ANNOTATIE financiële herplaatsingsgarantie

Overleg	:	VNG RWM bespreken standpunt financiële herplaatsingsgarantie
Datum overleg	:	24 oktober 2022
Tijd	:	18:00-19:00
Locatie	:	MS teams
Deelnemers	:	Wethouders: Liesbeth Grijsen, Robin van Ulzen, Rutger Groot Wassink, Mariette de Visser. Hein de Haan en Martijn Balster zijn verhinderd. VNG-bureau: 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e 5.1,2,e
Opsteller(s)	:	VNG team Bouwen en Wonen
Datum annotatie	:	24 oktober 2022

Agendapunten:

Bespreekpunt: verdeling van risico's financiële herplaatsingsgarantie
Welk risicopercentage is voor gemeenten voldoende werkbaar om een gebruik te maken van de garantie voor herplaatsing van flexwoningen?

BZK werkt aan een conceptregeling voor plaatsing en herplaatsing van flewwoningen. De redenering van deze conceptregeling is dat de gemeenten die een locatie voor flexwoningen ter beschikking stellen zich bij het herplaatsen van een flexwoning op een andere locatie commiteren aan: delen in de financiële garantstelling voor nog niet volledig afgeschreven flexwoningen als daarvoor waarvoor geen beschikbare nieuwe locatie is gevonden.

Risico verdelen

Voorstel BZK
BZK gaf in haar conceptnotitie aan een risicoverdeling van 50% voor het rijk, 30% voor gemeenten en 20% voor investeerder (meestal een corporatie) op te nemen.

BO 18 oktober
Tijdens het BO van 18 oktober deed BZK het voorstel om eventueel meer ruimte te zoeken voor een andere verdeling: 5.1,5 (rijk-gemeenten-corporaties).

Opmerkingen VNG
Er is nog geen goede analyse gemaakt van de risico's voor gemeenten. Er zijn wel aannames gedaan, maar daar vallen de nodige kanttekeningen bij te plaatsen. NB Wij kunnen op basis van een presentatie van SvN laten zien wat de verschillende aannames voor consequenties hebben voor gemeenten.
Ook zijn niet alle kosten ingeschat (bijvoorbeeld de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van zowel de initiële als de vervolglocaties; en de verplaatsingskosten).
In elk geval moet de gemeente, op grond van BBV-regels, een voorziening treffen waaruit de risico's zoveel mogelijk kunnen worden gedekt. De gemeenteraad zal hiervoor budget moeten vrijmaken.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

Overigens dragen gemeenten ook op andere wijzen reeds financieel bij: het ministerie gaat ervanuit dat gemeente de grond kosteloos ter beschikking stellen en gemeenten staan sowieso al borg voor leningen van corporaties via het Waarborgfonds sociale woningbouw.

Risico verkleinen

Voorstel BZK
BZK heeft een zgn 'herplaatsingsladder' in de regeling opgenomen om het risico te verminderen dat investeerders aanspraak zullen doen op uitkering van de garantstelling. Hierin krijgt gemeente de *inspanningsverplichting* om (1) in de eigen gemeente tijdig een vervangende locatie te vinden. Lukt dat niet, dan benadert ze zelf achtereenvolgens (2) andere gemeenten in de woonregio en de (3) provincie.
Uiteindelijk kan de gemeente (4) een nationale marktmeester benaderen. Deze entiteit moet worden opgericht en wordt betaald uit een eigen bijdrage van de investeerder voor flexwoningen (€ 5.1,2,b per woning) en de rente-opbrengsten van het garantiefonds.

BO 18 oktober
BZK wil de herplaatsingsladder verplichtender maken, zodat gemeenten en investeerders zich harder inspannen om een volgende locatie te vinden. Conform de principes van het wetsvoorstel 'regie op de volkshuisvesting'.

Opmerkingen VNG
Bij de ladder merken wij op dat een gemeente alleen kan zoeken naar een herplaatsingslocatie binnen de gemeentegrenzen. De gemeente kan op voorhand geen volgende locatie garanderen.

Andere voorstellen

Voorstel BZK
Er komt een uitvoeringsorganisatie. Daarvoor is 5.1,2,b per jaar nodig. Het plaatje is niet helemaal scherp, maar van het budget van 5.1,2,b zou slechts 5.1,2,b aan garantstellingen kunnen worden verleend.

Opmerkingen VNG
De uitvoeringskosten zijn veel te hoog.

Bijlage(n)

1. Toelichting Inhoud herplaatsingsgarantie BZK versie 17 oktober 2022