

## Statenmededeling aan Provinciale Staten

### Onderwerp

Garantstelling voor Stichting WSG

### Datum

8 oktober 2013

### Documentnummer

3479588

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 provincie en de gemeente Geertruidenberg een garantstelling afgegeven aan de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). De garantstelling heeft betrekking op een lening van € 25 miljoen aan Stichting WSG voor de woningbouwprojecten Rivierzicht Zuid en De Werff.

Aan de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen is toegezegd te rapporteren over de ontwikkelingen in dit dossier. Bij notitie van 23 april 2013 bent u geïnformeerd over de initiatieven om meer inzicht te krijgen in de positie van de provincie en de gemeente in de sanering van Stichting WSG. Die notitie is in de commissievergadering van 30 augustus 2013 in het bijzijn van de portefeuillehouder besproken. Met deze notitie zetten wij voor u de achtereenvolgende ontwikkelingen en de resultaten van onze initiatieven nog een keer op een rij.

### Bevoegdheid

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

## **Kernboodschap**

1. *De provincie en de gemeente lijken de gewenste zekerheid te hebben met betrekking tot de aflossing van de lening.*

In een brief van 14 mei 2013 geeft het CFV aan een eventuele restschuld op de lening te zullen betrekken bij de definitieve steuntoekenning aan Stichting WSG. Op 24 juli 2013 heeft het CFV een nieuw saneringsbesluit met betrekking tot Stichting WSG genomen. Uit het nieuwe saneringsbesluit blijkt dat rekening is gehouden met aflossing conform de leningovereenkomsten die Stichting WSG is aangegaan. Vooralsnog lijkt de constatering gerechtvaardigd dat de brief en het saneringsbesluit -in ieder geval zolang de sanering wordt uitgevoerd overeenkomstig de intenties van het CFV- een grote mate van zekerheid bieden met betrekking tot de aflossing van de lening.

## **Datum**

8 oktober 2013

## **Documentnummer**

3479588

*Mei 2013: Een eventuele restschuld op de lening zal door het Centraal Fonds Volkshuisvesting worden betrokken bij de definitieve steuntoekenning aan Stichting WSG.*

Op 14 mei 2013 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) alsnog de aangekondigde brief over de gevolgen van het saneringsbesluit van 15 oktober 2012 voor de garantstelling toegezonden. In de brief onderstreept het CFV het belang van afwending van het risico op faillissement van Stichting WSG om een gecontroleerde sanering niet in gevaar te brengen. Gelet op dit belang geeft het CFV aan een eventuele restschuld op de lening te zullen betrekken bij de definitieve steuntoekenning aan Stichting WSG.

De brief van 14 mei 2013 van het CFV is betrokken bij het onderzoek naar de positie van de gemeente en de provincie. Bij dit onderzoek is Holla advocaten te 's-Hertogenbosch betrokken. In haar advies van 19 augustus 2013 geeft Holla advocaten aan dat in redelijkheid aan de tekst van de brief van het CFV geen andere conclusie kan worden verbonden dan dat nadat de sanering van Stichting WSG heeft plaatsgevonden, rekening zal worden gehouden met de dan nog bestaande schuld aan BNG. Naar het oordeel van Holla advocaten betekent dit, dat de provincie en de gemeente door de toezegging in de brief van 14 mei 2013 geen financieel risico meer lijken te lopen. Mochten de provincie en de gemeente onverhoopt toch worden aangesproken door BNG en ter zake niet worden gecompenseerd door het CFV dan kunnen zij aanspraak maken op de verstrekte hypotheek. Dit probleem lijkt zich alleen voor te doen als het saneringsplan niet wordt gerealiseerd en uiteindelijk Stichting WSG failliet gaat. Alleen als de waarde van het onderpand per saldo minder is dan de het bedrag waartoe de provincie en de gemeente door de BNG zijn aangesproken zal alsdan sprake zijn van een financieel risico.

Overeenkomstig de gemaakte afspraken worden opbrengsten uit verkopen van woningen in de projecten Rivierzicht Zuid en De Werff ten behoeve van de provincie en de gemeente in depot geplaatst bij de provincie.

**Datum**

8 oktober 2013

**Documentnummer**

3479588

*Juli 2013: Voor Stichting WSG is een nieuwe saneringsstrategie vastgesteld door het CFV.*

Op 24 juli 2013 heeft het CFV een nieuw saneringsbesluit met betrekking tot Stichting WSG genomen. Besloten is om niet te streven naar opheffing van Stichting WSG op korte termijn maar de exploitatie voort te zetten. Passend bij die nieuwe saneringsstrategie is een nieuwe saneringsbijdrage vastgesteld. Stichting WSG zal een omvangrijk saneringsplan uitvoeren met als doel om in juli 2018 te voldoen aan de CFV-saneringsnorm van een eigen vermogen van tenminste 10% van de jaarhuuropbrengsten. Daarvoor is een steunbijdrage van € 117,8 miljoen nodig. Mocht Stichting WSG na ommekomst van de saneringsperiode van 5 jaar niet zijn opgegaan in een andere corporatie dan wordt gezien of Stichting WSG met aanvullende maatregelen c.q. steun in een nieuwe periode van 5 jaar zelf aan de kredietwaardigheidseisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan voldoen. Uit het nieuwe saneringsbesluit blijkt dat rekening is gehouden met aflossing conform de leningovereenkomsten die Stichting WSG is aangegaan. De (eind)aflossing op de lening waarvoor de provincie en de gemeente garant staan, dient in december 2016 plaats te vinden, dus voor afloop van de huidige saneringsperiode. De toegekende saneringssteun wordt periodiek uitgekeerd, waarbij rekening wordt gehouden met onder meer de reguliere aflossing van leningen zodanig dat Stichting WSG aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen.

**Consequenties**

- 1. De gemeente en de provincie treden in overleg met de BNG (en Stichting WSG/CFV) over de garantstelling en de onderliggende lening*

In overleg met de gemeente wordt bepaald wat de brief van het CFV van 14 mei 2013 en het nieuwe saneringsbesluit van 24 juli 2013 betekenen voor de positie van de gemeente en provincie. Zoals aangegeven lijkt de constatering gerechtvaardigd dat de brief en het saneringsbesluit -in ieder geval zolang de sanering wordt uitgevoerd overeenkomstig de intenties van het CFV- een grote mate van zekerheid bieden met betrekking tot de aflossing van de lening. De brief en het besluit bieden daarmee een basis om met de BNG (en Stichting WSG/CFV) in overleg te treden over de garantstelling en de onderliggende lening. Het doel van dit overleg is om de uitsluiting van risico's verder te borgen.

Europese en internationale zaken  
N.v.t.

**Datum**

8 oktober 2013

**Documentnummer**

3479588

**Communicatie**  
Zie voorgaande.

**Vervolg**  
Zie voorgaande.

## Bijlagen

1. Brief CFV d.d. 14 mei 2013;
2. Persbericht CFV/Stichting WSG;
3. Proces en samenvatting herzien saneringsplan Stichting WSG.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
de voorzitter

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

Auteur: K.A.W. van de Looij, KvdLooij@brabant.nl, toestel (073) 681 20 97

Ruimtelijke Ontwikkeling &amp; Handhaving/Bureau Vastgoed