

Statenvoorstel 19/10 A

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 19 maart 2010

Statencommissie : Commissie Ruimte en Milieu, 26 februari 2010
Commissie Bestuur en Middelen, 26 februari 2010

Onderwerp

Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen

's-Hertogenbosch

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1647296

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

-

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Samenvatting

De provincie probeert 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. De oplossingen zijn vooralsnog gevonden in (renteloze) geldleningen en garantstellingen.

Wij wensen aan de tot op heden toegepaste maatwerkoplossingen een nieuw instrument toe te voegen: het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen. Met de ondersteuning van het investeringsfonds kan de woningcorporatie een garantie afgeven aan de projectontwikkelaar voor de afname van de bij oplevering onverkochte woningen zodat de projectontwikkelaar kan starten met de bouw. Voor de toepassing van het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is een opzet uitgewerkt. Deze opzet wordt aan uw Staten voorgelegd om u overeenkomstig het bepaalde in artikel 158 lid 2 van de Provinciewet in de gelegenheid te stellen uw wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van ons college.

1. Inleiding

Op 17 februari 2009 hebben uw Staten € 400 miljoen beschikbaar gesteld voor het bestrijden van de gevolgen van de economische recessie in de provincie Noord-Brabant. Hiervan is € 250 miljoen bedoeld voor de stimulering van de woningbouw.

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1647296

Op 21 juli 2009 hebben wij besloten tot implementatie van een pakket aan maatregelen ter stimulering van de woningbouw. Dit maatregelenpakket bestaat uit de inzet van generieke instrumenten gericht op de vraagzijde (consumentenkant) en op de inzet van maatwerk gericht op de aanbodzijde (producentenkant). Inmiddels zijn aan de consumentenkant de volgende generieke maatregelen in werking: Brabantse subsidie woonlastenverzekering, Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen, Brabantse verkoopgarantie en Brabantse starterslening. Het maatwerk aan de aan de producentenkant bestaat voornamelijk uit de toepassing van (renteloze) geldleningen en garantstellingen ten behoeve van gemeenten en woningcorporaties.

Op 16 juli 2009 is in de vergadering van de commissie Ruimte en Milieu onder uitnodiging van de leden van de commissie Bestuur en Middelen een toelichting gegeven op het pakket aan stimuleringsmaatregelen. Met het pakket wordt gestreefd om de bouw van 10.000 woningen alsnog van de grond te krijgen. Hiermee worden belangen van volkshuisvesting en werkgelegenheid gediend.

2. Maatwerk

Sinds maart 2009 zijn de gemeenten in de provincie Noord-Brabant in de gelegenheid gesteld om projecten aan te dragen die als gevolg van de crisis niet van start dreigen te gaan of (tijdelijk) zijn stopgezet en naar hun mening voor stimuleringsmaatregelen in aanmerking komen. In totaal zijn door de gemeenten tot op heden 298 projecten aangedragen. Uit de aangedragen projecten wordt in tranches een selectie gemaakt van projecten die met de toepassing van stimuleringsmaatregelen op korte termijn tot een aanzienlijk resultaat zouden moeten kunnen leiden.

In juni 2009 is de eerste tranche van 36 projecten geselecteerd, de zogenaamde voorlooppjecten. In oktober 2009 is de tweede tranche van 42 projecten geselecteerd. Per project wordt met de betrokken partijen (gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties) gezocht naar de meest geschikte oplossing om het project alsnog tot uitvoering te kunnen brengen. Inmiddels is voor 12 projecten met de betrokken partijen overeenstemming bereikt over een oplossing. Tot op heden zijn deze oplossingen gevonden in (renteloze) geldleningen en garantstellingen ten behoeve van gemeenten en woningcorporaties.

3. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen

Gebleken is dat de tot op heden gebruikte maatwerkoplossingen niet voor alle projecten geschikt zijn. Daarom willen wij een nieuwe oplossingsrichting in het leven roepen, namelijk het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen. Wij verwachten met de inzet van dit nieuwe instrument op korte termijn meerdere projecten op gang te kunnen brengen waarmee de realisering van

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1647296

ruim 900 woningen is gemoeid. Hierna volgt een beschrijving van de opzet van het investeringsfonds welke wij in onze vergadering van 2 februari 2010 hebben vastgesteld.

