

BESCHIKKING FINANCIËLE HERPLAATSINGSGARANTIE

[• adresgegevens investeerder]

Datum: [•]

Betreft: Beschikking financiële herplaatsingsgarantie

Geachte [• investeerder],

U bent voornemens om versneld [• aantal] flexwoningen te realiseren op de locatie, plaatselijk bekend als [•] (**Project**). Ik ondersteun dit soort initiatieven gezien de urgente woningbouwopgave waar we landelijk voor staan. Vanwege het enorm tekort aan (tijdelijke) woningen is het noodzakelijk dat de overheid ingrijpt op de woningmarkt, door een flexibele schil van woningen aan de reguliere woningmarkt te laten toevoegen en dit vanuit de overheid te reguleren. Onder meer middels de financiële herplaatsingsgarantie.

Ten behoeve van het Project hebt u op [datum] een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor verlening van een financiële herplaatsingsgarantie. Van uw aanvraag maakt onderdeel uit het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente [• naam gemeente] tot het verlenen van een gemeentelijke garantie, ter grootte van 25% van het uit te keren bedrag bij aanspraak van de aangevraagde financiële herplaatsingsgarantie.

Garantieverlening

Er is op dit moment nog geen ministeriële regeling die voorziet in de verlening van een financiële herplaatsingsgarantie. In afwachting van de totstandkoming van deze regeling, kan de garantie echter worden verleend op grond van artikel 4:23, derde lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Binnen nu en een jaar zal een ministeriële regeling worden vastgesteld als basis voor de verlening en vaststelling van financiële herplaatsingsgaranties. Tot die tijd worden aanvragen voor een garantie getoetst aan de voorwaarden die staan genoemd in bijlage 1 bij deze beschikking. Het gaat daarbij om de entreevoorwaarden (paragraaf 2.1 tot en met 2.3 van bijlage 1) voor de financiële herplaatsingsgarantie. In verband met de vaststelling van de aanspraak op uitkering onder de garantie gelden de uitkeringsvoorwaarden van de financiële herplaatsingsgarantie die eveneens in de bijlage staan vermeld (paragraaf 2.4 en 3). De entree- en uitkeringsvoorwaarden zullen onderdeel gaan vormen van de op te stellen ministeriële regeling en maken integraal onderdeel uit van deze beschikking.

Besluit

De aanvraag voor een financiële herplaatsingsgarantie voor het Project is getoetst aan de entreevoorwaarden van de financiële herplaatsingsgarantie. **Het Project voldoet aan deze voorwaarden. Ik verleen u dan ook de garantie.**

Deze garantie wordt verleend onder de voorwaarde dat er voldoende gelden beschikbaar worden gesteld, zoals bedoeld in artikel 4:34 van de Awb.

Commented [1]: Leeswijzer kleuren:

- Groen: door behandelaar UVTH aan te passen, alvorens versturen aan RVO.
- Roze: door RVO te voltooiën alvorens te versturen aan Investeerder.

Commented [2]: Verwijderen zodra begroting is vastgesteld.

Garantieplichtingen

Voor de monitoring van de door ons verstrekte garantie is het noodzakelijk dat wij beschikken over alle relevante actuele informatie over het Project. U dient ons daarom bij de oplevering van het Project maar uiterlijk 18 maanden na het verlenen van deze garantie, schriftelijk op de hoogte te stellen van de oplevering van het Project en iedere wijziging van het Project ten opzichte van deze aanvraag. Daaronder vallen in ieder geval wijzigingen ten aanzien van het aantal woningen dat is gerealiseerd en de werkelijke bouwkosten van het Project. Indien blijkt dat het Project om welke reden dan ook niet (meer) opgeleverd kan (zal) worden, dan dient u mij hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen. Naar aanleiding van de wijzigingen in het Project zal aan u mogelijk, afhankelijk van de aard en omvang van de wijzigingen, een wijzigingsbeschikking worden verleend.

Vaststellingsaanvraag

Indien u op termijn aanspraak wil maken op de (uitkering onder de) financiële herplaatsingsgarantie dan dient u daartoe een vaststellingsaanvraag in. In die aanvraag dient u nauwkeuring te beschrijven of en in hoeverre de realisering, exploitatie en herplaatsing van het Project conform de voorwaarden heeft plaatsgevonden. Voor die aanvraag zal een model worden vastgesteld. De (uitkering onder de) financiële herplaatsingsgarantie zal worden vastgesteld op basis van deze aanvraag tot uitkering. De ministeriële regeling die zal voorzien in de verstrekking van financiële herplaatsingsgaranties, kan nadere regels bevatten waaraan de vaststellingsaanvraag moet voldoen.

In [bijlage 2](#) vindt u een overzichtstabel en indicatieve uitkeringstabellen die zijn gebaseerd op de bouwkosten zoals door u aangeleverd en zoals door de uitvoeringsorganisatie beoordeeld.

Volledigheidshalve attendeer ik u erop dat ik op grond van artikel 4:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevoegd ben de garantie op een lager bedrag vast te stellen, als het Project niet geheel conform aanvraag is uitgevoerd, of u niet of niet volledig aan de verplichtingen die zijn verbonden aan de garantie hebt voldaan.

Vanwege het in de aanhef genoemde marktfalen wordt aan u een Dienst van Algemeen Economisch Belang (**DAEB**) opgedragen om te voorzien in de bouw en exploitatie van flexibele woningen, conform DAEB-Vrijstellingsbesluit nr. 2012/21/EU. Deze DAEB wordt kortweg aangeduid als de DAEB flexwoningen en voorziet in de mogelijkheid tot compensatie in de vorm van de financiële herplaatsingsgarantie. De daaraan gekoppelde voorwaarden staan in [bijlage 3](#).

Mocht u nog vragen dan wel opmerkingen hebben, dan kunt u zich wenden tot Peter Salentijn (Peter.Salentijn@minbzk.nl).

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,



Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen schriftelijk bezwaar maken bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, t.a.v. de Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum, alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar rust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het is gericht.

Bijlage 1: Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie

Bijlage 2: Overzichtstabel en uitkeringstabellen financiële herplaatsingsgarantie

Bijlage 3: Voorwaarden Dienst van Algemeen Economisch Belang

Deze bijlagen en daarin opgenomen voorwaarden maken integraal onderdeel uit van deze beschikking.

BIJLAGE 1 - TOELICHTING OP DE VOORWAARDEN FINANCIËLE HERPLAATSINGSGARANTIE

Zie [Toelichting Voorwaarden FHG](#)

BIJLAGE 2: OVERZICHTSTABEL EN UITKERINGSTABELLEN FINANCIËLE HERPLAATSINGSGARANTIE

Deze bijlage bevat voor uw informatie de overzichtstabel en de indicatieve uitkeringstabellen die zijn gebaseerd op de gegevens zoals door u aangeleverd en zoals beoordeeld door de uitvoeringsorganisatie. Deze tabellen kunnen vanwege projectwijzigingen en na definitieve controle door de uitvoeringsorganisatie van de financiële herplaatsingsgarantie nog op onderdelen gewijzigd worden, maar geven een goed beeld van de financiële impact van de financiële herplaatsingsgarantie.

Graag benadrukken wij dat de weergegeven transactieprijs (1 euro) uitsluitend is opgenomen ter illustratie van de werking van de financiële herplaatsingsgarantie. De werkelijke transactieprijs (en derhalve de hoogte van de financiële uitkering) zal blijken op het moment van eventuele aanspraak.

Overzichtstabel

Project ID	FHG-65-Gemeente Oosterhout				
Naam project	Sociaal Wonen				
Naam aanvrager	Woningcorporatie Sociaal				
	PMC11	PMC12	PMC13	PMC14	Totaal
Aantal flexwoningen	40	40	50	70	200
Bouwkosten	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 6.000.000	€ 7.000.000	€ 21.000.000
Standaard opslag niet terugvorderbare BTW á 21 procent	€ 840.000	€ 840.000	€ 1.260.000	€ 1.470.000	€ 4.410.000
Fictieve boekwaarde jaar 0	€ 4.840.000	€ 4.840.000	€ 7.260.000	€ 8.470.000	€ 25.410.000
Kwaliteitsniveau	Permanent	Permanent	Permanent	Permanent	
Afschrijvingstermijn in jaren	30	30	30	30	
Aanspraak mogelijk vanaf jaar	10	10	10	10	
Afschrijving per jaar	€ 161.333	€ 161.333	€ 242.000	€ 282.333	
Transactieprijs bij aanspraak*	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	

*NB: deze waarde blijkt pas op het moment van aanspraak, en betreft de gerealiseerde transactieprijs op het moment van verkoop; ingevoerde waarde dient uitsluitend ter illustratie.

