

Statenmededeling aan Provinciale Staten

Onderwerp

Garantstelling ten behoeve van Stichting WSG

Datum

23 april 2013

Documentnummer

3400394

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Kennisnemen van

de ontwikkelingen in het dossier Garantstelling ten behoeve van Stichting WSG

Aanleiding

In het kader van het project Stimulering woningbouw hebben de gemeente Geertruidenberg en de provincie Noord-Brabant ten behoeve van Stichting WSG ieder een garantstelling van € 12,5 miljoen afgegeven aan de Bank Nederlandse Gemeenten. Deze garantstelling heeft betrekking op de lening van € 25 miljoen voor de financiering van de woningbouwprojecten Rivierzicht Zuid en De Werff.

Met de garantstelling konden in het project Rivierzicht Zuid 141 woningen worden gerealiseerd onderverdeeld in 92 sociale huurwoningen en 49 koopwoningen. In het project De Werff gaat het om 83 woningen waarvan 30 sociale huurwoningen en 53 koopwoningen.

De afspraken met Stichting WSG over de garantstelling zijn vastgelegd in de zogeheten contragarantie-overeenkomst. In de notitie van 7 augustus 2012 bent u geïnformeerd over de ingebrekestellingen van Stichting WSG terzake van de nakoming van haar verplichtingen uit de contragarantie-overeenkomst.

Datum

23 april 2013

Documentnummer

3400394

In de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen van 31 augustus 2012 is toegezegd te rapporteren over de ontwikkelingen in het dossier Garantstelling ten behoeve van Stichting WSG. Bij notitie van 23 oktober 2012 is PS voor het laatst geïnformeerd. Toen stond het besluit van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) over de toekenning van saneringssteun aan Stichting WSG centraal.

Bevoegdheid

In februari 2009 hebben PS middelen beschikbaar gesteld en kaders gesteld voor stimulering van de woningbouw in de provincie Noord-Brabant. GS zijn belast met de uitvoering.

Kernboodschap

1. *Nader overleg met het Centraal Fonds Volkshuisvesting(CFV) is nodig om inzicht te krijgen in de positie van de provincie en de gemeente in de sanering van Stichting WSG.*

In november 2012 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen de gemeente, de provincie, het CFV en Stichting WSG. In die bespreking heeft het CFV een toelichting gegeven op haar besluit tot toekenning van saneringssteun en de wijze waarop zij tot een eindoplossing voor de situatie bij Stichting WSG wenst te komen. Deze oplossing zou gevonden moeten worden in een opdeling van het bezit van Stichting WSG aan andere corporaties. Het CFV acht namelijk Stichting WSG niet in staat om zelfstandig voort te bestaan, ook niet na uitvoering van de saneringsmaatregelen. In de bespreking is afgesproken dat het CFV een brief opstelt die de gemeente en de provincie de gewenste zekerheid moet bieden met betrekking tot de aflossing van de lening van Stichting WSG die onderwerp is van de garantstelling.

Tot op heden is van het CFV geen brief ontvangen. De gemeente en de provincie sturen aan op een overleg met het CFV om een nadere toelichting te krijgen over deze gang van zaken. Ter voorbereiding op het overleg worden de mogelijkheden onderzocht om een vervolg te geven aan de ingebrekestellingen van Stichting WSG. Dit in het geval dat uit het overleg blijkt dat het CFV niet de gewenste zekerheid kan bieden met betrekking tot de aflossing van de lening van Stichting WSG. Bij dit onderzoek wordt externe juridische deskundigheid betrokken. Omtrent de resultaten van het overleg met het CFV en het onderzoek naar de mogelijkheden om zonodig een vervolg te geven aan de ingebrekestellingen zullen wij u nader informeren.

Datum

23 april 2013

Documentnummer

3400394

2. *De opbrengsten uit verkopen van woningen in het project Rivierzicht Zuid/De Werff worden bij de provincie in depot geplaatst.*

Naar aanleiding van de ingebrekestellingen heeft in augustus 2012 een bespreking plaats gevonden met Stichting WSG. In deze bespreking zijn de voorwaarden besproken waaronder de gemeente en de provincie bereid zijn om maatregelen naar aanleiding van de ingebrekestellingen op te schorten. Gedurende de opschorting kunnen de mogelijkheden worden verkend voor een oplossing voor de nakoming door Stichting WSG van haar verplichtingen uit de contragarantie-overeenkomst. De voorwaarden voor opschorting zijn in november 2012 door Stichting WSG geaccordeerd.

De voorwaarden voor opschorting houden onder meer in dat:

- de opbrengsten uit verkopen van woningen die in depot waren geplaatst bij de betreffende notaris en de bouwtermijnen die Stichting WSG in verband met deze verkopen rechtstreeks heeft ontvangen, in depot worden geplaatst op de rekening van de provincie;
- de nog te realiseren opbrengsten uit verkopen van woningen in het project in depot worden geplaatst op rekening van de provincie.

Per 1 april 2013 bedraagt de stand van de depotrekening € 5.797.676,04. Dit bedrag wordt verhoogd met de opbrengsten uit nog te realiseren verkopen. Het in depot gehouden bedrag strekt ook ten behoeve van de gemeente.

3. *De resultaten van het raadsonderzoek naar de projecten Dongeburgh en Bouwen binnen strakke contouren zijn bekend.*

Op 15 april 2013 heeft de onderzoekscommissie uit de raad van Geertruidenberg haar bevindingen gepresenteerd. De centrale vraagstelling was: “Wat is de kwaliteit van de besluitvorming en de informatievoorziening (van ambtelijke organisatie naar college naar raad) in de projecten ‘Dongeburgh’ en ‘Bouwen binnen strakke contouren?’”. De commissie oordeelt dat de kwaliteit en de informatievoorziening in deze projecten onvoldoende was. Bij dit oordeel is ook de garantstelling betrokken. Naast de reparatie van de hypothecaire dekking constateert de commissie dat het college de voorwaarden uit het oog heeft verloren. De commissie wijst hiertoe op de strijdigheid van het besluit van 25 mei 2010 van het college met de voorwaarde dat de opbrengsten uit verkoop van woningen benut dienen te worden voor aflossing. Bij de beantwoording van vragen ex artikel 3.2 van het Reglement van orde van 20 december 2011 hebben wij u hierover geïnformeerd.

23 april 2013

3400394

1. Provincie en gemeenten hebben onvoldoende zekerheid met betrekking tot de aflossing van de lening van Stichting WSG.

Europese en internationale zaken

—

Zie voorgaande.

Zie voorgaande.

—

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk drs. W.G.H.M. Rutten

Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving/Bureau Vastgoed