

2010MME88 bijlage

Evaluatierapport Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie (stand van medio september 2010)

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

Het onderdeel rentekortingssubsidie (maximaal beschikbaar € 1,9 miljoen en € 1 ton voor uitvoeringskosten) 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. Bij de gehonoreerde project geeft de provincie met de betrokken gemeente aan degene die de financiering beschikbaar stelt de zekerheid dat de lening wordt afgelost. 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. Het blijkt in de praktijk zeer praktisch om samen te werken met de gemeente. De gemeente verleent dan de garantstelling en de provincie staat borg voor 50% van alle kosten die de gemeente moet maken in het geval de garantstelling (onverhoopt) wordt ingeroepen.

De constatering is dus dat de regeling na 6 maanden qua belangstelling voldoende succesvol is. Er zijn inmiddels 5 rentekortingssubsidies verleend en 3 projecten zijn in een fase van afronding. Er zijn 2 garantstellingen verleend 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 1.000 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 zal begin 2011 de regeling voor wat betreft de rentekortingen zijn uitgeput. De ruimte bij de garantstellingen is dan nog relatief groot en is mede afhankelijk van o.a. de looptijd (doorgaans 2 jaar) en de soort (afbouwend op basis van opgeleverde of verkochte woningen) van de dan al uitstaande garantstellingen.

Conclusie:

De conclusie is dat de regeling na 1 jaar voldoende succesvol heeft gewerkt als één van de instrumenten van het Aanjaagteam Woningbouw. Verder dat het budget voor rentekortingen begin volgend jaar zal zijn uitgeput. Maar dan zal, naar verwachting, de situatie op de woningmarkt ook zijn verbeterd.

Overzicht woningbouwprojecten in kader van Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie:

In onderstaand overzicht is opgenomen voor welke projecten een provinciale rentekortingssubsidie 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.

Rentekortingen

Locatie	Knelpunt	Ingezet op ..	Achtergrond	Aantal woningen	Bedrag o.b.v.	Andere bijdragen	Opmerkingen
Dynamiek Leidsche Rijn Utrecht (jan. 2010)	Door de recessie is de verkoop geheel stilgevallen. Projectontwikkelaar BAM kan niet meer voorfinancieren. Mitros-woningcorporatie neemt onder voorwaarden onverkochte woningen af.	Bijdrage in rentekosten uitgestelde grondbetaling aan gemeente voor 1,5 jaar. Bouw is voor 1 januari 2010 gestart.	Complex met gevarieerde appartementen en commerciële voorzieningen, maakt onderdeel uit van nieuwe stadsas L. Rijn op een beeldbepalende locatie	59 appartementen	€ 188.936 50% voorschot en 50% bij betaling grond over 1,5 jaar	Subsidie VROM 1 ^e tranche: € 350.000 in verlagen VON-prijs Gemeente: € 300.00 in grondexploitatie	Verleend* * Project is in het voorjaar 2010 tijdelijk gestopt. BAM heeft overeenkomst met Mitros afgeblazen Gemeente heeft daarna VROM-subsidie 3 ^e tranche gekregen
Apollovlinder Tabakssteeg Leusden (mei 2010)	Door onzekerheden over de start bouw is verkoop slecht. Overname door WSL (Woningstichting Leusden) van 43 onverkochte woningen van projectontwikkelaar Heijmans stuit op een onoverbrugbaar financieel tekort.	Bijdrage via gemeente in rentekosten t.b.v. overname door WSL	Doelgroepen senioren en starters. Complex bevat ook nieuwe winkelvoorzieningen. Niet-doorgaan betekent een probleem in de nieuwe wijk en ook op de oude winkellootatie in Leusden-Zuid	56 appartementen	€ 304.763 100% bij grondoverdracht in augustus 2010	--	Verleend
De Vijzel Molenweg 32-34 Bunnik (mei 2010)	Wegens parkeerproblematiek en de kredietcrisis, heeft dit project (na 6 jaar) herprogrammering ondergaan naar 27 kleine appartementen, bedoeld voor studenten/jongeren.	Bijdrage in rentekosten aan projectontwikkelaar langdurige betaling rente (i.e. voor 2 jaar)	Kleine appartementen (40 m ²) voor de doelgroep jongeren m.n. studenten wegens nabijheid Uithof	27 appartementen	€ 100.000 100% bij start bouw in augustus 2010	Subsidie VROM 3 ^e tranche: € 199.800 als bijdrage in het tekort	Verleend
Slot Terwijde Leidsche Rijn Utrecht (juni 2010)	Door de recessie zijn verkopen achtergebleven. Project is meermalen versoberd Mitros is bereid onverkochte woningen na oplevering in achtervang te nemen	Bijdrage in rentekosten uitgestelde grondbetaling aan gemeente voor 1,5 jaar	Beeldbepalend complex, inclusief toren, met een mix van grondgebonden woningen en appartementen, met o.a. startersappartementen	117 woningen/appartementen	€ 334,424 50% voorschot en 50% na betaling grond over 1,5 jaar	Subsidie VROM 2 ^e tranche : € 702.000 in verlagen VON-prijs Gemeente: € 468.000 in verlagen VON=prijs en in grondexploitatie	Verleend
Waterhof Vreeswijk Nieuwegein (augustus 2010)	Als gevolg van procedures rondom de bouwvergunning is vertraging van bijna 8 jaar opgelopen; na herprogrammering en versobering kan de ontwikkelaar veel minder voor de grond aan de gemeente betalen dan deze in de totale grondexploitatie Vreeswijk had opgenomen. Verlies is er ook door de opgelopen rentelasten.	Bijdrage in het verlies dat de gemeente leidt op de grondexploitatie van € 1 miljoen. Zonder de VROM0bijdrage en die van de provincie zou de gemeente het uiterste bod van de ontwikkelaar niet hebben kunnen accepteren	Centrale locatie met 3 blokken appartementen in duurdere prijssegment. Betreft laatste bouwplan en daarmee afronding Nieuw-Vreeswijk met een voorgeschiedenis vanaf 2002	68 appartementen	€ 200.000 100% bij grondoverdracht in augustus 2010	Subsidie VROM 2 ^e tranche: € 517.500 t.b.v. verlenen korting aan ontwikkelaar inzake grondkosten	Verleend
Totaal				327	€ 1.128.123 (2010:		

€ 866.443)

Garantstellingen

Locatie	Knelpunt	Ingezet op ..	Achtergrond	Aantal woningen	Bedrag	Andere bijdragen	Opmerkingen
Vaartsche Compagnie Utrecht (augustus 2010)	Door de recessie zijn ca. 50% van de woningen verkocht. Door een belegger wordt de afname van een aantal woningen gegarandeerd, zodat ca. 17 woningen over blijven tot aan de 70% voorverkooppeis van Woningborg en ook de FGH-bank. De bank wil echter de ontbrekende € 2,5 miljoen pas lenen als gemeente en provincie daarvoor garant willen staan	Gemeente en provincie staan beiden voor 50% garant voor de aflossing van de lening van € 2,5 miljoen verstrekt door de FGH-bank, als de betrokken woningen niet verkocht zijn en in geval van een onverhoopt faillissement e.d waardoor de projectontwikkelaar niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen	Het complex bevat deels goedkopere koopappartementen voor starters met ook een commerciële ruimte	105 appartementen	€ 1.250.000 miljoen (is afbouwend met in die periode verkochte woningen)	Subsidie: VROM 1 ^e tranche: € 525.000 in verlaging VON-prijs	Verleend
Archimedeslaan 16 Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht (september 2010)	De Stichting Tijdelijk Wonen heeft een bedrag van € 850.000 nodig om een bestaand kantoorpand tot 192 onzelfstandige woningen te verbouwen voor een periode van 5 jaar	Gemeente en provincie staan elk voor 50% garant aan ABN/AMRO-bank voor de aflossing	Het gaat om betaalbare woonruimte voor jongeren en studenten	192 onzelfstandige woningen	€ 425.000 Voor 4,5 jaar (is afbouwend met 20% per jaar)	€ 50.000 uit Tijdelijke stimuleringsregeling vernieuwend bouwen en wonen van de provincie	Verleend
Totaal				297	€ 1.675.000		

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.