Consultatie over de Herplaatsingsgarantiefaciliteit Flexwonen.

Betreft: Voorlopige reactie Gemeente Utrecht
Van: 5.1,2,e
Datum: 3 oktober 2022

Het lijkt er nu op dat de regeling inhoudt dat ze de stichtingskosten in 30 jaar afschrijven naar nul. De eerste 5 jaar kun je geen aanspraak maken op garantie. Van jaar 5 tot 10 kan dat wel, maar ontvang je een bedrag dat correspondeert met de restschuld in jaar 10 (stimuleren om minimaal 10 jaar te exploiteren). Als je dan in jaar 10 een beroep doet op de faciliteit, dan betaalt het rijk 50% en gemeente 30% van de restschuld; 20% blijft voor rekening van de investeerder cq de corporatie. Het eigendom van de woning gaat bij uitbetaling van de 50% over naar het fonds (i.c. naar het Rijk?).
Wat betekent dit:

1. Men verrekent niet de huuropbrengsten, tenminste dat lijkt zo (is gunstig voor de investeerder?);
2. Gemeente betaalt 30%, maar krijgt daar niks voor terug (risico voor gemeente);
3. Het Fonds (het Rijk) betaalt 50% van restschuld, en krijgt daarvoor 100% van het eigendom; dit levert een kans om de 50% (deels) terug te krijgen uit bijv. verkoop.
4. Investeerder/corporatie blijft met 20% restschuld zitten, maar heeft in die 10 jaar wel huursommen ontvangen (dus springt er misschien per saldo wel positief uit?).

Vraag 1: klopt deze beschrijving van het voorstel?

Reactie van de gemeente:

1. Risico van 30% is moeilijk voor gemeente. Hoe groot is dit? Welke voorziening daar nu voor treffen? Dit wordt discussie intern met sector financiën, gaat niet leiden tot versnelling.
2. Gemeenten hebben bijv. vanuit regiodeals en eigen beleid al best wel een stok achter de deur om te zoeken naar vervolglocatie. Ik denk ook over 10-15 jaar. Dus daar willen we ons t.z.t. zeker voor inspannen, ook om te kijken wat er mogelijk is in de regio (samen met Provincie). Die 30% risico voor gemeente is helemaal niet nodig.
3. We snappen dat de garantiefaciliteit bij een beroep op de faciliteit, en daaruit volgende uitkering aan de investeerder het eigendom wil overnemen. Dat verkleint het risico cq. kan de faciliteit (geheel of gedeeltelijk) revolverend maken. Maar dan zou ook de gehele uitkering (minus evt. een eigen risico van de investeerder) van de faciliteit moeten komen.
4. Afstemming met corporaties, kunnen ze hiermee uit de voeten? Dat gaat om de bedragen, maar ook om inhoud van de PvE's (sluit dit aan bij PMC's die de corporaties zelf willen?).
5. Is een businesscase in 30 jaar wel sluitend te krijgen?
6. Waarom moeten de tijdelijke woningen voldoen aan de eisen van bouwbesluit permante woningbouw. Is niet logisch voor tijdelijke bouw.
7. Dit voorstel (m.n. de 30% gemeente) levert knelpunten op in de gesprekken over de Regiodeal, waarin we afspraken willen maken over 1.000 tijdelijke woningen in 2023.
8. Bij de voorbeelden in het document worden berekeningen getoond voor PMC11 en PMC14.
   Bij PMC11 geldt minimaal 15 m2gbo, is de investering dan € 5.1,2,b?
   En bij PMC 14 geldt minimaal 60 m2gbo, is de investering dan € 5.1,2,b?
   En het lijkt dat bij voorbeeld PMC14 de investering in 31 jaar wordt afgeschreven (rekenfoutje?).

Als ik goed heb begrepen wordt deze faciliteit een fonds, waarin een bedrag wordt gestort door het Rijk (€ 5.1,2,b?). Dan is het toch ook logisch dat het risico (dus uitkering en overdracht eigendom) alleen bij het Fonds komen te liggen? Als gemeentes een percentage moeten gaan bijdragen, moet elke gemeente individueel hiervoor ook weer een voorziening gaan treffen (waarvan de hoogte moeilijk te bepalen is). We snappen de gedachte wel, maar we vrezen ook dat het contraproductief gaat werken.

Kort rekenvoorbeeld:

- Vanuit voorbeelden PMC11 en PMC14 is de bijdrage na 15 jaar ca. € 5.1,2,b (dat is dan 80%).
- Eigendom gaat naar Fonds, die zoekt een koper;
- Stiko is gemiddeld € 5.1,2,b stel aandeel waarde woning is 75%, ergo € 5.1,2,b;
- Restwaarde na 15 jaar is 33%, ergo € 5.1,2,b dit is verkoopopbrengst Fonds;
- Per saldo is Fonds dus 5.1,2,b = € 5.1,2,b kwijt aan garantie bij een beroep op de faciliteit.
- Dan kan het Fonds dus in principe 10.000 woningen overnemen (o.b.v. € 5.1,2,b in Fonds).
- Stel 25% van de tijdelijke woningen vinden na 15 jaar geen 2e locatie, dan kunnen o.b.v. de faciliteit ca. 40.000 tijdelijke woningen gerealiseerd worden met garantie.
- Vraag: hoeveel tijdelijke woningen worden gerealiseerd zonder beroep te doen op de faciliteit?

5.1,2,e / 3 oktober 2022