

Agendapunt 8
Memorandum

2009WMC59

Datum : 9 juni 2009
Aan : statencommissie WMC
Van : W. de Jong
Onderwerp : Hoofdpijnen uitwerking Knelpuntenpot woningbouwstagnatie

Vraag aan de statencommissie: Advisering op de hoofdpijnen van de uitwerking Knelpuntenpot woningbouwstagnatie.

Toelichting

In het kader van de Versnellingsagenda (Provinciale Staten d.d. 15 april 2009) is besloten de stagnerende woningbouwproductie in deze provincie weer vlot te trekken. Aangegeven is onder strikte voorwaarden tijdelijk € 20 miljoen uit de algemene middelen beschikbaar te stellen (bijvoorbeeld t.b.v. goedkope leningen etc.). Hiervoor is ca. € 2 miljoen aan kosten geraamd, te dekken uit terugvallende middelen van de 1^e en 2^e tranche Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (FSBW). Daarbij komen nog enige beheer- en uitvoeringskosten.

Aandachtspunten

1. Vanuit overleg met diverse stakeholders is gepleit om tijdelijke (prijs)garanties mogelijk te maken die relatief veel effect kunnen opleveren, vooral door de hefboomwerking voor de woningbouwproductie.
Dit wordt in de regeling mogelijk gemaakt.
2. In de gemeente Utrecht is recent een Stimuleringsfonds Woningbouwproductie van ca. € 20 miljoen beschikbaar voor o.a. zachte leningen, garanties, bijdragen ineens en compensatie vermindering grondopbrengsten. Om een vliegwieleffect te bereiken wil Utrecht aansluiten op de regeling van de provincie en ook op het Stimuleringsbudget crisismaatregelen van het rijk (o.a. max. € 10.000 per woning). Ook in de gemeente Amersfoort worden momenteel voorstellen ontwikkeld.
De regeling wordt zo ingericht dat ondersteuning in combinatie met andere overheden (gebundeld) gegeven kan worden.
3. Een nog nader te bepalen deel van het budget komt beschikbaar voor eventuele steun aan ontwikkelaars/consortia of particulieren (dit aandeel is bepalend voor het risico op het bedrag van € 20 miljoen uit de algemene middelen).
In de regeling worden harde voorwaarden opgenomen voor het verlenen van ondersteuning aan deze groepen. Er moet een scherpe financiële risico-analyse uitgevoerd worden en er moet sprake zijn van een gedeeld risico met andere overheden of met een corporatie.

Voorstel regeling

Voorgesteld wordt “in het veld” te bepalen welke projecten in zwaar weer terecht zijn gekomen en de provinciale knelpuntenpot op de echte knelpunten te richten. Er kan voor die situatie een mix van problemen verantwoordelijk zijn en ook verschillende oplossingen zijn denkbaar. Zo wordt vermeden dat er projecten worden gesteund met een vanuit het verleden slechte prijs-kwaliteitverhouding. Ook de vraagkant kan op projectbasis bediend worden om bijvoorbeeld de gemeente te ondersteunen (financieel via een zachte lening of garant te staan) gronden van projectontwikkelaars op te kopen en uit te geven als (vrije) kavels aan particulieren. Het kan dus zowel om koop- als huurwoningen gaan. Belangrijk is het om die projecten te ondersteunen die een sleutelfunctie hebben waardoor andere partijen moeten vertragen met hun woningbouwprojecten en de gebiedsontwikkeling als geheel ook tot stilstand komt of dreigt te komen.

Inhoud van de regeling

De regeling moet flexibel en snel in te zetten zijn en kan ook in komende periode wellicht aan problemen tegemoet komen die nu nog niet te voorzien zijn. Het beschikbaar stellen van zachte leningen of garantstellingen is een vorm van financiële prikkeling door subsidiering. Er zal dus een wettelijke grondslag gecreëerd moeten worden, vast te stellen door Provinciale Staten.

Omdat de woningbouwstagnatie als gevolg van de kredietcrisis “eindig” mag worden verondersteld, moet de regeling ook niet een te lange looptijd hebben. Een korte looptijd kan echter projecten van bijvoorbeeld corporaties weer uitsluiten of maakt het voor hen minder aantrekkelijk. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat de aflossing moet worden betaald uit de verkoop van huurwoningen. Omdat ook de beheer- en uitvoeringskosten gaan oplopen, wordt de looptijd van de lening of garantstelling in principe op maximaal 4 jaar vastgesteld. Bij de uitwerking zal worden bezien of een langere looptijd mogelijk is, zodat de regeling voor corporaties aantrekkelijk is.

De hoofdlijnen van de regeling zijn als volgt:

1. De Knelpuntenpot kan worden gezien als instrument van het **Aanjaagteam Woningbouw** (vergelijkbaar aan de deskundigenpool). Het aanjaagteam is intermediair/portaal om de voldoende zekerheid te creëren dat de echte knelpunten worden opgelost; het Aanjaagteam onderhoudt contacten met het veld en kan oordelen over ernst en noodzaak en heeft vertrouwen van partijen opgebouwd. Zie verder rol Aanjaagteam in onderstaand kader.
2. Binnen de criteria van de regeling kunnen projecten worden ondersteund, zowel met een oplossing aan de **aanbod- als aan de vraagkant**. Het kan dus gaan om steun aan gemeenten, corporaties, GEM's, projectontwikkelaars/consortia en eventueel (groepen) particulieren.
3. Er zal een **wettelijke grondslag** door Provinciale Staten worden vastgesteld. De portefeuillehouder Wonen kan vervolgens, gemachtigd door het college van GS, de lening of de garantstelling te verstrekken, waarvoor de voorwaarden (de prestaties) in een overeenkomst worden vastgelegd.
4. Vanwege de **noodzakelijke expertise** wordt de uitvoering en het beheer, net als bijvoorbeeld bij de provinciale starterleningen, neergelegd bij een externe organisatie. Dit geldt specifiek voor het financieel doorlichten van projectontwikkelaars (scherpe financiële risico-analyse) en het sluiten van overeenkomsten met de condities. Zo mogelijk wordt in de uitvoering samen opgetrokken met de gemeenten (o.a. Utrecht) en het Rijk.
5. Gelet op het korte termijnkarakter en de beheerskosten, wordt de **looptijd** in principe op maximaal 4 jaar vastgelegd, bij de uitwerking wordt bekeken in hoeverre het mogelijk is dit deze termijn te verlengen.
6. **Criteria** voor de keuze van projecten die door de kredietcrisis zijn gestagneerd waar financiële ondersteuning aan kan worden gegeven, is dat in ieder geval aan de criteria onder punt 1 t/m 4 wordt voldaan:
 1. Dat er een onherroepelijke bouwvergunning is.
 2. Dat de daadwerkelijk “start bouw” binnen 6 maanden plaatsvindt.
 3. Dat de oorzaak een direct gevolg is van de financiële problemen in het kader van de Kredietcrisis.
 4. Dat bij een project van een ontwikkelaar of van particulieren sprake is van een gedeeld risico met een andere overheid of een corporatie.

Het Aanjaagteam nodigt uit om een aanvraag om subsidie te doen; ook aanvragers die niet zijn uitgenodigd kunnen in aanmerking komen als ze aan de criteria voldoen. Via een quick-scan zullen de projecten ook worden getoetst, voor zover mogelijk en van toepassing, op de score op de volgende 3 aspecten:

Integraliteit

- Het onderdeel is van een totaalproject met verhuurde of verkochte woningen (via het kunnen verlagen van de bouwdrempel etc.).
- De totale gebiedsontwikkeling kan doorlopen en de continuïteit van de productie wordt gewaarborgd.
- Andere partijen participeren en/of dat de gemeente een zwaarwegend positief advies uitbrengt.
- Er “additionaliteit” is in het kader het Stimuleringsbudget woningbouw van het rijk of die van gemeenten zelf.

Kwaliteit

- Het aansluit op voor de provincie strategische gebieden of projecten.
- Dat de doorstroming op de woningmarkt direct wordt bevorderd.
- Dat het om specifieke woningen gaat voor specifieke doelgroepen.

Procesvereisten

- Er geen bonus komt op projecten die een slechte prijs-kwaliteitverhouding hebben.
- Dat betrokken partijen geen alternatieven hebben (of hebben nagelaten).
- Met de steun één op één aantoonbaar is dat er woningen worden gebouwd.
- Met de steun er voldoende zekerheid is dat de woningen worden verhuurd of verkocht.