Expertsessie
Financiële herplaatsingsgarantie

VNG - BZK

Werking regeling en uitkomst doorrekeningen

Casus

- Project met 100 flexwoningen (hoge kwaliteit, technische levensduur 50 jaar),
- Middelgrote gemeente, woningen in 2022 gebouwd met bouwkosten €146.000 per flexwoning
- Grond om niet beschikbaar gesteld door gemeente.
- Garantieovereenkomst met gemeente en fonds getekend in 2022 conform voorliggende herplaatsingsgarantieregeling

Financiële impact op fonds, gemeente en investeerder

- Geen vervolg locatie na 10, 15 en 20 jaar
- Restwaarde woning na eerste exploitatieperiode 50%, 100% en 120% van de garantieuitkering

Uitkomst voorbeeldcasus (1/2)

Bouwk. € 146.000	**Fin. Waarde lineair**	**Marktwaarde 50% fin. waarde**	**rest**	**Aandeel Rijk**	**Aandeel gemeente**	**Aandeel Investeerder**
10 jaar	€ 97.333	€ 48.667	€ 48.666	€ 24.333	€ 14.600	€ 9.733
15 jaar	€ 73.000	€ 36.500	€ 36.500	€ 18.250	€ 10.950	€ 7.300
20 jaar	€ 48.667	€ 24.333	€ 24.334	€ 12.167	€ 7.300	€ 4.867

Bouwk. € 146.000	**Fin. Waarde lineair**	**Marktwaarde 75% fin. waarde**	**rest**	**Aandeel Rijk**	**Aandeel gemeente**	**Aandeel Investeerder**
10 jaar	€ 97.333	€ 73.000	€ 24.333	€ 12.166	€ 7.300	€ 4.866
15 jaar	€ 73.000	€ 54.750	€ 18.250	€ 9.125	€ 5.475	€ 3.650
20 jaar	€ 48.667	€ 36.500	€ 12.167	€ 6.083	€ 3.650	€ 2.433

Uitkomst voorbeeldcasus (2/2)

Bouwk. € 146.000	**Fin. Waarde lineair**	**Marktwaarde 100% fin. waarde**	**rest**	**Aandeel Rijk**	**Aandeel gemeente**	**Aandeel Investeerder**
10 jaar	€ 97.333	€ 97.333	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 jaar	€ 73.000	€ 73.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
20 jaar	€ 48.667	€ 48.667	€ 0	€ 0	€ 0	€0

Bouw. € 146.000	**Fin. Waarde lineair**	**Marktwaarde 120% fin. waarde**	**rest**	**Aandeel Rijk**	**Aandeel gemeente**	**Aandeel Investeerder**
10 jaar	€ 97.333	€ 116.800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 jaar	€ 73.000	€ 87.600	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
20 jaar	€ 48.667	€ 58.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Toelichting en Mitigerende maatregelen

- Berekeningen geven verschillende scenario's bij 100% default na x-jaar.
- Premiebetaling bij investeerder, verplaatsingskosten in businesscase
- Maatregelen om aanspraak garantie gemeente te mitigeren zijn:
  - Hoge kwaliteit woningen (acceptatie omgeving, herplaatsbaar)
  - Herplaatsingsladder (gezamenlijke verantwoordelijkheid en risico)
  - Bestuurlijke afspraken/regiodeals (opgave, overname)
  - Monitoring landelijke ontwikkelingen en opgave
  - Markmeesterfaciliteit als dienstverlening