Afnamegarantie

Met het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen wordt de woningcorporatie in staat gesteld om aan de projectontwikkelaar een garantie af te geven voor de afname van de bij oplevering van het project onverkochte woningen. Door de afnamegarantie kan de projectontwikkelaar starten met de bouw. Voor de garantie is de projectontwikkelaar een provisie verschuldigd te berekenen over de VON-prijs van de woningen die onderwerp zijn van de garantie. Bij afname van de woningen wordt de betaalde provisie naar rato van de afgenomen woningen, geretourneerd.

Winstdelende lening

In ruil voor de garantie dient de projectontwikkelaar bij afname door de woningcorporatie af te zien van vergoeding van de bouwrente en een korting van 5 tot 10% te verlenen op de VON-prijs van de af te nemen woningen. Van het aldus resterende aankoopbedrag komt de directe huurwaarde van de woning voor rekening van de woningcorporatie. De directe huurwaarde wordt bepaald door de gekapitaliseerde huuropbrengsten en bedraagt ongeveer 75% van de VON-prijs. In verband met de vereisten op grond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zal de investering van de woningcorporatie gemaximeerd zijn op € 240.000 per woning. Het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen verplicht zich om bij afname van de woning een lening te verstrekken voor het resterende aankoopbedrag. Deze lening is winstdelend: de aflossing en rente bestaan uit de waardeverandering van de woning die bij verkoop gedurende of na afloop van de exploitatieperiode wordt gerealiseerd. Voor de verplichting tot verstrekking van de winstdelende lening is de woningcorporatie aan het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen een provisie verschuldigd, wederom te berekenen over de VON-prijs van de woningen die onderwerp zijn van de garantie. Bij het verstrekken van de lening voor de afname van een woning wordt de betaalde provisie naar rato van de afgenomen woningen, geretourneerd.

Exploitatie van de woningen

De aldus van de projectontwikkelaar afgenomen woningen worden door de woningcorporatie geëxploiteerd. Het exploitatierisico ligt bij de woningcorporatie. De woningcorporatie probeert de woningen gedurende een periode van 5 jaren zo snel mogelijk te verkopen. Na een periode van 5 jaren wordt het investeringsfonds geliquideerd en worden de dan nog niet verkochte woningen alsnog verkocht. Hiermee wordt invulling gegeven aan de algemene uitgangspunten dat de inzet van het beschikbaar gestelde vermogen tijdelijk is en dat het ingezette geld zoveel mogelijk terugkeert naar de provincie.

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1647296

Met de opbrengst van de verkoop van de woningen wordt de lening die door het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is verstrekt, afgelost. Voor woningen die regulier zijn verhuurd door de woningcorporatie en daarom niet worden verkocht wordt de verkoopopbrengst gesteld op 85% van de getaxeerde verkoopwaarde vrij van huur. Het risico van waardeverandering bij verkoop ligt bij het investeringsfonds.

Stichting

Voor ieder daarvoor in aanmerking komend project wordt een apart investeringsfonds in het leven geroepen. In dat fonds participeren naast de provincie, ook de bij het project betrokken gemeente en woningcorporatie. Bij de oprichting commiteren de betrokken partijen zich om de benodigde middelen aan het investeringsfonds beschikbaar te stellen. Ieder fonds wordt ondergebracht in een aparte stichting. De stichting treedt op als bewaarder en beheerder van het fonds. Via de akte van oprichting en de daarin opgenomen statuten wordt geborgd dat de provincie voldoende invloed kan uitoefenen op de gang van zaken bij de stichting. Voor de toepassing van het investeringsfonds worden modellen van een stichtingsakte, voorwaarden van beheer en bewaring, een afnamegarantie-overeenkomst en een winstdelende leningsovereenkomst opgesteld. Met deze modellen kan voor ieder project waarbij de opzet voor het investeringsfonds wordt toegepast het kader voor de rechten en verplichtingen van de betrokken partijen jegens elkaar en jegens de stichting worden vastgelegd.

4. Juridische en financiële aspecten

De opzet voor het investeringsfonds is vormgegeven met het oogmerk een besloten fonds voor gemene rekening te zijn dat niet is onderworpen aan vennootschapsbelasting. Daarnaast is de opzet voor het investeringsfonds zodanig ingericht dat geen vergunningplicht ingevolge de Wet financieel toezicht bestaat en het investeringsfonds niet onderworpen is aan toezicht door de De Nederlandsche Bank of de Autoriteit Financiële Markten.

