

Memorie van antwoord 19/10 D

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 23 april 2010

Onderwerp

Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen

's-Hertogenbosch

Datum

9 maart 2010

DIS-nummer

1660158

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

1

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

In de vergadering van de Commissie Bestuur en Middelen van 26 februari 2010 is het Statenvoorstel Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (PS 19/10) aan de orde geweest.

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het advies dat op 26 februari 2010 naar aanleiding van de behandeling van het Statenvoorstel door de Commissie Bestuur en Middelen is uitgebracht.

De Commissie Bestuur en Middelen heeft omtrent de navolgende onderwerpen vragen bij het Statenvoorstel:

- mogelijke spanning tussen economische aspecten en volkshuisvestingsaspecten;
- rol en positie van de woningbouwcorporaties;
- complexiteit regeling;
- noodzaak en effectiviteit van de regeling;
- mate van succes van huidige regelingen.

Overeenkomstig het voorstel van de Commissie Bestuur en Middelen gaan wij hierna in deze Memorie van antwoord in op de bovengenoemde onderwerpen.

1. Mogelijke spanning tussen economische aspecten en volkshuisvestingsaspecten

Eén van de speerpunten van de aanpak van de kredietcrisis betreft de stimulering van de woningbouw. Met de provinciale inzet op de woningbouwmarkt wordt beoogd 10.000 woningen te realiseren en werkgelegenheid in de bouw en haar toeleveranciers te kunnen behouden.

Als bijlage bij deze Memorie van antwoord is een notitie bijgevoegd over de ontwikkelingen met betrekking tot de Brabantse woningvoorraad. In de notitie wordt geconstateerd dat er sprake is van een forse terugval in de woningbouw. Volgens de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses (2008) zou de groei van de woningvoorraad in de eerstkomende jaren rond de 11.000 woningen per jaar moeten liggen. Pas op langere termijn – vanaf 2035 – laten de prognoses voor Brabant als geheel een (lichte) structurele krimp van de woningbehoefte zien. Uit de cijfers die nu beschikbaar zijn blijkt echter dat de huidige groei van de woningvoorraad flink achterblijft bij de behoefteramingen. Berekeningen op basis van het aantal recentelijk in aanbouw genomen woningen laten zien dat in 2011 de (netto) groei van de woningvoorraad zal zijn gezakt naar 5.000 woningen. Om de huishoudensgroei die de komende jaren in deze provincie zal plaatsvinden, op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten tot een meer acceptabel niveau terug te dringen, zal de Brabantse woningvoorraad daarom alleen al de eerstkomende tien jaar met een kleine 100.000 woningen moeten toenemen. Er ligt derhalve nog een forse bouwopgave in Brabant los van de discussies die de (aanstaande) bevolkingskrimp met zich meebrengt.

In de als bijlage bijgevoegde notitie wordt geconcludeerd dat in het licht van de bouwopgave voor de eerstkomende jaren en gelet op de tegelijkertijd fors teruggevallen woningbouwproductie, het haperende marktherstel en het nog altijd vrij somber stemmende consumenten- en producentenvertrouwen, provinciale stimuleringsmaatregelen voorlopig van belang blijven. Door woningbouwprojecten te blijven ondersteunen draagt de provincie er concreet toe bij dat projecten worden vlotgetrokken en woningen wél gebouwd worden die anders niet of met (forse) vertraging zouden worden gerealiseerd. En zo er toe bij te dragen dat de sterk dalende lijn van de woningbouw naar 2011 (en verder) wordt bijgebogen.

Tegelijkertijd ligt er een provinciale taak om tijdig in te spelen op de aanstaande bevolkingskrimp in Brabant en de demografische omslag – van groei naar krimp – goed te begeleiden. Zoals uit de bijgevoegde notitie blijkt is het daarbij zaak om een goede balans te vinden tussen het oplossen van de huidige problemen op de woningmarkt en het streven om in te spelen op toekomstige (kwaliteits)wensen. Ten behoeve van deze balans zijn wij selectief in de ondersteuning van woningbouwprojecten en zetten daarbij in op kwaliteit met oog voor de regionale context. Op deze wijze worden projecten ondersteund die kansrijk zijn en voldoende toekomstwaarde hebben.