Uitkeringstabellen

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC11		AANTAL WONINGEN: 40									
CONCEPT WABO											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 4.840.000	€ 4.678.667	€ 4.517.333	€ 3.388.000	€ 3.226.667	€ 3.065.333	€ 322.667	€ 161.333	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 4.839.999	€ 4.678.666	€ 4.517.332	€ 3.387.999	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.742.666	€ 2.605.532	€ 274.266	€ 137.132	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.935.999	€ 1.839.199	€ 193.599	€ 96.799	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 806.666	€ 766.333	€ 80.666	€ 40.333	€ -	

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC12		AANTAL WONINGEN: 40									
CONCEPT WABO											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 4.840.000	€ 4.678.667	€ 4.517.333	€ 3.388.000	€ 3.226.667	€ 3.065.333	€ 322.667	€ 161.333	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 4.839.999	€ 4.678.666	€ 4.517.332	€ 3.387.999	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.742.666	€ 2.605.532	€ 274.266	€ 137.132	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.935.999	€ 1.839.199	€ 193.599	€ 96.799	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 806.666	€ 766.333	€ 80.666	€ 40.333	€ -	

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC13		AANTAL WONINGEN: 50									
CONCEPT WABO											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 7.260.000	€ 7.018.000	€ 6.776.000	€ 5.082.000	€ 4.840.000	€ 4.598.000	€ 484.000	€ 242.000	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 7.259.999	€ 7.017.999	€ 6.775.999	€ 5.081.999	€ 4.839.999	€ 4.597.999	€ 483.999	€ 241.999	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.839.999	€ 4.597.999	€ 483.999	€ 241.999	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.113.999	€ 3.908.299	€ 411.399	€ 205.699	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.903.999	€ 2.758.799	€ 290.399	€ 145.199	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.210.000	€ 1.149.500	€ 121.000	€ 60.500	€ -	

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC14		AANTAL WONINGEN: 70									
CONCEPT WABO											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 8.470.000	€ 8.187.667	€ 7.905.333	€ 5.929.000	€ 5.646.667	€ 5.364.333	€ 564.667	€ 282.333	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 8.469.999	€ 8.187.666	€ 7.905.332	€ 5.928.999	€ 5.646.666	€ 5.364.332	€ 564.666	€ 282.332	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.646.666	€ 5.364.332	€ 564.666	€ 282.332	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.799.666	€ 4.559.682	€ 479.966	€ 239.982	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.387.999	€ 3.218.599	€ 338.799	€ 169.399	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.411.666	€ 1.341.083	€ 141.166	€ 70.583	€ -	

BIJLAGE 3 - VOORWAARDEN DIENST VAN ALGEMEEN ECONOMISCH BELANG

I. Marktfalen

Er is sprake van marktfalen op de woningmarkt. De oorlog in de Oekraïne en de toestroom van asielzoekers zorgt voor een grotere woningbouwopgave dan eerder geraamd. De behoefte aan woningen voor ontheemden en statushouders groeit sneller dan het aantal woningen dat op dit moment kan worden gerealiseerd. Dat maakt dat per direct meer (tijdelijke) woningen moeten worden gebouwd. Daarom is het noodzakelijk dat de overheid ingrijpt op de woningmarkt door een flexibele schil van woningen aan de reguliere woningmarkt te laten toevoegen en dit vanuit de overheid te reguleren. Er is sprake van marktfalen ten aanzien van de bouw en exploitatie van flexibele woningen. Dit heeft onder andere te maken met de onrendabele investering door de korte termijn dat locaties beschikbaar zijn. Dat maakt het noodzakelijk dat de Rijksoverheid maatregelen neemt waarmee ze de gemeenten en investeerders (veelal maar niet uitsluitend woningcorporaties) ondersteunt, door de onzekerheden op deze projecten deels te ondervangen. De onzekerheid over een vervolglocatie maakt dat flexwoonprojecten moeilijker rond te rekenen zijn. Er zijn op dit moment in de markt beperkte financieringsmogelijkheden om deze risico's op grote schaal af te dekken. Door de risico's biedt de businesscase dan vaak een dermate slecht perspectief dat er van het project af wordt gezien. Een verdere onderbouwing van het marktfalen, noodzakelijkheid en proportionaliteit van het opdragen van een DAEB flexwoningen en het bieden van een financiële herplaatsingsgarantie ter compensatie van de opgedragen taak is vastgelegd in de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer van 6 december 2022¹. Daaropvolgend zijn de contouren van de garantie nader uitgewerkt en gepubliceerd op 29 maart 2023, en zijn de aannames onder de garantie gevalideerd. Zie ook een nadere toelichting in punt III.

II. Opdragen van een Dienst van Algemeen Economisch Belang

Met deze garantie wordt door de Staat een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) opgedragen conform DAEB-Vrijstellingsbesluit nr. 2012/21/EU. Deze DAEB wordt kortweg aangeduid als de DAEB flexwoningen.

a. inhoud en de duur van de openbare dienstverplichtingen

De DAEB flexwoningen voorziet in de aanwijzing aan iedere investeerder van een opdracht om flexwoningen met een voorgeschreven kwaliteitsniveau te exploiteren bedoeld voor tijdelijke plaatsing op een locatie gedurende minimaal 10 jaar, die is gericht op sociale huurwoningen voor het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Het betreft flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' of flexwoningen 'met permanente kwaliteit' die:

1. voldoen aan de maximale huurprijs van € 808,06 per maand, prijspeil 2023, of zoals deze prijs daarna wordt bepaald op basis van artikel 13, eerste lid, onder a, Wet op de huurtoeslag en
2. bij start verhuur door woningcorporaties worden verhuurd aan huishoudens conform de voorwaarden van passend toewijzen op grond van artikel 47-49 Woningwet.

Dit is een separate DAEB flexwoningen die moet worden onderscheiden van de DAEB sociale huisvesting voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed die geldt voor toegelaten instellingen volkshuisvesting (zogenoemd woningcorporaties) op grond van artikel 48 Woningwet. De DAEB flexwoningen is bedoeld voor alle investeerders die flexwoningen exploiteren, dus een ruimere groep ondernemingen dan alleen woningcorporaties.

De DAEB flexwoningen voldoet voor zover het toegelaten instellingen volkshuisvesting in de zin van art. 19 Woningwet (woningcorporaties) betreft aan de voorwaarden om een DAEB op te dragen voor sociale huisvesting, als "sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen

¹ TK 2022-2023, 32 847, nr. 983, bijlage 2 Toetsingskader, punten 2 en 3.

vinden”(overweging 11 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit). Hierdoor is het plafond van maximaal 15 miljoen EUR per jaar of op basis van een jaargemiddelde ten behoeve van het verrichten van deze diensten van algemeen economisch belang per investeerder van artikel 1, eerste lid, onder a van het DAEB-Vrijstellingsbesluit voor woningcorporaties niet van toepassing. Voor andere investeerders geldt genoemd plafond wel, omdat er geen inkomenseisen of andere solvabiliteitseisen worden gesteld. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande praktijk die past binnen de Europese kaders met zo min mogelijk uitvoeringslasten: de woningcorporaties kunnen woningen op een zelfde wijze aan huurders toewijzen zoals zij dat voor reguliere sociale huurwoningen op grond van de Woningwet en bijbehorende regelgeving toepassen en andere investeerders krijgen enkel een voorwaarde ten aanzien van de huurprijs van de woning voorgeschreven.

De DAEB flexwoningen wordt opgedragen voor de duur van maximaal 25 jaar. Dit is een DAEB-aanwijzing die op basis van artikel 2 lid 2 DAEB-Vrijstellingsbesluit voor een langere periode mag gelden, als de onderneming die de DAEB uitvoert een aanzienlijke investering voor het verrichten van de DAEB heeft gedaan, die boekhoudkundig over een langere periode moet worden afgeschreven. Daarvan is bij de DAEB flexwoningen sprake: de afschrijvingstermijn is voor flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' 20 jaar en voor flexwoningen met 'permanente kwaliteit' 30 jaar. Daarom wordt voor de maximale duur van de DAEB het gemiddelde van deze afschrijvingsduur van 25 jaar aangehouden.

Ter voorbereiding op het aflopen van de duur van deze DAEB wordt tijdig het effect van deze DAEB geëvalueerd om te bezien op welke wijze de marktsituatie zich op dat moment heeft ontwikkeld en te bezien of verdere regulering door middel van het opdragen van een DAEB of op andere wijze is gerechtvaardigd, doordat deze noodzakelijk en proportioneel is. Een dergelijke evaluatie volgt na 20 jaar, zodat er voldoende tijd is om de marktsituatie te bezien en genoemde afweging te maken.

De duur van de opgedragen DAEB van 25 jaar staat los van de hoogte van het uit te betalen bedrag indien de garantie wordt ingeroepen, aangezien deze garantie uitgaat van de berekeningsmethodiek aan de hand van de uitkeringstabel (zie de parameters onder e.). De totale looptijd is het aantal jaar dat de garantie open staat voor nieuwe inschrijvingen plus maximaal 30 jaar garantieduur. Zie voor de parameters om de compensatie te bepalen, onderdeel e.

b. betrokken onderneming(en)

De betrokken ondernemingen zijn alle investeerders die flexwoningen met tijdelijke kwaliteit of flexwoningen met permanente kwaliteit ten behoeve van sociale huur, zoals onder a. is gedefinieerd, in eigendom hebben en exploiteren voor de duur van minimaal 10 jaar.

c. het betrokken grondgebied

Voor deze DAEB komen uitsluitend flexwoningen die in Nederland worden geëxploiteerd in aanmerking. Deze DAEB richt zich op de Nederlandse woningmarkt en het marktfalen dat daarin optreedt, zoals dat in de aanhef is beschreven. Voor het Caribisch deel van het Koninkrijk der Nederlanden is het onderdeel van het Verdrag betreffende de Werking van de EU betreffende de staatssteunregels en regels over DAEB niet van toepassing, vanwege de LGO-status van die landen en eilanden.

d. verleent de Staat aan de onderneming die de DAEB gaat verrichten een uitsluitend of bijzonder recht (bijvoorbeeld een alleenrecht of een concessie voor diensten)?

