



Besluit

2009WMC93

Provinciale Staten van Utrecht;

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 18 augustus 2009, afdeling MOW, nummer 2009INT243168;

Gelet op artikel 145 van de Provinciewet;

Overwegende; dat het wenselijk is om in het kader van de kredietcrisis de woningbouwstagnatie tegen te gaan;

Besluiten:

- Maximaal € 20 miljoen beschikbaar te stellen uit de algemene middelen;
- Om een reserve “Beheer Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie” in te stellen voor de dekking van de rentederving en de beheer- en uitvoeringskosten;
- De terugvallende gelden uit het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen te storten in de reserve “Beheer Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie” met een maximum van € 2 miljoen;
- Als eerste de reeds vrijgevallen € 900.000 vanuit Veenendaal/Lantor te storten en de bijbehorende begrotingswijziging voor 2009 vast te stellen;
- een Tijdelijke verordening Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie vast te stellen.

Verordening van Provinciale Staten van 21 september 2009 houdende vaststelling van subsidie-regels inzake woningbouwstagnatie (Tijdelijke verordening Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie).

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. Rentekorting: een geldbedrag dat door de provincie Utrecht kan worden verstrekt in de vorm van een subsidie ten behoeve van een door de aanvrager bij een financiële instelling aan te trekken geldlening;
- b. Garantie: een borgstelling van de provincie Utrecht ten behoeve van een door de aanvrager bij een financiële instelling aan te trekken geldlening en de daaruit voortvloeiende verplichtingen;
- c. Gelabelde woningen: woningen die geschikt zijn gemaakt voor ouderen, jongeren, doorstromers, lage inkomens, of mensen met een bepaalde functiebeperking.

Artikel 2 Algemene subsidieverordening provincie Utrecht 1998

De Algemene subsidieverordening provincie Utrecht 1998 is van toepassing, tenzij daarvan in het bij of krachtens deze verordening bepaalde uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten en criteria

1. Gedeputeerde Staten kunnen een subsidie in de vorm van een rentekorting of garantie verstrekken ten behoeve van activiteiten ter voorkoming van woningbouwstagnatie.
De activiteit moet voldoen aan de volgende criteria:
 - a. er is een onherroepelijke bouwvergunning;
 - b. de bouw start binnen zes maanden na het besluit tot subsidieverlening;
 - c. de stagnatie van de bouw is een direct gevolg van ontstane financiële problemen na 1 juli 2008 in het kader van de kredietcrisis, en
 - d. er is een aantoonbare inspanning geleverd om het probleem van woningbouwstagnatie op een andere wijze op te lossen.



2. Daarnaast voldoet de activiteit aan één of meer van de volgende criteria:
 - a. het maakt onderdeel uit van een totaalproject met verhuurde of verkochte woningen;
 - b. het maakt onderdeel uit van een totale gebiedsontwikkeling en waarborgt de continuïteit van de productie;
 - c. andere partijen nemen deel aan de activiteit of de gemeente waarin de activiteit plaatsvindt, brengt een zwaarwegend positief advies uit;
 - d. in het kader van het Stimuleringsbudget woningbouw investeren het rijk of de gemeente in de activiteit en dragen daaraan bij;
 - e. het sluit aan op voor de provincie strategische gebieden of projecten;
 - f. het betreft gelabelde woningen;
 - g. het betreft de inrichting tot leerling-bouwplaatsen.

Artikel 4 Subsidieontvanger

1. Een subsidie in de vorm van een rentekorting kan worden verstrekt aan gemeenten, corporaties, (woon)zorginstellingen en private ontwikkelaars.
2. Een subsidie in de vorm van een garantie kan uitsluitend worden verstrekt aan gemeenten, corporaties en (woon)zorginstellingen.

Artikel 5 Verplichtingen subsidieontvanger

De subsidieontvanger is verplicht om in geval van een subsidie in de vorm van een garantie mee te werken aan het sluiten van een garantieovereenkomst ter uitvoering van de beschikking tot subsidieverlening.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin het wordt geplaatst en vervalt met ingang van 1 januari 2014.

Artikel 7 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Tijdelijke verordening Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van Provinciale Staten van Utrecht van 21 september 2009.

Provinciale staten van Utrecht,

voorzitter,

griffier,



Toelichting

De regeling maakt het mogelijk “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. Het is bijvoorbeeld niet gewenst om projecten te steunen die vanuit het verleden een slechte prijs-kwaliteitverhouding hebben. Ook de vraagkant kan op projectbasis bediend worden om bijvoorbeeld de gemeente of de corporatie te ondersteunen (financieel via een rentekorting of garant te staan) gronden van projectontwikkelaars op te kopen en uit te geven als (vrije) kavels aan particulieren of niet verkochte woningen tijdelijk te verhuren. 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.

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 rentekortingen 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 garantstelling op maximaal 4 jaar vastgesteld. Bij de uitvoering zal worden bezien of een langere looptijd mogelijk is, zodat de regeling voor bijvoorbeeld corporaties aantrekkelijk is.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3, lid 2

Gezocht wordt naar die projecten die als ze door kunnen gaan als hefboom werken en de voortgang van andere projecten mogelijk maken, zodat andere partijen ook weer aan de slag kunnen. Doel is dat de woningbouwproductie en daarmee de gebiedsontwikkeling weer op gang komt.

Samenwerking met andere overheden of corporaties is gewenst om de inzet te kunnen bundelen en bijvoorbeeld een oplossing te kunnen bieden die voor partijen afzonderlijk niet haalbaar is.

Het is gewenst om partijen juist die vorm van financiële ondersteuning te geven die passend is bij de oplossing van het specifieke probleem. Dat kan variëren van rentekortingen tot prijs- of afzetgaranties. Om maatwerk te kunnen leveren is de vorm en wijze van financiële ondersteuning vooraf niet vastgelegd.

Artikel 4

De provincie kan wel bemiddelen tussen bijvoorbeeld projectontwikkelaars en de banken om financiële ondersteuning te krijgen, maar zonder over de verstrekte leningen enig financieel risico te lopen. Met dat uitgangspunt is het ook denkbaar dat er een constructie mogelijk is dat de steun aan de gemeente of de corporatie wordt verstrekt, waarbij een woningbouwproject van een projectontwikkelaar als een onderdeel wordt betrokken, om zo de woningbouwstagnatie in een gebiedsontwikkeling aan te pakken.