De projecten die de provincie heeft geselecteerd voor de toepassing van stimuleringsmaatregelen, zijn projecten die uitvoeringsgereed zijn maar nog een laatste duw nodig hebben om tot uitvoering te komen. Deze projecten hebben zich wat betreft hun positie op de markt al enigszins bewezen. Het voorverkooppercentage van minimaal 35% is hiervoor een belangrijk criterium.

Voorts wordt bij de toepassing van stimuleringsmaatregelen van alle bij het project betrokken partijen (ontwikkelaar, gemeente, corporatie) een financiële inzet verwacht, hetgeen het vertrouwen in de marktpositie ook op de langere termijn, en de daarmee de toekomstwaarde van het project, onderstreept. Het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is hier bij uitstek een invulling van. Bij een eventuele volgende selectie van projecten kunnen de selectiecriteria nader worden afgestemd op de toekomstwaarde van een project. Ook dan zal het investeringsfonds zijn nut kunnen bewijzen.

2. Rol en positie van de woningbouwcorporaties

Uitgangspunt van het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is de gegarandeerde afname van de bij oplevering onverkochte woningen. De projectontwikkelaar heeft immers te maken met een stagnatie van de (voor)verkoop van de met het project te realiseren woningen. Hierdoor vallen de opbrengsten die met die verkoop gerealiseerd hadden moeten worden weg en krijgt het project te kampen met een financieringsprobleem.

Dit probleem kan worden weggenomen door aan de projectontwikkelaar een afnamegarantie te verstrekken. Met die afnamegarantie kan de projectontwikkelaar het financieringsprobleem oplossen en starten met de bouw. Gedurende de bouw zal de projectontwikkelaar blijven proberen zoveel mogelijk woningen te verkopen. De woningen die bij oplevering onverkocht blijven vallen onder de afnamegarantie en zullen dus van de projectontwikkelaar afgenomen moeten worden. Omdat een onmiddellijke verkoop op dat moment gelet op de marktomstandigheden ongunstig kan zijn gaat de opzet van het investeringsfonds uit van een periode van 5 jaar dat de woningen “in portefeuille” gehouden kunnen worden.

De woningcorporaties zijn het beste geëquipeerd om de woningen gedurende deze periode te beheren. Het zijn dan ook de woningcorporaties die de onverkocht gebleven woningen van de projectontwikkelaar afnemen. De woningcorporaties dienen ook het grootste deel van de koopsom die voor de woningen aan de projectontwikkelaar verschuldigd is, op zich te nemen. Het deel van de koopsom dat voor rekening van de woningcorporatie komt wordt bepaald door de gekapitaliseerde huuropbrengsten van de over te nemen woningen. Het resterende deel van de koopsom wordt gefinancierd door het Investeringsfonds.

Bij de woningcorporaties wordt het risico verbonden aan de exploitatie van de woningen gelegd. De woningbouwcorporaties hebben dus belang bij een goede exploitatie van de woningen. Bij het Investeringsfonds wordt het risico verbonden aan de waardeverandering van de over te nemen woningen gelegd.

Naast de provincie en de gemeente participeert ook de woningcorporatie in het Investeringsfonds zodat deze naast een belang in een goede exploitatie van de woning ook een belang heeft bij een positieve waardeontwikkeling van de woningen.

3. Complexiteit regeling

Beaamd kan worden dat het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen niet het meest eenvoudige instrument is ter stimulering van de woningbouw. Zoals hieronder zal blijken is het wel een effectief instrument. Voorts is de opzet al vrijwel geheel uitgewerkt in modellen die voor toepassing gereed zijn. Ondanks het in oorsprong complexe karakter van het instrument is hierdoor een hoge mate van standaardisatie en een brede toepasbaarheid bereikt.

Bij deze toepassing wordt de provincie (vooralsnog) geassisteerd door deskundigen afkomstig van Deloitte. Wordt voor een bepaald project een investeringsfonds in het leven geroepen dan wordt het beheer daarvan ondergebracht in een daartoe op te richten stichting. Wij zullen er op toezien dat deze stichtingen worden bemenst door personen die toegerust zijn op deze taak en/of de voor de uitoefening van die taak benodigde ondersteuning ontvangen. Wij zien hier een rol weggelegd voor de in verband met de voor de uitvoering van de verschillende maatwerkoplossingen in te huren zekerhedenagent. Deze zekerhedenagent bezit de expertise om inzicht te verkrijgen en te houden in de financiële situatie van de betrokken partijen en in het beheer van de toegepaste maatwerkoplossingen.

4. Noodzaak en effectiviteit van de regeling

Aan de aanbodzijde probeert de provincie samen met gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties woningbouwprojecten die uitvoeringsgereed zijn, maar door de gevolgen van de kredietcrisis niet starten, alsnog tot uitvoering te brengen.

Per project wordt maatwerk geleverd: met de betrokken partijen wordt gezocht naar de meest geschikte oplossing om het project alsnog tot uitvoering te kunnen brengen. Tot op heden kan voor tenminste 10 projecten de oplossing gevonden kan worden in de toepassing van het investeringsfonds. Met deze projecten is de bouw van in totaal 1.478 woningen gemoeid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toepassing van het investeringsfonds een substantiële bijdrage kan leveren aan de stimulering van de woningbouw.

5. Mate van succes van huidige regelingen

Sinds maart 2009 zijn gemeenten in de gelegenheid gesteld projecten aan te dragen. Tot op heden zijn zo'n 300 projecten aangedragen. In twee tranches zijn hieruit 78 projecten geselecteerd en in behandeling genomen. De maatwerkoplossingen zijn vooralsnog gevonden in (renteloze) geldleningen aan gemeenten, garantstellingen voor woningcorporaties en het investeringsfonds. In het navolgende overzicht zijn de resultaten van deze inspanningen tot op heden neergelegd.

Overzicht toe te passen maatwerkoplossingen

Status	Gekozen oplossing	Aantal projecten	Aantal woningen	Aantal manjaren
Akkoord GS	garantstelling	4	512	1150
	investeringsfonds	-	-	-
	renteloze lening	10	1197	2700
	<i>Subtotaal</i>	<i>14</i>	<i>1709</i>	<i>3850</i>
Ambtelijk akkoord	garantstelling	1	48	100
	investeringsfonds	1	300	650
	renteloze lening	5	217	500
	<i>Subtotaal</i>	<i>7</i>	<i>565</i>	<i>1250</i>
In behandeling	garantstelling	1	55	100
	investeringsfonds	9	1178	2650
	renteloze lening	15	1081	2400
	onbekend	11	1281	2850
	<i>Subtotaal</i>	<i>36</i>	<i>3554</i>	<i>7900</i>
Totaal		57	5869	13.100

Voor de goede orde zij vermeld dat in het overzicht de projecten zijn vermeld waarvoor een maatwerkoplossing is bereikt dan wel hiertoe nog in behandeling zijn.

Sinds het in behandeling nemen van de geselecteerde projecten zijn er ook projecten alsnog afgevallen. Dit is om uiteenlopende redenen gebeurd zoals tegenvallende procedures zodat het project toch niet op korte termijn gestart zou kunnen worden en het ondanks een mogelijke maatwerkoplossing toch niet rond krijgen van de financiering, maar ook omdat het project alsnog gestart kon worden zonder provinciale ondersteuning.

Eind mei 2010 zullen wij een evaluatie van het maatregelenpakket economische recessie uitbrengen waarin ook een nadere toelichting zal worden gegeven op de maatregelen ter stimulering van de woningbouw. Op grond van deze evaluatie zullen wij ook beoordelen of er in een derde tranche een nieuwe selectie van projecten die aanmerking kunnen komen voor stimuleringsmaatregelen, plaats moet vinden.

Overeenkomstig het voorstel van de commissie Bestuur en Middelen zullen wij deze Memorie van antwoord samen met het Statenvoorstel via de griffie eerst aanbieden aan de commissie Ruimte en Milieu ten behoeve van bespreking van het Statenvoorstel in de eerstvolgende reguliere vergadering van deze commissie.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: K.A.W. van de Looij, (073) 681 20 97

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Notitie 'De provinciale stimuleringsmaatregelen voor de woningbouw en het perspectief van een krimpende bevolking op termijn'.