Er is geen sprake van het verlenen van een uitsluitend of bijzonder recht.

e. een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, toezicht en eventuele herziening van de compensatie

Ter compensatie van deze DAEB flexwoningen wordt aan de investeerder, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in bijlage 1 bij de Beschikking financiële herplaatsingsgarantie van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie) een financiële herplaatsingsgarantie geboden. Deze garantie bestaat uit de

aanspraak op een financiële uitkering aan de investeerder, indien de flexwoning na de eerste exploitatie met verlies moet worden verkocht.

De parameters voor het bepalen van de compensatie worden ex ante als volgt bepaald.

De financiële uitkering is gebaseerd op een risicoverdeling 60% (Rijk), 25% (gemeente) en derhalve een restant eigen risico van 15% voor de investeerder. De investeerder betaalt voorafgaand aan het verlenen van de garantie een bijdrage van € 1.000 euro per woning (prijspeil 2023). Indien na het doorlopen van de herplaatsingsladder blijkt dat de flexwoning, die minimaal 10 jaar op de locatie heeft gestaan, niet kan worden doorgeëxploiteerd kan de aanspraak op een financiële uitkering worden ingeroepen.

Verduidelijking van de parameters van de compensatie, zoals geformuleerd in bijlage 1.

Indien een investeerder recht heeft op een financiële uitkering, dan wordt deze als volgt bepaald:

- De financiële uitkering in jaar X is gebaseerd op het verschil tussen:
 - o De fictieve boekwaarde van de flexwoning uitgaande van een lineaire afschrijving, de afschrijving start op het moment van verlening van de garantiebeschikking door het Rijk;
 - o De opbrengst uit marktconforme verkoop van de flexwoning aan een derde partij.
- Het verschil tussen deze waarden dient bij aanspraak als basis voor de financiële uitkering aan de investeerder, waarbij 60% voor rekening van het Rijk komt, en 25% voor rekening van de gemeente.
- De afschrijvingstermijn is als volgt:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – 20 jaar afschrijvingstermijn
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – 30 jaar afschrijvingstermijn
- Aanspraak is mogelijk in de volgende jaren:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 20)
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 30)
- De fictieve boekwaarde wordt gebaseerd op de bouwkosten ("casco+" conform Woonstandaard 3.0, exclusief BTW) van de flexwoning. De investeerder geeft aan wat de bouwkosten van de flexwoning zijn, te onderbouwen met offertes. Bouwkosten zijn derhalve:
 - o Inclusief kosten voor gebouwdelen waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze bij toekomstige verkoop van de woning mee verkocht zullen worden. Gebouwdelen zoals ontsluitingsgalerijen, trappenhuizen, installatieruimtes, inpandige fietsenstallingen, inpandige bergingen, omheiningen voor tuinen en ruimtes voor sociaal beheer en leefbaarheid, voor zover onderdeel van het woningbouwproject, kunnen derhalve wel worden meegenomen in de op te voeren bouwkosten;
 - o Exclusief losse overige gebouwen (al of niet demontabel) die niet als individuele woning worden verhuurd;
 - o Exclusief grondkosten;
 - o Exclusief bouw-/woonrijp maken;
 - o Exclusief kosten voor parkeerplaatsen;
 - o Exclusief stoffering/meubilair;
 - o Exclusief eventuele niet mee verplaatsbare onderdelen zoals fundering;
 - o Exclusief kosten die zien op de exploitatie van de flexwoningen zoals kosten voor erfpacht, onderhoud, beheer en verplaatsing;
 - o Exclusief overige stichtingskosten zoals advieskosten, leges, rentekosten etc.
- Bovenop genoemde bouwkosten wordt voor het bepalen van de fictieve boekwaarde een standaard opslag van 21% gehanteerd met betrekking tot niet terugvorderbare BTW.

- Er wordt een uitkeringstabel opgenomen in de subsidiebeschikking. Daarmee is het verloop van de fictieve boekwaarde voor het betreffende project over de jaren bepaald.
- De gerealiseerde transactieprijs van de verkoop op het moment van aanspraak is pas bekend op het moment van aanspraak, en bepaalt de definitieve financiële uitkering aan de investeerder. Met het hanteren van deze uitkeringstabel en gerealiseerde transactieprijs van de verkoop wordt gewaarborgd dat er geen sprake is van overcompensatie voor de kosten van het beheer van de

opgedragen taak. Er is immers sprake van een bijdrage die is gebaseerd op het verschil tussen de fictieve boekwaarde gebaseerd op een lineaire afschrijving en de marktwaarde.