Voorts is rekening gehouden met de vereisten ter voorkoming van staatssteun. De investering van de provincie in het investeringsfonds is marktconform en resulteert om die reden niet in enige vorm van staatssteun. De provincie verwacht op goede gronden een marktconform rendement op haar investering. Die verwachting is gebaseerd op de korting die het fonds op de onverkochte woningen ontvangt en de prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Alle deelnemers aan het fonds - provincie, gemeente en woningcorporatie - investeren bovendien tegen gelijke voorwaarden (zij delen exact gelijke opbrengsten en risico's) zodat evenmin sprake kan zijn van bevoordeling van mede-investeerders.

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1647296

Voor de toepassing van het maatwerk is binnen het bedrag van € 250 miljoen dat beschikbaar is gesteld voor de stimulering van de woningbouw een bedrag gereserveerd van € 100 miljoen, in te zetten (onder meer) voor het aangaan van participaties. Met de opzet van het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen wordt invulling gegeven aan deze mogelijkheid. Het aandeel van de toepassing van het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen in het maatwerkbudget bedraagt € 40 miljoen. Naar verwachting kan met dit budget de bouw van ongeveer 4.200 woningen worden vlotgetrokken. Binnen de berekeningen die voor de toepassing van de investeringsfonds zijn uitgevoerd is als uitgangspunt gehanteerd dat 95% van de via het investeringsfonds uitgezette middelen weer terugkeert naar de Provincie. Dat betekent dat rekening wordt gehouden met een verlies van € 2 miljoen (5% van € 40 miljoen) bij de toepassing van het investeringsfonds. Voor dit bedrag wordt een reservering getroffen binnen de risicoreserve die voor de stimulering van de woningbouw in de provinciale grondbank is opgenomen.

De kans dat de prijzen in de woningmarkt dermate hard zullen dalen dat de reservering van € 2 miljoen onvoldoende blijkt te zijn, wordt gering geacht. In de eerste plaats omdat de huidige ontwikkeling van de huizenprijzen niet die richting uitwijst. In de tweede plaats vormt de korting van 5 tot 10% op de VON-prijs van de door de woningcorporatie over te nemen woningen een buffer voor de eerste prijsdalingen. Overigens zullen voorafgaand aan iedere toepassing van het investeringsfonds bij een specifiek project alle daaraan verbonden risico's financieel moeten worden doorgerekend.

De opzet voor het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is tot stand gekomen in samenwerking met de externe adviseurs die bij het project Stimulering woningbouw zijn betrokken: de Brink Groep te Eindhoven en Houthoff Buruma advocaten en notarissen te Rotterdam.

5. Artikel 158 lid 2 Provinciewet

Op grond van het bepaalde in artikel 158, tweede lid van de Provinciewet kunnen wij slechts besluiten tot het oprichten van of deelnemen in een stichting dan nadat uw Staten in de gelegenheid zijn gesteld om uw wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen. In de Financiële beleids- en beheersverordening Provincie Noord-Brabant is een soortgelijke verplichting opgenomen.

Om een efficiënte inzet van het instrument Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen mogelijk te maken leggen wij hierbij de opzet voor het Brabantse Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen aan uw Staten voor zodat uw Staten overeenkomstig het bepaalde in artikel 158, tweede lid van de Provinciewet in de gelegenheid zijn om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van de inzet van dit instrument ter kennis van ons college te brengen.

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1647296

Indien u kunt instemmen met de gepresenteerde opzet van het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen vertrouwen wij u er mee akkoord dat wij niet ieder project waarbij overeenkomstig deze opzet een investeringsfonds met bijbehorende stichting in het leven wordt geroepen aan u voorleggen.

6. Het voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

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 toestel (073) 681 20 97

Ontwerp-besluit 19/10 B

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 19 maart 2010

Statencommissie : Commissie Ruimte en Milieu, 26 februari 2010
Commissie Bestuur en Middelen, 26 februari 2010

's-Hertogenbosch

Onderwerp

Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen

Datum

9 februari 2010

DIS-nummer

1647296

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

-

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten, d.d. 9 februari 2010;
- gelet op het bepaalde in artikel 158, tweede lid van de Provinciewet;

besluiten:

ten aanzien van de inzet van het instrument Brabants Investeringsfonds
Nieuwbouwwoningen overeenkomstig de opzet door Gedeputeerde Staten op 2
februari 2009 vastgesteld, geen wensen of bedenkingen naar voren te brengen.

's-Hertogenbosch, 19 maart 2010

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier