

2010WMC45 bijlage

Evaluatierapport Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie (stand van medio maart 2010)

De belangstelling voor steun uit de Knelpuntenpot is het afgelopen half jaar groot, zo is de ervaring van het provinciale Aanjaagteam Woningbouw.

Het onderdeel rentekortingsubsidie (maximaal € 2 miljoen) blijkt een uitstekend instrument te zijn om woningbouwprojecten die in financiële problemen verkeren als gevolg van de kredietcrisis te ondersteunen en net dat laatste zetje te geven, zodat de bouw kan gaan starten. In de meeste gevallen is het een compensatie aan de gemeente voor rentelasten bij een uitgestelde groundbetaling of rentelasten die verband houden met een verlaging van de grondprijs. Vaak is een combinatie mogelijk van VROM-subsidie(-s) en een gemeentelijke bijdrage om gezamenlijk de voorwaarden te scheppen om het woningbouwproject van start te doen gaan.

Het onderdeel garantstelling (tot maximaal € 20 miljoen) blijkt in de praktijk lastiger toe te passen. Het meest voorkomende knelpunt is vooral dat de voorverkooppeis van 70% niet wordt gehaald. In de twee gevallen die nu het meest concreet zijn gaat het om het afgeven van een garantie door de provincie (via of met de betrokken gemeente) om dat probleem te ondervangen, zodat degene die afbouw garandeert of de financiering beschikbaar stelt, voldoende zekerheid krijgt. Lastig bij garantstellingen als deze is dat vooraf het risico dat de garantstelling zal moeten worden ingelost duidelijk moet zijn en dat, in dat geval, daar ook voldoende harde zekerheden tegenover staan.

De constatering is dus dat de regeling na 6 maanden qua belangstelling succesvol is. Er is inmiddels 1 rentekortingssubsidie definitief verstrekt en 4 zijn er bijna afgerond. Ook is er 1 bod voor een provinciale garantstelling gedaan en 3 zijn er in diverse stadia van voorbereiding.

Als al deze projecten gehonoreerd kunnen worden dan gaat het om een resultaat van in totaal bijna 900 woningen die (mede) met deze regeling met de bouw kunnen starten.

Ook vanuit een aantal andere woningbouwprojecten is er belangstelling, maar die zijn nog niet als concrete aanvraag bij het Aanjaagteam gekomen.

Wat bij een paar projecten op dit moment nog ontbreekt is de vanuit de regeling vereiste afgifte van een onherroepelijke bouwvergunning. Ook hangt het nog op afspraken die andere partijen moeten afronden (bijvoorbeeld een achtervangconstructie waardoor een corporatie gegarandeerd onverkochte woningen afneemt).

Naar verwachting zullen met name nog voor de zomer en uiterlijk rond oktober 2010 zoveel aanvragen zijn gehonoreerd dat de regeling vrijwel is uitgeput. In hoeverre daarna nog woningbouwprojecten actief kunnen worden ondersteund is afhankelijk van o.a. de looptijd (doorgaans 2 jaar) en de soort (afbouwend o.b.v. opgeleverde of verkochte woningen) van de uitstaande garantstellingen. De regeling loopt tot 1 januari 2014.

Conclusie:

De conclusie na ca. 6 maanden is dat het niet nodig is de regeling aan te passen.

Overzicht woningbouwprojecten in kader van Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie:

In onderstaand overzicht is opgenomen voor welke projecten een provinciale rentekortingsubsidie of garantstelling is verstrekt dan wel in behandeling is. De bedragen van met name de mogelijke garantstellingen zijn indicatief en afhankelijk van verder overleg en een definitieve overeenkomst.

In de praktijk gaat het vooral om appartementencomplexen met veelvuldig maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen die een laatste zetje vanuit de provinciale knelpuntenpot nodig hebben. De combinatie lage percentages voorverkoop en onvoldoende mogelijkheden om (voor te) financieren, doet zich in dit deel van de woningmarkt met name voor.

Om reden van vertrouwelijkheid zijn de project- en locatienamen en de aanvragers soms niet vermeld.

Locatie/Project	Aantal woningen	Rentekorting	Garantstelling	Status
Utrecht Dynamiek L. Rijn	70 appartementen	€ 189.000,-		Gerealiseerd (aan gemeente).
Nieuwegein/Parkview	100 appartementen		€ 3.500.000,-	Voorstel voor overeenkomst is gedaan (via gemeente), maar is nog afhankelijk van de acceptatie door de betreffende financier.
Veenendaal	116 woningen	€ 100.000,-		Conceptaanvraag ingediend (door gemeente). Afgifte onherroepelijke bouwvergunning nodig.
Utrecht	105 appartementen		tot € 3.000.000,-	Onderhandeling over conceptaanvraag o.a. over zekerstelling en participatie gemeente Utrecht.
Utrecht/ L.Rijn	117 starterswoningen	€ 330.000,-		Conceptaanvraag ingediend (door gemeente). Akkoord nodig over achtervangconstructie Mitros; aanwezigheid onherroepelijke bouwvergunning.
Leusden	56 appartementen	€ 300.000,-		Conceptaanvraag ingediend (door gemeente).
Nieuwegein	138 woningen (waarvan 102 starterswoningen)	€ 110.000,-	tot € 3.000.000,-	Conceptaanvraag (van gemeente) in overleg. Is afhankelijk van de bouwvergunning. Aandachtspunt is reeds verleende subsidie vanuit zowel VROM als provincie (FSBW).
Maarssen,	143 appartementen	tot € 560.000,-	tot € 3.000.000,-	Conceptaanvraag (van gemeente) in overleg.
Bunnik	27 appartementen	€ 100.000,-		In overleg. Bouwvergunning is afgegeven en ligt nu ter inzage t/m 10 april 2010.
Zeist	(480 woningen)	??	??	In overleg. Aanvraag is afhankelijk van zekerheid overige financiering en borgstelling.
Totaal	872 woningen	€ 1.689.000,-	€ 12.500.000,-	

--	--	--	--	--

Relevante criteria uit de Tijdelijke verordening Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie van 21 september 2009

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.