Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Programmadirectie Versnelling tijdelijke huisvesting

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000664745

Uw kenmerk

Bijlage(n)
2

Datum	6 december 2022
Betreft	Financiële herplaatsingsgarantie voor versnelling tijdelijke huisvesting

De tekorten op de huidige woningmarkt zijn en blijven vooralsnog groot. Het vergroten van het woningaanbod, met name in de sociale huursector is essentieel. Mede vanwege de huidige wachtlijsten, die oplopen door het hoge aantal te vestigen statushouders en Oekraïense ontheemden. Het is dan ook noodzakelijk om op de kortst mogelijke termijn extra woningen te realiseren. De snelste wijze waarop dat kan is door flexwoningen te bouwen en te plaatsen.
Maar het realiseren van locaties is lastig. Gemeenten en investeerders (veelal corporaties) lopen financiële risico’s bij tijdelijke woningbouw door middel van de inzet van flexwoningen op tijdelijke locaties. Dat is anders dan bij reguliere woningbouw. Bij tijdelijke huisvesting is een eerste exploitatielocatie vaak enkel voor de eerste 10 of 15 jaar beschikbaar. Als er geen zekerheid is over een vervolglocatie, kan niet worden gerekend op een voldoende exploitatietijd om de initiële investeringen terug te verdienen. Dan worden de woningen te snel afgeschreven waardoor de projecten veelal een onrendabel vooruitzicht hebben, en wordt de investeringsbeslissing vaak niet genomen. Een financiële herplaatsingsgarantie – zekerheid op een volgende locatie met eventuele financiële compensatie – kan de benodigde zekerheid bieden. Afgelopen maanden zijn de contouren van de garantie in overleg met de VNG, Aedes en de taskforce versnelling tijdelijke huisvesting opgesteld. Met deze brief informeer ik u over de contouren. Conform de begrotingsvoorschriften is de garantie getoetst aan het toetsingskader risicoregelingen. De contouren van de financiële herplaatsingsgarantie en de bevindingen vanuit het toetsingskader zijn bijgevoegd bij deze brief. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de motie van het lid Van der Plas.[1]

[1] Kamerstukken II, 2022-23, 36 200, nr. 107

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Programmadirectie Versnelling tijdelijke huisvesting

Kenmerk
2022-0000664745

Financiële herplaatsingsgarantie
Voor gemeenten en investeerders is het van belang nu al zoveel mogelijk duidelijkheid te krijgen over de herplaatsingsgarantie. Met de contouren staat vast waar de investeerders bij de uiteindelijke herplaatsingsgarantie op kunnen rekenen. Zo kunnen zij en gemeenten de contouren nu al gebruiken om het plannen op te ijken en om afspraken te maken in de woondeals. Dat is essentieel, omdat individuele projecten nu wachten op helderheid over de herplaatsingsgarantie. Daarnaast is de duidelijkheid een belangrijke voorwaarde voor potentiële afnemers van de RVB-bouwopdracht van flexwoningen en voor het inkooptraject van flexwoningen die Aedes voorbereidt.

Kern van de garantie is dat de kans op herplaatsing maximaal vergroot wordt door een zogenoemde gezamenlijke herplaatsingsladder, kwaliteitseisen aan de woningen, de inzet van een marktmeester en het opdragen van de taak om flexwoningen met een bepaalde minimale exploitatieduur in stand te houden. De gezamenlijke herplaatsingsladder houdt in dat partijen lokaal, regionaal, provinciaal en landelijk gezamenlijk ervoor zorgen dat er voldoende locaties zijn voor herplaatsing en afspreken dat een herplaatsbare flexwoning voor een nieuw te bouwen flexwoning gaat. Dat laatste wordt mogelijk door hoge kwaliteitseisen te stellen aan flexwoningen. In de regionale woondeals wordt opgenomen hoeveel flexwoningen men regionaal gezamenlijk gaat realiseren en ook hoe men voor opvolglocaties zorgt. Daarnaast ben ik voornemens om in het Wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting op te nemen dat gemeenten vervolglocaties in hun lokale woonplannen moeten opnemen. Mocht het lokaal, regionaal of provinciaal niet gelukt zijn om een nieuw locatie te vinden dan kan de marktmeester worden ingezet. De marktmeester zal zich richten op het regionaal en landelijk in beeld krijgen van vervolglocaties voor flexwoningen en helpt partijen om een herplaatsingslocatie te vinden. De garantie draagt overigens ook bij aan de vraagstukken in gemeenten met geen of zeer beperkte bevolkingsgroei. Met de VNG is afgesproken dat in overleg met de VNG wordt bezien hoe de marktmeester eerder en nadrukkelijker in beeld kan komen bij deze gemeenten.

Indien ondanks alle inspanningen van onder meer gemeenten en investeerders alsnog herplaatsing niet mogelijk zou blijken, dan biedt de financiële herplaatsingsgarantie een financiële compensatie voor de investeerders. Vanuit de aard en verantwoordelijkheden van de partijen om te komen tot versnelling in tijdelijke huisvesting, zullen Rijk, gemeenten en investeerders waaronder corporaties ieder een deel van het risico dragen. De onderlinge verdeling is 60% Rijk, 25% gemeente en 15% investeerder. Het Rijk en de gemeenten nemen een aanzienlijk deel van het risico op zich om investeerders te ondersteunen in het opvangen van de financiële onzekerheden. Het is mede passend dat het Rijk het grootste gedeelte op zich neemt omdat gemeenten en investeerders sowieso al extra kosten maken voor flexwoningen ten opzichte van reguliere bouw. Daarnaast worden in de markt momenteel op kleine schaal oplossingen aangeboden door bouwers van tijdelijke woningen (zoals lease constructies en buy-back programma’s), maar deze partijen geven aan dit niet aan te kunnen bieden op de benodigde grotere schaal. Een dergelijk garantiesysteem als de financiële herplaatsingsgarantie zal dan ook niet snel door de markt opgezet

kunnen worden, ook omdat het gaat om betaalbare woningen voor sociale huur. Voor het risicodeel van het Rijk is uiteindelijk €220 mln. beschikbaar.[2]

De herplaatsingsgarantie is onderdeel van een set maatregelen om de realisatie van flexwoningen te versnellen. Vanaf afgelopen zomer wordt hard gewerkt om deze maatregelen vorm te geven en uit te voeren. Deze inzet gaat de komende tijd effect opleveren. Uit contacten met partijen via bijvoorbeeld de taskforce en uit aanvragen voor diverse regelingen blijkt dat er veel woningen in de pijplijn zitten met als gevolg een flinke bouwstroom in 2023, die zich voort zal zetten in 2024. Keerzijde van het feit dat de maatregelen dit najaar nog in ontwikkeling zijn, is dat in het lopende jaar de doelstelling van 7.500 flexwoningen in 2022 naar verwachting niet wordt gehaald. Verwachting is dat er in heel 2022 een kleine 5.000 flexwoningen gerealiseerd zullen zijn. Mede doordat we nu afspraken hebben gemaakt over de herplaatsingsgarantie, ga ik ervan uit dat de doelstelling van 37.500 eind 2024 wordt verwezenlijkt zoals afgesproken met gemeenten en provincies[3].

Nu een akkoord is bereikt op de contouren van de herplaatsing, komt het doel om snel meer flexwoningen te kunnen realiseren veel dichterbij. Projecten die nu in afwachting zijn van meer zekerheden kunnen met de herplaatsingsgarantie worden doorgezet. Komende periode zullen de contouren worden omgezet in juridische voorwaarden (o.a. op grond van de staatssteunregels) en kan een organisatie voor de uitvoering worden ingericht. Er gaat nog enige tijd overheen voordat woningen formeel kunnen worden ingeschreven bij deze garantie. Op het moment dat de garantie nader is uitgewerkt en de organisatie ingericht is zal het toetsingskader risicoregelingen voor deze garantie worden aangevuld en aan uw Kamer worden toegezonden. Met Aedes en VNG heb ik besproken dat deze contouren nu voldoende zijn voor Aedes om het inkooptraject van flexwoningen op korte termijn te starten en voor gemeenten om op projecten te kunnen gaan beslissen.

Invulling artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet (CW3.1)
Op grond van de nieuwe werkwijze met betrekking tot artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet[4] is het met ingang van 1 november 2021 verplicht om beleidsvoorstellen met budgettair beslag van meer dan 20 miljoen euro per jaar in een kader toe te lichten. Voor Financiële herplaatsingsgarantie ziet dit kader er als volgt uit:

Beleidskeuzes uitgelegd Onderbouwing doeltreffendheid, doelmatigheid en evaluatie (CW 3.1)	
Doel(en)	Versnelling van tijdelijke huisvesting door de bouw van flexwoningen
Beleidsinstrument(en)	een financiële herplaatsingsgarantie bestaande uit een gezamenlijke herplaatsingsladder,

[2] Waarvan €20 mln. vanuit de BZK begroting en €200 mln. op de aanvullende post.
[3] Kamerstuk 19637, nr. 2983
[4] Kamerstukken II 2021/22, 31865, nr. 198

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Programmadirectie Versnelling tijdelijke huisvesting

Kenmerk
2022-0000664745

	kwaliteitseisen, de inzet van een marktmeester en waar nodig financiële compensatie van investeerders
Financiële gevolgen voor het Rijk	€ 220 mln waarvan € 20 mln vanuit de BZK-begroting 2023 en € 200 mln vanuit de Aanvullende post.
Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren	Gemeenten en investeerders waaronder corporaties dragen een deel van het risico van de financiële uitkering
Nagestreefde doeltreffendheid	Kortheidshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde toetsingskader risicoregeling voor deze garantie
Nagestreefde doelmatigheid	Kortheidshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde toetsingskader risicoregeling voor deze garantie
Evaluatieparagraaf	Kortheidshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde toetsingskader risicoregeling voor deze garantie

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Programmadirectie Versnelling tijdelijke huisvesting

Kenmerk
2022-0000664745

Bijlage: