



Aan Provinciale Staten
Statencommissie Wonen, Maatschappij en Cultuur

Datum : 25 oktober 2011
Uw kenmerk : 2011WMC80
Ons kenmerk : 809B29AE
Contactpersoon : J. Schoemaker
E-mail : hans.schoemaker
@provincie-utrecht.nl
Doorkiesnr. : 030-2583734
Bijlage(n) : 1

Onderwerp: eindevaluatie knelpuntenpot woningbouwstagnatie

Voorgestelde behandeling: ter kennisname

Geachte dames en heren,

Inleiding

Aanleiding

Bij de vaststelling van de tijdelijke verordening Knelpuntenpot woningbouwstagnatie op 21 september 2009 door uw staten is door ons toegezegd periodiek over de voortgang te rapporteren en evalueren. Het is de 3e keer dat aan u gerapporteerd wordt. Omdat de regeling formeel per 1 juli 2011 is beëindigd betreft het een eindevaluatie.

Voorgeschiedenis

In het kader van de kredietcrisis is de Knelpuntenpot woningbouwstagnatie als project onderdeel gaan uitmaken van de Versnellingsagenda. De Randstedelijke Rekenkamer heeft op uw verzoek in het voorjaar 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de resultaten; de rapportage is op 27 juni 2011 in uw staten besproken. De conclusie voor dit project was dat de resultaten (per 1-1-2011) deels zijn behaald en dat de verantwoording aan PS volledig is geweest.

Essentie / samenvatting:

Wij zijn van mening dat de Knelpuntenpot zijn waarde heeft bewezen als flexibel inzetbaar instrument voor het aanjagen van de woningbouw door projecten op korte termijn los te trekken. Het levert zichtbaar resultaat op en er hebben in ruim een jaar tijd (januari 2010-mei 2011) ca. 800 woningen in 8 projecten door deze provinciale bijdrage kunnen starten met de bouw. Een behoorlijk stuk stagnatie is daarmee voorkomen.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Het realiseren van de start van minimaal 15 woningbouwprojecten.

In oktober 2010 is in de verwachting dat de woningbouwmarkt weer zou gaan aantrekken, de looptijd van de regeling van 1 januari 2014 door ons bekort tot 1 juli 2011. U bent daarover geïnformeerd. Wij hebben toen niet de doelstelling van de 15 woningbouwprojecten aangepast in de veronderstelling dat dit ook in de resterende tijd kon worden gehaald. Dat is achteraf te optimistisch gebleken.

Financiële consequenties

Er ligt zoals bij de vervolprocedure aangeven een voorstel voor continuering van de Knelpuntenpot. Indien uw staten hier niet mee instemmen zal na de financiële afronding het restant vrijvallen.



Vervolgprocedure/voortgang

Op 21 november 2011 bespreekt u in uw commissie BEM het door u gevraagde overzicht van de stand van zaken van de projecten uit de Versnellingsagenda. Volgens afspraak kan u besluiten of en op welke wijze een regeling/project doorgang kan vinden. Gelet op de aanhoudende malaise op de woningmarkt wordt u gevraagd akkoord te gaan met een tijdelijke verlenging van Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie (onder dezelfde voorwaarden) totdat de beschikbare middelen zijn uitgeput of dat er een nieuwe regeling of instrumentarium in werking is getreden. Bijgaande eindevaluatie vormt daarbij de inhoudelijke onderlegger. De tijdelijke verlenging is dus onderdeel van het door ons ingezette traject, waar wij binnenkort met u over spreken c.q. hebben gesproken, in het kader van de Startnotitie Binnenstedelijke Ontwikkeling. Het gaat o.a. over de provinciale activiteiten en de in te zetten middelen (en hun beoogde effecten).

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze evaluatie van de resultaten van de Knelpuntenpot woningbouwstagnatie.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,
De voorzitter, R.C. Robbertsen
De secretaris, H. Goedhart



BIJLAGE

Inleiding

Anders dan medio 2010 voorzien zijn de gevolgen van de financiële crisis nog lang niet voorbij. Vooral in de woningbouwsector is de productie door de vraaguitval sterk afgenomen en dat zal in de jaren 2012 en verder waarschijnlijk niet anders zijn. Het gaat vooral slecht met het aanbod van appartementencomplexen (met goedkopere woningen) op relatief minder goede locaties. In deze onrustige en onzekere financiële tijd met een sterke daling van de leencapaciteit is het prijsniveau te hoog voor de oorspronkelijke doelgroep en zorgt de “koop van tekening”, dus zonder dat het moment van “start bouw” al heeft plaatsgevonden, voor uitstelgedrag bij potentiële kopers. De ervaring leert dat als de bouw fysiek is gestart de verkoop snel toeneemt. De vraag c.q. de woningbehoefte is er dus wel, maar die komt er niet meer uit. De algehele onzekerheid, de trend om pas te kopen als de oude woning is verkocht en dat een groeiend aantal mensen met een restschuld i.p.v. overwaarde blijft zitten bij verkoop, zijn belangrijke factoren voor de stagnatie. Vooral starters kunnen momenteel de sprong naar de goedkope koopwoning lastig maken. In een aantal oudere (probleem)wijken belemmert dit m.n. de gewenste doorstroming

Resultaten Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie (KPP)

Deze regeling is mede tot stand gekomen op advies van het platform “Bouwalarm” in 2009 waarin onder leiding van de provincie getracht is met de marktpartijen tot oplossingen te komen. De doelstelling was “het laatste zetje te geven” zodat de bouw kan starten. Het is een van de instrumenten voor het aanjagen van de woningbouw. Op 21 september 2009 hebben PS de tijdelijke verordening Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie provincie Utrecht vastgesteld.

Vanuit de KPP kan op 2 manieren financiële steun worden verleend:

1. met een rentekortingsubsidie (als bijdrage in de rentelasten van een geldlening) uit een ingestelde reserve van maximaal € 2 miljoen (€ 1,9 miljoen subsidies en € 0,1 miljoen uitvoeringskosten)
2. met een garantstelling (een borgstelling voor een geldlening bij een financiële instelling) mogelijk tot maximaal € 20 miljoen, waarvoor geen apart budget beschikbaar is, maar wat als risico in de par. Weerstandsvermogen van de Planning en Control cyclus wordt opgenomen.

Harde criteria zijn:

1. onherroepelijke bouwvergunning
2. start bouw binnen 6 maanden
3. probleem is gevolg kredietcrisis
4. aantoonbare inspanning om problemen anders op te lossen
5. voldoen aan regels staatssteun
6. bij garantstellingen een verantwoord risicoprofiel (voldoende onderpand in geval failleren etc. als de garantstelling onverhoopt wordt ingeroepen)

De aanvankelijke looptijd tot 1 januari 2014 is oktober 2010 door Gedeputeerde Staten in het kader van de omzetting naar een Uitvoeringsverordening, als gevolg van de verwachtingen over de spoedige uitputting van het budget en het afvlakken van de ernst van de crisis in de woningbouw, verkort naar 1 juli 2011.

Rentekorting

Uit bijgevoegd overzicht blijkt dat 7 projecten met behulp van een rentekortingsubsidie voor in totaal ruim € 1,5 miljoen zijn gehonoreerd. Waarvan er 1 is vervallen, zodat de eindbalans is dat er 6 projecten voor € 1.340.000 ofwel 488 woningen zijn doorgegaan met provinciale steun.

Restant is ca. € 560.000

| rentekorting | Positief | Negatief/beperkingen |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Betrekkelijk eenvoudig in te zetten instrument om project laatste zetje te geven | Definitie van begrip “rentekorting” betekent dat de ondersteuning een strikte relatie moet hebben met een reductie van te betalen rente; andere vormen van ondersteuning (bijvoorbeeld: een compensatie voor onkosten en risico’s etc.) zijn niet mogelijk |
| | Mogelijkheid om de bijdrage te combineren met andere subsidies | Er is snel sprake van direct “marktvoordeel” voor een partij en daarmee van ongewenste staatsteun, bovendien geldt vanaf 2011 vanuit Europa de grens tot max. € 200.000 (incl. cumulatie met alle andere subsidies) |
| | | Harde criteria als onherroepelijke bouwvergunning en start bouw binnen 6 maanden |



Uit de gehonoreerde projecten blijkt dat vooral appartementencomplex met een relatief lange bouwtijd zijn geholpen. Omdat de bijdrage bedoeld was om “het laatste zetje” te geven moesten potentiële projecten maar net in die fase zitten (er is dus sprake van een “nichemarkt”). Veel projecten vielen hierdoor tijdens de rit af, ook omdat er geen bouwvergunning was of het voorverkooppercentage ver onder de 50% bleef (terwijl 70% doorgaans start bouw betekent) of kwam te liggen. Begin 2011 is er veel uitval van aanvragen geweest door de strengere eisen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) begin 2011, waardoor banken nog strengere hypotheekvoorwaarden gingen hanteren. De hierdoor lagere leencapaciteit van potentiële kopers betekende vervolgens dat het aangeboden prijssegment te duur voor hen was. Er bleken ook grenzen te zijn aan de mogelijkheid tot herprogrammering of splitsing om goedkopere woningen aan te kunnen bieden. Veel ontwikkelaars hadden de projecten in de goede tijd (met hoge grondprijzen en riant hypotheken) gestart. Niet bouwen en het mislopen van een mogelijke overheidssubsidie (terwijl de kosten van de reeds gedane investeringen doorlopen), was in sommige gevallen nog aantrekkelijker.

Garantstellingen

Uit bijgevoegd overzicht blijkt dat er 2 garantstellingen zijn verleend voor bijna € 1,7 miljoen ofwel voor 297 woningen, waarvan alleen die voor de Stichting Tijdelijk Wonen, Archimedeslaan 16 te Utrecht, nog loopt.

| garantstelling | positief | Negatief/beperkingen |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | “zonder geld”, als het goed geregeld is, het financieringsprobleem van de aanvrager bij de bank oplossen en daarmee het project in een klap door kunnen laten gaan. | Moeizame weg om het risicoprofiel tot nul te begrenzen (eis 100% gezeerd onderpand met daarboven compensatie voor evt. executiekosten). Er is geen risicobuffer in euro's |
| | | Staatsteunberekening, ook een garantstelling betekent een voordeel in euro's voor de betreffende corporatie of het bedrijf |
| | | Harde criteria als onherroepelijke bouwvergunning, start bouw binnen 6 maanden |

Ook hier geldt de situatie als bij de rentekorting beschreven. Specifiek voor het instrument “garantstelling” geldt dat er geen concreet budget tegenover stond om eventuele tegenvallers op te vangen. Tegenover de risico's moeten dan uiteraard ook zoveel mogelijk zekerheden staan. Wat betekent dat bij een garantstelling door de provincie richting een bank een voor 100% gezeerd onderpand (via bijv. het recht van 1^e hypotheek) met een gebruikelijk afslag van 25% (= executiewaarde) moest worden bedongen. Dat bleek in de praktijk erg lastig te zijn. Slechts in 1 geval is dat in samenwerking met de gemeente Utrecht gerealiseerd. Deze garantstelling is inmiddels vervallen omdat de geldlening is afgelost. Alleen in het geval van de Stichting Tijdelijk Wonen (Archimedeslaan 16 Utrecht) is voor een beperkt bedrag van € 425.000, ook weer samen met de gemeente Utrecht, een garantstelling voor 4 jaar zonder zekerheden in vastgoed verleend. De gezeerde betaling uit de huurpenningen (vanwege de enorme vraag naar kamers) ten behoeve van rente en aflossing gaf in dit geval voldoende zekerheid.

Uitvoeringskosten

Ca. € 30.000 (extern advies staatssteun, juridisch-financieel garantstellingen, kosten uitvoering regeling).

Restant is momenteel ca. € 70.000 (kosten over 2011 nog niet bekend!)

Beoogde doelstelling

De in begroting en jaarrekeningen aangegeven beoogde doelstelling van ca. 15 projecten en ca. 1.500 woningen is niet gehaald. Met in totaal 8 projecten (6 rentekorting en 2 garantstelling) zijn/worden ca. 800 woningen gerealiseerd die anders niet of veel later zouden zijn gerealiseerd. Dat is weliswaar minder dan verwacht, maar de hoge doelstelling was in feite afgestemd op een langere looptijd van de regeling tot 1 januari 2014. Er is de overtuiging dat via het Aanjaagteam woningbouw, nieuwsbrieven en bijeenkomsten voldoende bekendheid aan de regeling gegeven en hoe deze kan worden ingezet.



Conclusie.

De KPP heeft z'n waarde bewezen als een instrument van het Aanjaagteam dat flexibel inzetbaar is en projecten op korte termijn kan lostrekken (het levert zichtbaar resultaat ofwel "laaghangend fruit"). Er zijn toch een kleine 800 woningen in ruim een jaar tijd juist door de provinciale bijdrage tot stand gekomen. Door de verkorting van de looptijd van de regeling en het zich in veel facetten doorzetten van de negatieve gevolgen van de woningmarkt- en woningbouwmalaise in 2011 is de beoogde doelstelling nog niet bereikt.