

Griffie

Commissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Datum commissievergadering	:	-
Document nummer	:	3076655
Behandelend ambtenaar	:	K.A.W. van de Looij
Directie/bureau	:	Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving/ Bureau Vastgoed
Nummer commissiestuk	:	ROW-0110
Datum	:	7 augustus 2012
Bijlagen	:	-

Onderwerp:

Garantstelling ten behoeve van WSG

Voorstel van GS aan PS:

☒ Ter kennisneming

☒ uitvoerende rol

Europa paragraaf

Nee

Opmerkingen van het Presidium/Griffie:

Griffier van Provinciale Staten,
namens deze,

mr. drs. E.J.A.M. de Groot



Notitie ten behoeve van: Commissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Op 20 december 2011 hebben wij vragen ex artikel 3.2 van het Reglement van Orde van mevrouw P.M. Brunklaus over de garantstelling van de gemeente Geertruidenberg en de provincie Noord-Brabant ten behoeve van de woningcorporatie WSG beantwoord. Met deze notitie willen wij u informeren over de huidige stand van zaken.

In februari 2009 hebben Provinciale Staten € 400 miljoen ter beschikking gesteld voor de bestrijding van de negatieve effecten van de kredietcrisis. Van dat bedrag was € 250 miljoen bestemd voor stimulering van de inzakkende woningbouw. Hiertoe is in de loop van 2009 een pakket aan maatregelen in het leven geroepen. Deze maatregelen bestonden uit twee groepen. De eerste groep was gericht op de kopers van de woningen en betrof *generieke regeling*. De tweede groep was gericht op de productie van woningen en betrof *maatwerkoplossingen* per project zoals het verstrekken van renteloze leningen aan gemeenten of het verlenen van garantstellingen ten behoeve van woningcorporaties.

Eén van de projecten waar een maatwerkoplossing voor is gevonden is het project Rivierzicht zuid/De Werff te Geertruidenberg. In december 2009 hebben de gemeente Geertruidenberg en de provincie Noord Brabant ieder een garantstelling ter hoogte van € 12,5 miljoen afgegeven aan de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Met deze garantstellingen was de BNG bereid om een lening van € 25 miljoen te verstrekken aan de woningcorporatie WSG. Met deze lening kon WSG de realisering van het project Rivierzicht Zuid / De Werff financieren. In een zogeheten contragarantie-overeenkomst tussen de gemeente en de provincie en WSG, zijn de voorwaarden neergelegd waaronder de garantstellingen zijn verleend.

De gemeente en de provincie hebben moeten constateren dat WSG haar verplichtingen uit de contragarantie-overeenkomst niet naleeft. Zo laat WSG na om voor iedere woning uit het project die verkocht wordt of in exploitatie wordt genomen, aflossingen te doen op de geldlening danwel bedragen in deposito te plaatsen bij de gemeente en de provincie. Deze aflossingen respectievelijk in deposito plaatsingen zijn van belang omdat daarmee het risico dat voor de gemeente en de provincie voortvloeit uit de garantstellingen wordt verkleind. Overigens is dit risico afgedekt met een hypotheek op de gronden en gebouwen van het project. Bij de beantwoording van de bovengenoemde vragen ex artikel 3.2 van het Reglement van Orde van mevrouw P.M. Brunklaus op 22 december 2011 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Bij diezelfde beantwoording hebben wij u ook geïnformeerd over de wens van WSG om opbrengsten uit de verkoop van woningen uit bouwblok 3 van het project niet voor aflossing aan te wenden maar te benutten voor financiering van het betreffende bouwplan. Omtrent dit verzoek van WSG hebben partijen overleg gehad. De gemeente en de provincie hebben daarbij uitdrukkelijk te kennen gegeven eerst meer inzicht te willen hebben in de financiële positie van WSG nu en in de toekomst om zich te kunnen beraden over de vraag of zij in kunnen gaan op het verzoek van WSG.

Om de (overigens moeizaam) van WSG verkregen informatie goed te kunnen beoordelen is WSG verzocht om het saneringsplan betreffende WSG te verstrekken. WSG heeft dit verzoek geweigerd onder het aanbod om het saneringsplan in te zien bij WSG.

Omdat dit aanbod gelet op de betrokken belangen niet acceptabel was, is het overleg met WSG opgeschort en is WSG bij brief van 10 mei 2012 in gebreke gesteld ter zake van de nakoming van de verplichtingen uit de contragarantie-overeenkomst. WSG is daarbij verzocht c.q. gesommeerd de benodigde informatie over te leggen omtrent de verkoop en in exploitatie genomen woningen uit het project en de daarmee gemoeide bedragen alsnog in depot te plaatsen bij de gemeente en de provincie. WSG heeft de daartoe gestelde termijn ongebruikt laten verstrijken. Daarom is WSG bij brief van 26 juni 2012 opnieuw in gebreke gesteld. Daarbij hebben de gemeente en de provincie aangegeven geen medewerking meer te verlenen aan verzoeken tot het opheffen van hypotheek bij verkoop en eigendomsoverdracht van woningen uit het project totdat WSG alsnog aan het verzoek c.q. de sommatie heeft voldaan.

Bij brief van 28 juni 2012 aan de gemeente heeft WSG een reactie gegeven op de verzoeken c.q. sommaties van 10 mei en 26 juni 2012. In haar reactie geeft WSG aan dat zij van mening is dat zij aan haar verplichtingen heeft voldaan en verstrekt zij nog nadere informatie over het project. De reactie van WSG wordt samen met de gemeente bestudeerd om te bepalen welke volgende stappen in deze genomen moeten worden. Over de voortgang zullen wij u nader informeren.

Beoogd effect:

Borgen dat WSG haar verplichtingen uit de contragarantie-overeenkomst nakomt en de risico's die voor de gemeente en de provincie uit de garantstellingen voortvloeien worden beheerst.

's-Hertogenbosch, 7 augustus 2012,

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant