



Datum : 18 augustus 2009
Afdeling : MOW
Registratienummer: 2009INT243168

Nummer PS :
Commissie : WMC
Portefeuillehouder : De Jong

Titel : Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	pag. 4-6
Toelichting	pag. 7
Bijlage(n):	2

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

De Kredietcrisis heeft veel negatieve effecten o.a. voor de werkgelegenheid, maar ook de onzekerheid in de woningmarkt leidt tot geringe doorstroming en productieuitval. In het kader van de Versnellingsagenda: voorgenomen maatregelen ter stimulering van de Utrechtse economie (Provinciale Staten d.d. 15 april 2009) is het onderdeel Knelpuntenpot aangemerkt als een instrument om de woningbouwproductie te stimuleren.

De provincie is intensief bezig met de woningbouwproductie. Via financiële ondersteuning door het Fonds Stedelijke Bouwen en Wonen (€ 60 miljoen), waarvan in juni 2009 de 2^e tranche verdeeld is. Ook door ondersteuning van gemeenten door o.a. het Aanjaagteam Woningbouw en het pakket maatregelen met de provinciale instrumenten, zoals opgenomen in de vervolgotitie bouwen en wonen die op 8 juni 2009 in uw Provinciale Staten is behandeld.

Dit voorstel gaat uit van een zo breed mogelijke regeling. Om zo “in het veld” te kunnen 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.

Voorgeschiedenis

In het kader van de Versnellingsagenda (Provinciale Staten d.d. 15 april 2009) is besloten de stagnerende woningbouwproductie weer vlot te trekken. Aangegeven is onder strikte voorwaarden tijdelijk € 20 miljoen uit de algemene middelen beschikbaar te stellen. Hiervoor is € 2 miljoen aan kosten geraamd, te dekken uit terugvallende middelen van de 1^e en 2^e tranche Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (FSBW). Dit is inclusief de beheer- en uitvoeringskosten.

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.



Essentie / samenvatting

Met de provinciale Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie kunnen woningbouwprojecten die dreigen “om te vallen” en een strategische positie hebben in een stedelijk woningbouwprogramma of een specifieke gebiedsontwikkeling, financiële ondersteuning krijgen waardoor de uitvoering kan doorgaan. De bijdrage in de vorm van tijdelijke financiële ondersteuning is een aanvulling op de instrumenten van de provincie i.c. het Aanjaagteam om de plancapaciteit en de productie van de woningbouw te stimuleren. Doelgroepen zijn gemeenten en corporaties en (woon)zorginstellingen.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Met in dit geval de tijdelijke financiële ondersteuning kunnen bij benadering minimaal 5 en maximaal 20 leningen en/of garanties worden verstrekt.

Financiële consequenties

Er wordt een reserve “Beheer Knelpuntenpot woningbouwstagnatie” ingericht, waarin de vrijvallende middelen uit de 1^e en 2^e tranche van het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen komen, met een maximum van € 2 miljoen. De rentederving voor de provincie en de beheers- en uitvoeringskosten die de beheersorganisatie in rekening brengt, worden hieruit gedekt.

Om de Knelpuntenpot te vullen, is het noodzakelijk om een bedrag van € 20 miljoen tijdelijk te onttrekken aan de algemene middelen van de provincie. Hierover wordt vanuit de reserve “Beheer Knelpuntenpot woningbouwstagnatie” een rentevergoeding van 4% betaald. Als alle leningen worden afgelost, vloeit het volledige geleende bedrag van € 20 miljoen weer terug naar de algemene middelen.

De algemene gedragslijn is dat vrijvallende middelen terugvloeien naar de algemene reserve. Dit voorstel vormt hierop een uitzondering. De hierboven aangegeven € 2 miljoen wordt aangewend om de aangegeven reserve te vullen. Eventuele extra vrijvallende middelen zullen wel toevallen aan de algemene reserve.

Inmiddels is € 900.000 (gemeente Veenendaal, Lantor) teruggevallen. Uit de voortgangsgesprekken met gemeenten kan worden opgemaakt dat een aantal projecten het moment “start bouw” voor 1 januari 2011 niet zullen gaan halen.

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

Met het verstrekken van (“zachte”) leningen of garanties aan corporaties e.d. wordt een beperkt financieel risico genomen. Er is een mogelijkheid dat de corporatie of een (woon)zorginstelling niet meer aan de financiële verplichtingen kan volden. Dit fenomeen doet zich echter niet of nauwelijks voor. Voor woningen tot € 240.000,- is er bovendien de borgstellinggrens van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor zgn. toegelaten instellingen. Zekerheid kan worden verkregen door bij de op te stellen overeenkomst hypothecaire zekerheid (onderpand) te verlangen.

Het in door uw statencommissie WMC aangegeven risico in het geval van o.a. projectontwikkelaars is ondervangen door dit bij een bank of financiële instelling te leggen. De provincie heeft een bemiddelende rol. Wellicht dat er vanuit het perspectief van maatschappelijk verantwoord ondernemen er extra kansen bestaan.

Een aantal banken heeft uitgesproken een “mandje projecten” van projectontwikkelaars (op voorstel van het provinciale Aanjaagteam) welwillend te beoordelen op het kunnen verstrekken van financiële steun. De rol van de provincie (i.s.m. met de betrokken gemeente) is het eventueel wegnemen van knelpunten in de sfeer van RO etc. Maar ook te stimuleren dat er bijvoorbeeld een overeenkomst met de gemeente en de corporatie wordt gesloten, waar de corporatie mogelijk een deel van de niet-verkochte grond en/of woningen overneemt

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Het direct stimuleren van bijvoorbeeld corporaties, instellingen en particulieren (div. constructies om de verkoop van de achter te laten woningen te garanderen) aan de vraagkant is ingewikkeld en komt bovenop initiatieven van de rijksoverheid en van diverse gemeenten (Woonfondsen, Garantiefondsen etc.) in combinatie met corporaties en banken. De effecten op termijn zijn buitengewoon moeilijk in te



schatten. Ook is met het beschikbare bedrag van ca. € 20 miljoen onzeker of het effect voldoende is. Het gericht ondersteunen van woningbouwprojecten die een cruciale rol spelen in de gebiedsontwikkeling, waardoor woningbouwprojecten van andere partijen ook niet kunnen doorgaan, heeft volgens de afdeling meer effect.

Kanttekening

De knelpuntenpot woningbouwstagnatie is één van de projecten uit de Versnellingsagenda die binnen de bestaande begroting gefinancierd dient te worden. Er wordt nu aangenomen dat de minimaal € 2 miljoen aan rentederving en beheerskosten gefinancierd gaat worden uit projecten uit het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen die uiteindelijk geen doorgang vinden. Het risico dat het benodigde bedrag niet op deze manier verkregen kan worden is bij de Voorjaarsnota 2009 als risico aangemeld. Hiermee doet dit project (eventueel) een beroep op het weerstandsvermogen van de provincie en is er dus geen sprake meer van financiering binnen de bestaande begroting.

Voorgesteld wordt:

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

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma



Ontwerp-besluit

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. Lening: een geldbedrag dat door de provincie Utrecht kan worden verstrekt in de vorm van een hypothecaire lening of in de vorm van een onderhandse lening voor roerende en onroerende zaken;
- 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. Partijen: gemeente, corporatie, rijk en (woon)zorginstellingen;
- d. 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 lening 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. de activiteit is onderdeel van een totaalproject met verhuurde of verkochte woningen;
 - b. de activiteit 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. de activiteit maakt onderdeel uit van een totale gebiedsontwikkeling en waarborgt de continuïteit van de productie;
 - e. in het kader van het Stimuleringsbudget woningbouw investeren het rijk of de gemeente in de activiteit en dragen daaraan bij;
 - f. de activiteit sluit aan op voor de provincie strategische gebieden of projecten;
 - g. de activiteit betreft gelabelde woningen;

Artikel 4 Subsidieontvanger

Een subsidie in de vorm van een lening of garantie kan worden verstrekt aan gemeenten of corporaties en (woon)zorginstellingen..

Artikel 5 Verplichtingen subsidieontvanger

De subsidieontvanger is verplicht om mee te werken aan het sluiten van een geldlenings- of garantievereenkomst 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.

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 zachte lening 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 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 uitvoering zal worden bezien of een langere looptijd mogelijk is, zodat de regeling voor bijvoorbeeld corporaties aantrekkelijk is.

Artikelgewijze 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 leningen tot prijs- of afzetgaranties. Om maatwerk te kunnen leveren is de vorm en wijze van financiële ondersteuning vooraf niet worden 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.



Kenmerken van de nieuwe reserve

Reserve Beheer Knelpuntenpot woningbouwstagnatie

Doelstelling:	Deze reserve dient ter dekking van de beheer- en uitvoeringskosten, rentederving en eventuele risico's die horen bij de Knelpuntenpot woningbouwstagnatie.
Ingesteld:	PS 21 september 2009
Soort en naam:	Gelet op het karakter van de doelstelling en besteding wordt deze reserve als een bestemmingsreserve aangemerkt, conform artikel 43, lid 2 van BBV.
Plafond/streefbedrag:	€ 2 miljoen
Saldo per 31/12/2008:	€ 0
Toevoegingen:	Vrijval vanuit subsidies die versterkt zijn uit het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen vanwege niet "tijdig" starten van de gehonoreerde projecten.
Onttrekkingen:	Via de (programma)begroting kunnen middelen op basis van inschattingen worden onttrokken aan de bestemmingsreserve. Deze reserve is bedoeld voor het opvangen van de 4,0% rentederving bij de provincie, de beheerskosten en eventuele uitvoeringskosten.
Beschikingsbevoegdheid:	PS
Rentebijdrage:	Nee
Inflatiecorrectie:	Niet van toepassing
Bijzonderheden:	Het betreft hier dus alleen de kosten die horen bij de Knelpuntenpot woningbouwstagnatie. De leningen zelf worden niet uit deze reserve gefinancierd, ook eventuele aflossingen van leningen worden niet in deze reserve gestort.