**Vragen en onduidelijkheden tbv besluitvorming VNG steun herplaatsingsgarantie**

| Volgnummer | Vraag/opmerking | Toelichting |
|---|---|---|
| 1 | Actualiteit en geldigheid stukken> Wij gaan er nu van uit dat alle voorgestelde maatregelen en toelichtingen staan beschreven in de volgende stukken en dat deze actueel zijn:<br><br>- "17102022 Toelichting werking herplaatsingsgarantie"<br>- "2022 10 24 De gezamenlijke herplaatsingsladder "<br><br>Klopt dit? | We merken dat er we verschillende documenten naast elkaar bestaan en niet altijd bij iedereen bekend zijn.<br><br>Dat leidde o.a. tot onzekerheid door een assumptie in een rekenvoorbeeld van de *garantieberekeningen* (SVN; 17 oktober rondgestuurd) dat gemeenten grond *om niet* ter beschikking zouden stellen. Deze is gelukkig zo wij begrijpen ontkracht in een gesprek tussen BZK en Amsterdam op 25 oktober. |
| 2 | Op welke termijn wordt de expert opinion van prof. Dr. Conijn verwacht?<br><br>Klopt het dat hij aanvullende kosten voor gemeenten in zijn analyse betrekt en deze inzichtelijk maakt? | Specifiek zouden we daarbij graag de aanvullende kosten van gemeenten staan momenteel geëxpliciteerd zien (bouw- en woonrijp maken voor elke locatie en verplaatsingskosten indien niet voor investeerder). Hou er daarbij ook rekening mee dat dat locatiekenmerken kunnen leiden tot hogere kosten bij de flexwoningen zelf, denk aan geluidsvoorzieningen, ofwel aan de gevels danwel in de openbare ruimte. Wij hechten er waarde aan dat het totaal aan kosten en risico's voor alle partijen inzichtelijk zijn. |
| 3 | Hoe kan de regeling, al dan niet via een aparte bepaling, gunstig worden gemaakt voor krimpregio's waar de verwachting is dat de vraag naar woningen zal afnemen? | De zorg van leden in krimpregio's is dat waar het risico dat zij een te groot risico lopen omdat de vraag naar woningen over 10-15 jaar zal zijn afgelopen. Dat is zonde want het is juist in deze regio's waar flexwoningen nu van meerwaarde zijn. |
| 4 | Wat is de vooraf vastgestelde berekening van de waarde van de woning na de eerste exploitatietermijn? | Op basis van de rekenvoorbeelden gaan we uit van een lineaire afschrijving over 30 jaar. Daarbij is het is ons niet geheel duidelijk of dit de volledige stichtingskosten van de woning of alleen over de bouwkosten van de woning betreft. |
| **5** | Indien er aanspraak gedaan moet worden op het garantiefonds, | De termijn tussen betaling en teruggave kan flink oplopen indien wordt |

| | | |
|---|---|---|
| | hoeveel tijd zit er tussen de betaling van de gemeente aan het fonds en teruggave van het bedrag restwaarde? En is initiële teruggave op basis van werkelijke opbrengst of een taxatiewaarde? | uitgegaan van een teruggave op basis van werkelijke opbrengst, zeker in het geval dat de woning tijdelijk ergens gestald wordt. Het alternatief zou kunnen zijn dat op het moment dat er aanspraak wordt gedaan op het fonds, een getaxeerde restwaarde van de woning onmiddellijk als teruggave wordt verdeeld onder de partijen. Na daadwerkelijke verkoop kan dan een eindafrekening worden gemaakt. |
| **6** | Gaat de garantieregeling, naast de minimale kwaliteitseisen, ook bodem- en/of een plafondprijs voor woningen instellen? | Vooralsnog hebben we in rekenvoorbeelden meermaals een richtprijs langs zien komen, maar de toelichting op de regeling zelf maakt er geen melding van. Gezien de hoge kwaliteitseisen lijkt i.h.b. een plafondprijs relevant in de wijze waarop investeerders en gemeenten gestuurd worden in hun keuzes voor een woning én het totaal aantal voorziene woningen dat via de regeling gerealiseerd kan worden. |
| **7** | Is er een minimumtermijn waarvoor een locatie beschikbaar moet zijn om in aanmerking voor de regeling te komen? En, zo ja, is deze verschillend bij de eerste plaatsing, van de tweede, derde, etc.? | In de gesprekken tot dusver is telkens uitgegaan van een 10-jarige eerste plaatsing. Kortere termijnen zijn vanzelfsprekend ook denkbaar; de restwaarde van de woning zal dan hoger zijn en dus ook het te garanderen bedrag. Dat zal implicaties hebben voor het max aantal te realiseren woningen vanuit het fonds, maar de risico's op herplaatsing zullen in sommige gevallen juist lager uitvallen wanneer er een kortere termijn aan is verbonden. |
| **8** | We missen het beheer aspect van deze afspraken voor gemeente. Na oplevering van de woningen is de gemeente geen partij meer. Hoe moet de afspraken over herplaatsing met de corporaties worden vastgelegd per locatie? | |
| **9** | Tav de herplaatsingsladder: gemeente moet voorkeur geven aan gebruikte woning: dat is wel wat ongenuanceerd, wat bijv. als het aantal bouwlagen van de flexwoningen sterk afwijkt van wat stedenbouwkundig noodzakelijk wordt gevonden? Zou genuanceerder moeten worden omschreven, 'mits passend in de planvorming' oid. | |
| **10** | Tav de herplaatsingsladder, de formulering dat 'bovenstaande aanvullend zijn op (en niet in de plaats van)' begrijpen we niet helemaal. Kan deze verder worden uitgelegd. Wat is precies de voorziene relatie tussen elk van de stappen in deze ladder en | |

| | | |
|---|---|---|
| | die in het Wetsvoorstel Regie Volkshuisvesting + onderliggende regels? | |
| **11** | Tav, de herplaatsingsladder, wat zijn precies de voorziene verantwoordelijkheden voor de provincies? | |