Wanneer een onderneming activiteiten verricht die zowel binnen als buiten de dienst van algemeen economisch belang (deze DAEB flexwoningen dus) vallen, worden in de interne boekhouding de met de dienst van algemeen economisch belang verband houdende kosten en inkomsten, en die van de andere diensten, gescheiden opgenomen, alsook de parameters voor de toerekening van die kosten en inkomsten, op grond van artikel 5, negende lid DAEB-Vrijstellingsbesluit.

f. de regelingen om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen

Met een voorgeschreven halfjaarlijkse rapportage van de uitvoeringsorganisatie aan de Staat wordt voldaan aan de voorwaarde om regelmatige controles uit te laten voeren, ten minste om de drie jaar gedurende de periode waarvoor de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang is belast, en aan het einde van die periode, zoals bepaald in artikel 6, eerste lid DAEB-Vrijstelling.

Eventueel ontvangen overcompensatie moet door de investeerder worden terugbetaald. Wanneer echter het bedrag van de overcompensatie niet meer dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie bedraagt, mag deze overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6, tweede lid DAEB-Vrijstellingsbesluit.

Om aan de transparantieverplichting van artikel 7 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit te voldoen, moet de Staat voor compensatie van meer dan € 15 miljoen die wordt verleend aan een investeerder die ook activiteiten heeft buiten de dienst van algemeen economisch belang, de volgende gegevens bekend maken:

- (a) het besluit waarbij de investeerder met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang wordt belast, of een samenvatting daarvan die in artikel 4 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit genoemde gegevens bevat;
- (b) de bedragen die de investeerder jaarlijks aan steun ontvangt.

g. gegevens moeten voor een periode van 10 jaar bewaard worden, zodat de Europese Commissie deze eventueel via de Staat kan opvragen.

Het staat de Europese Commissie vanwege haar exclusieve bevoegdheid vrij om monitorings- of andere onderzoeken te starten over een onder toepassing van het DAEB-Vrijstellingsbesluit opgedragen DAEB en daarvoor verleende compensatie op grond van de artikelen 106-109 VWEU. Daartoe dienen op grond van het DAEB-Vrijstellingsbesluit alle bij deze subsidiebeschikking betrokken partijen de gegevens over de financiële herplaatsingsgarantie voor de flexwoningen waarvoor deze is afgegeven in ieder geval voor een periode van 10 jaar te bewaren.

III. Nadere toelichting op het marktfaalen

Probleemstelling en rol van de overheid

1. Wat is het probleem dat aanleiding is voor het beleidsvoorstel?

In het coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren als onderdeel van de woningbouwopgave om 900.000 te realiseren in de periode tot 2030. Met de inzet op flexwoningen wordt tevens toegewerkt naar een flexibele schil om schommelingen in vraag en aanbod beter op te kunnen vangen, en om problemen als leefbaarheidsproblematiek door leegstand makkelijker het hoofd te bieden. In het programma Woningbouw is het groeipad uitgewerkt voor het realiseren van deze doelstelling voor flexwoningen: 5.000 in 2022, 10.000 in 2023 en vanaf 2024 de gewenste jaarproductie.

Door de aanhoudende oorlog in Oekraïne en de hoge urgentie om meer doorstroom van statushouders in de asielketen te realiseren, is het noodzakelijk sneller dan gepland meer woningen neer te zetten. Naar verwachting zal het aantal statushouders in komende jaren hoger blijven dan eerder geraamd.

Flexwoningen zijn hierin een oplossing. Het gaat om modulaire, verplaatsbare woningen. De flexibiliteit van deze verplaatsbare woningen is noodzakelijk in de woningmarkt om snel en efficiënt in te kunnen springen op acute veranderingen in de vraag naar woningen. Bovendien kunnen de woningen sneller worden geproduceerd dan reguliere woningen, zonder dat er hoeft te worden ingeleverd op kwaliteit. De vraag naar een flexibele schil met dit type woningen neemt toe, en de producenten van deze tijdelijke woningen zeggen te kunnen opschalen. Hierbij worden innovatieve concepten voor betaalbare, modulaire, verplaatsbare woningen ontwikkeld.

Corporaties en andere investeerders zien de meerwaarde van een flexibele schil ook en willen graag deze woningen inzetten om hun volkshuisvestelijke doelen te behalen, en/of hun vastgoedportfolio flexibeler te maken. Ze krijgen echter de businesscase op de investeringen in de woningen niet rond. De woningen worden namelijk op tijdelijke locaties ingezet, waarbij er vaak onzekerheid is over de beschikbaarheid van vervolglocaties. Dit betekent voor de investeerder dat de huuropbrengst niet lang genoeg vaststaat om de aanschafprijs van de woning te verantwoorden. Dat leidt er toe dat of de opstallen te snel worden afgeschreven, of er een grote risicopost in het project moet worden opgenomen en de aanschaf vaker een onrendabel vooruitzicht heeft. Dit kan leiden tot een punt waarop investeerders van de investering afzien, ondanks dat een primaire exploitatielocatie wel in zicht is en er een sterke vraag naar deze woningen bestaat. Toch geven investeerders ook aan – ondanks de extra kosten – het bouwen van flexwoningen te willen versnellen en zijn ze bereid meer te investeren, mits het investeringsrisico wordt ondervangen doordat er tijdig een nieuwe locatie beschikbaar komt of als er op een financiële bijdrage gerekend kan worden als de locatie er onverhoopt toch niet is.

Een herplaatsingsgarantie biedt corporaties en andere investeerders zekerheden voor de langere termijn. Centraal hierbij is dat met de financiële herplaatsingsgarantie een structuur wordt afgesproken om onzekerheden die onrendabele toppen veroorzaken weg te nemen, of te verminderen, waar subsidieregelingen deze risico's slechts afdekken. De inzet van middelen via algemene stimulerings- en subsidieregelingen zijn passend bij de huidige crisis, maar bieden geen lange termijn oplossing en sluiten niet aan op de kabinetsambities om een duurzame flexibele schil in de woningvoorraad te realiseren. De flexibele schil kan efficiënt worden gerealiseerd door onzekerheden over vervolglocaties gedeeltelijk weg te nemen, een leidende rol te nemen in de systematiek van het vinden van deze vervolglocaties en een financiële compensatie te bieden als doorexplotatie niet kan en er onverhoopt geen vervolglocatie blijkt te zijn. Hiervoor is de onderhavige garantie een passend en doelmatig antwoord.

2. Waarom rekent de centrale overheid het tot haar verantwoordelijkheid om het probleem op te lossen? De oorlog in de Oekraïne en de toestroom van asielzoekers zorgt voor een grotere woningbouwopgave dan eerder geraamd. De behoefte aan woningen voor ontheemden en statushouders groeit sneller dan het aantal woningen dat op dit moment kan worden gerealiseerd. Er ligt een opgave om ruim 14.000 statushouders extra te huisvesten en de verwachting is dat deze opgave nog enige jaren aanhoudt. Daarnaast zullen voor de Oekraïense ontheemden ten minste 26.000 extra woningen nodig zijn. Dat maakt dat per direct meer (tijdelijke) woningen moeten worden gebouwd. De snelste wijze om dit te doen is door transformatie en vooral het plaatsen van flexwoningen op tijdelijke locaties. In de zomer van 2022 heeft het kabinet met de gemeenten, veiligheidsregio's en provincies afspraken gemaakt om snel 37.500 extra woningen te realiseren in het kader van de doorstroom in de migratieketen (Kamerstuk 27926-371). Gemeenten hebben daarbij de verantwoordelijkheid om voor huisvesting te zorgen. Corporaties hebben de plicht om te zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Deze partijen voelen zich ook geroepen om zich maximaal in te zetten om de woningnood op te lossen.

Afgelopen periode is echter duidelijk geworden dat er ondanks een grote inzet van gemeenten en corporaties toch te weinig woningen worden gebouwd en dat de woningen die worden gebouwd niet goed aansluiten bij de behoefte aan betaalbare woningen voor doelgroepen.

Dit heeft onder andere te maken met de onrendabele investering door de korte termijn waarop locaties beschikbaar zijn. Dat maakt het noodzakelijk dat de Rijksoverheid maatregelen neemt waarmee ze de

gemeenten en corporaties ondersteunt, door de onzekerheden op deze projecten deels te ondervangen. Daarbij blijft het van belang dat partijen hun verantwoordelijkheden blijven nemen. In de woondeals komt dat mooi tot uitdrukking, doordat partijen afspraken met elkaar maken over locaties en extra woningen. Hiernaast is bezien op welke wijze op de gezamenlijke verantwoordelijkheden ingespeeld kan worden in het voorstel tot de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

De garantie richt zich op woningen in het sociale huursegment, waarbij minder snel ruimte is om de extra risico's die komen kijken bij de tijdelijke exploitatie te ondervangen in de businesscase. In de markt bieden bouwers van tijdelijke woningen nu op kleine schaal oplossingen voor het risico dat er geen vervolglocatie kan worden gevonden en de initiële investering niet kan worden terugverdiend. Het betreft vaak kleinschalige leaseconstructies en buy-backprogramma's. De bouwers geven aan dit niet aan te kunnen bieden op de benodigde grotere schaal, omdat hun bedrijfsvoering niet is gericht op langdurige financiële verplichtingen; hun primaire bedrijfsvoering is het aankopen van materialen, en het snel produceren van woningen.

Verzekeraars en banken geven aan dat het risico dat er geen vervolglocatie kan worden gevonden voor hen in verband met een gebrek aan historische gegevens te moeilijk te kwantificeren is om financiële producten of oplossingen aan te kunnen aanbieden. Hier komt bij dat het aanwijzen van locaties voor wonen bij uitstek een overheidsaangelegenheid is. Met de financiële herplaatsingsgarantie worden afspraken gemaakt over het proces waarmee herplaatsingslocaties worden overwogen, en worden financiële verplichtingen en vergoedingen geïntroduceerd om partijen aan deze afspraken te binden (de 'gezamenlijke herplaatsingsladder' genoemd).

Dit laatste wordt gedaan door een minimale eindwaarde te garanderen aan de investeerder, die door het Rijk, de gemeente en de investeerder gezamenlijk wordt vergoed. De juiste partijen behouden hierbij dus de juiste prikkels om zich in te zetten voor oplossingen rondom de herplaatsing van de flexwoningen, met gunstige uitkomsten. Met een verzekering, waarin een risico door een partij wordt afgekocht middels een premie, zouden deze prikkels in mindere mate behouden blijven. De garantie verkleint hiermee het risico op een 'moral hazard', waarmee actoren bijvoorbeeld de woningen vrijblijvend de woningen van de hand kunnen doen voor het gegarandeerde bedrag. Het risico dat er geen nieuwe locatie kan worden gevonden voor de flexwoningen wordt bovendien makkelijker te kwantificeren door de monitoring van de garantie door de garantieuitvoerder en door de introductie van een marktmeester, in combinatie met de afspraken met en de financiële consequenties voor de actoren die invloed hebben op het aanwijzen van locaties voor flexwoningen.

Er is dus sprake van een grote volkshuisvestelijke opgave om woningen te realiseren. Hierbij blijken de woning(bouw)markt en financiële markten onvoldoende in staat om oplossingen te bieden voor de grote woningbehoefte en risico's voor investeerders. Een vorm van overheidsinterventie wordt daarom noodzakelijk geacht, die bestaat uit de opdracht aan investeerders om flexwoningen met een maximale huurprijs en een voorgeschreven kwaliteitsniveau bedoeld voor tijdelijke plaatsing te exploiteren. Deze interventie krijgt de vorm van een het opdragen van een taak als dienst van algemeen economisch belang (DAEB). De DAEB voorziet in het aan iedere investeerder opdragen van een taak om flexwoningen met een voorgeschreven kwaliteitsniveau te exploiteren, bedoeld voor tijdelijke plaatsing op een locatie gedurende minimaal 10 jaar. De DAEB is gericht op sociale huurwoningen voor het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Deze DAEB wordt kortweg aangeduid als de DAEB flexwoningen. Ter compensatie worden de obstakels voor het realiseren van flexwoningen door de investeerders, zoals hierboven beschreven, verlaagd of weggenomen. Deze compensatie is als volgt ingericht. Door een structuur (de gezamenlijke herplaatsingsladder) op te zetten voor de manier waarop afspraken over de herplaatsing van deze woningen worden gemaakt, wordt het risico op het niet kunnen vinden van een vervolglocatie ten dele gemitigeerd. Mocht een vervolglocatie na plaatsing op dezelfde locatie van minimaal 10 jaar, ondanks eigen inspanningen of inspanningen gebaseerd op de gezamenlijke herplaatsingsladder niet worden gevonden, dan kan de aanspraak op een financiële uitkering worden ingeroepen. Hierbij wordt een eindwaarde gegarandeerd, waardoor de worst-case in de businesscase leidt tot minder naargeestige aannames, waarmee de

drempel voor investeerders om flexwoningen af te nemen bij bouwers wordt verlaagd, en meer initiatieven voor het neerzetten van flexwoningen het licht zullen zien.

Met de monitoring van de garantie door de garantie-uitvoerder en de introductie van een marktmeester wordt, in combinatie met de afspraken met en de financiële consequenties voor de actoren die invloed hebben op het aanwijzen van locaties voor flexwoningen, het risico dat er geen nieuwe locatie kan worden gevonden voor de flexwoningen makkelijker te kwantificeren, terwijl de juiste verplichtingen bij de juiste partijen worden neergelegd.