

Raadsvoorstel

Onderwerp

financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

30 mei 2023

Portefeuillehouder

C. van Vliet

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254809

Registratie nummer

286900

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie voor 40 flexwoningen ten behoeve van het gemengd wonen project voor starters en (dreigend) daklozen op sportpark de Heul te Loenen aan de Vecht.
2. Het risico van de herplaatsingsgarantie af te dekken via de bepaling van het weerstandsvermogen.

Samenvatting

De gemeente stelt zich garant voor 25% van de financiële herplaatsingsgarantie voor 40 flexwoningen ten behoeve van het gemengd wonen project voor starters en (dreigend) daklozen op sportpark de Heul te Loenen aan de Vecht. Dat betekent dat er aan het einde van de exploitatietermijn van de flexwoningen, over 15 jaar, een risico van maximaal € 500.000 afgedekt moet worden. De kans hierop is echter klein, want er wordt binnen de herplaatsingsgarantie eerst samen met provincie, regio en rijk gekeken of en waar de flexwoningen opnieuw geplaatst kunnen worden. Pas als dat niet zou lukken, treedt de financiële compensatie in werking. Daarbij geldt dat allen het verschil tussen de rest boekwaarde van de flexwoningen en de verkoopwaarde vergoed moet worden. Dit verschil zou in principe ook nul kunnen zijn.

Bijlagen

1. Rijksregeling financiële herplaatsingsgarantie flexwoningen
2. Nieuwe risicokaart

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De tekorten op de huidige woningmarkt zijn en blijven vooralsnog groot. Een van de manieren om snel woningen te realiseren is het bouwen en plaatsen van flexwoningen. Branchevereniging Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben overeenstemming bereikt over een financiële herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Op 17 maart 2023 zijn de voorwaarden voor deze garantieregeling gepubliceerd (zie bijlage 1). De garantieregeling zorgt voor het herplaatsen van flexwoningen, en mocht dat uiteindelijk niet mogelijk zijn een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Op de Rijksbegroting is 220 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de herplaatsingsgarantie.

Flexwoningen staan in de regel gemiddeld 10 tot 15 jaar op een locatie en worden daarna hergebruikt op een andere locatie. Maar vaak is dat hergebruik nog niet vastgelegd of in beeld op het moment van de eerste plaatsing. Omdat na die 10-15 jaar de investering niet is terugverdiend levert potentiële herplaatsing een financieel risico op voor gemeenten, corporaties of andere investeerders. De herplaatsingsgarantie zorgt ervoor dat corporaties kunnen blijven investeren in flexwoningen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Er is nog geen bestaand beleid rondom flexwoningen. Maar er zijn wel subsidies en de gemeente neemt deel aan de regiodeal flexwonen.

Herplaatsing:

De garantiestelling voorziet in het vergroten van de kans dat de flexwoning een tweede en derde locatie krijgt. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio van de woningcorporatie. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt. Doordat alle partijen zich achter deze werkwijze scharen wordt de kans op een succesvolle herplaatsing vergroot.

Verdeelsleutel risico:

Mocht de woning na deze stappen alsnog niet geplaatst kunnen worden dan volgt er een financiële compensatie. Binnen de financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen betrokkenen. De verdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie.

Belangrijkste voorwaarden:

De herplaatsingsgarantie geldt alleen als er sprake is van:

- Flexwoningen
- Nieuw geproduceerde woningen

- Zelfstandige woningen
- Technische kwaliteitseisen
- Sociale huurwoningen
- Huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag

Situatie Stichtse Vecht:

In Stichtse Vecht wil de woningbouwstichting Vecht & Omstreken investeren in 40 flexibele units ten behoeve van het gemengd wonen project voor starters en (dreigend) daklozen op sportpark de Heul te Loenen aan de Vecht. Voorwaarde voor deze investering is voor de Raad van commissarissen van de corporatie dat we gebruik maken van de bovengenoemde garantieregeling. Daartoe zal de corporatie zelf € 1.000 per woning betalen bij de aanvraag van de regeling. De corporatie wil gebruik maken van het collectieve inkooptraject van Aedes voor de aanschaf van de flexwoningen. De corporatie gaat daarbij uit van de aanschaf van flexwoningen met een permanente kwaliteit. De afschrijvingstermijn bij deze woningen is 30 jaar. Belangrijke argumenten voor de corporatie om te kiezen voor de woningen met permanente kwaliteit:

- Zij verwacht niet dat de woning schaarste na 15 jaar is opgelost. Zij voorziet voor deze woningen in deze of in een andere gemeente een 2e leven.
- Zij vindt het duurzamer om te investeren in een product dat langer meegaat.
- Woningen met permanente kwaliteit hebben een betere kwaliteit waar de huurder van profiteert.

Rekenmodel:

De garantie wordt berekend over het verschil tussen de resterende boekwaarde (na 15 jaar) en de marktwaarde bij verkoop. In het slechtste geval is de marktwaarde na 15 jaar € 0. In het meest gunstige geval is de marktwaarde ongeveer gelijk aan de boekwaarde. In het slechtste geval is bij een totale investering van €4.000.000 (40 x € 1 ton per flexwoning) en een restwaarde van € 0 na 15 jaar de garantstelling voor het deel van de gemeente als volgt:

- Tijdelijke kwaliteit komt in jaar 15 op € 6.250 per woning x 40 = € 250.000.
- Permanente kwaliteit komt in jaar 15 op € 12.500 per woning x 40 = € 500.000.

In het meest gunstige geval (dus rest-/verkoopwaarde is gelijk aan boekwaarde) is er zowel voor de tijdelijke als de permanente kwaliteit geen bijdrage meer nodig vanuit de gemeente.

Argumenten

1. Deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie voor 40 flexwoningen ten behoeve van het gemengd wonen project voor starters en (dreigend) daklozen op sportpark de Heul te Loenen aan de Vecht.

- De garantie dient om het risico voor investeerders in flexwoningen op het niet kunnen door-exploiteren na de eerste plaatsingsperiode, te beperken. De garantie leidt

daarmee tot een meer acceptabele businesscase, en daarmee tot een versnelling en toename in investeringen in flexwoningen.

- Zonder medewerking van de gemeente is het niet mogelijk voor de corporatie om deel te nemen aan de garantieregeling.
- Het gemengd wonen project voldoet aan alle randvoorwaarden van de garantieregeling.

2. Het risico van de herplaatsingsgarantie af te dekken via de bepaling van het weerstandsvermogen.

Er zijn twee manieren om het risico voor de garantie af te dekken. Het kan door middel van een reserve aan te leggen voor over 15 jaar of door middel van het opnemen van een nieuw risico bij de bepaling van het weerstandsvermogen. Omdat het niet wenselijk is om een bedrag van € 500.000 gedurende 15 jaar te reserveren met de kans dat het (hele) bedrag uiteindelijk niet eens nodig is na 15 jaar, adviseren wij om deze garantie als een nieuw risico op te voeren, conform de bijgevoegde risicokaart.

Kanttekeningen

De corporatie moet de flexwoningen binnen 18 maanden plaatsen. Dat is gezien de looptijd van het gemengd wonen project (tot eind 2023) geen probleem.

Communicatie

De corporatie wordt geïnformeerd over het besluit van college en raad.

Financiën, risico's en indicatoren

Als het slechtste geval zich voordoet, namelijk geen restwaarde en geen mogelijkheid om te herplaatsen, dan moet de gemeente over 15 jaar € 500.000 uitkeren aan de corporatie. De kans dat dit risico zich voordoet is 20%, dat betekent dat het maximale beslag op het weerstandsvermogen (over 15 jaar) € 100.000 bedraagt. Dit is een aanvaardbaar risico (zie ook de risicokaart in de bijlage).

18 april 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders