

Herplaatsingsgarantie flexwoningen: Toetsingskader risicoregelingen Rijksoverheid

Aan investeerders van flexibele woningbouwprojecten wordt gevraagd om projecten met flexwoningen te starten zonder dat op voorhand zekerheid is over de beschikbaarheid van locaties voor exploitatie van deze opstallen, gedurende de gehele termijn die nodig is om de initiële investering terug te verdienen. Om de financiële impact van dit risico deels weg te nemen, wil het kabinet een garantie bieden aan investeerders. Die garantie bestaat uit twee delen. Het eerste is een systeem waar deelnemers aan mee doen dat ervoor moet zorgen dat de kans op het niet kunnen herplaatsen van een flexwoning zo klein mogelijk is: de gezamenlijk afgestemde herplaatsingsladder. Het tweede gedeelte is dat investeerders, als er onverhoopt echt geen locatie is, of de woning met verlies moet worden verkocht, een financiële bijdrage ontvangen.

Besluitvorming over nieuwe risicoregelingen vindt aan de hand van het beleidskader risicoregelingen (dat onderdeel uitmaakt van de begrotingsregels 2022-2025) plaats. Onderdeel hiervan is het toetsingskader risicoregelingen. In dit document wordt de beoogde financiële herplaatsingsgarantie gezien vanuit dit toetsingskader.

Het toetsingskader vraagt om eerst in te gaan op de probleemstelling en de rol die de overheid daarin neemt. Vervolgens wordt ingegaan op de daadwerkelijke risico's en risicobeheersing, en de vormgeving van de garantie. Gemakshalve wordt de structuur van het toetsingskader risicoregelingen rijksoverheid hiervoor aangehouden. Bedragen en aantallen woningen die met de garantie gerealiseerd kunnen worden zijn op basis van prijspeil 2022.

Probleemstelling en rol van de overheid

1. Wat is het probleem dat aanleiding is voor het beleidsvoorstel?

In het coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. Daarmee wordt toegewerkt naar een flexibele schil om schommelingen in vraag en aanbod beter op te kunnen vangen, en om problemen als leefbaarheidsproblematiek door leegstand makkelijker het hoofd te bieden. In het programma Woningbouw is het groeipad uitgewerkt voor het realiseren van deze doelstelling: 5.000 in 2022, 10.000 in 2023 en vanaf 2024 de gewenste jaarproductie.

Door de aanhoudende oorlog in Oekraïne en de hoge urgentie om meer doorstroom van statushouders in de asielketen te realiseren, is het noodzakelijk sneller dan gepland meer woningen neer te zetten. Flexwoningen kunnen sneller gebouwd worden dan reguliere woningen, en bij transformatie wordt gebruik gemaakt van bestaande bouw. Bij de realisatie van tijdelijke woningbouw komen namelijk ook locaties in beeld die anders niet overwogen zouden worden als woningbouwlocatie, omdat ze enkel tijdelijk beschikbaar zijn. Opschaling van de tijdelijke huisvestingsmogelijkheden via transformatie en flexwoningen biedt dan ook de grootste versnellingsmogelijkheden.

Flexwoonprojecten zien andere financiële hobbels dan reguliere woningbouwprojecten. Zo maken corporaties extra kosten ten opzichte van een permanente bewoning als een flexwoning wordt verplaatst. Gemeenten maken kosten voor het bouwrijp maken van de grond, die in veel voorkomende gevallen – eveneens afwijkende van permanente bouw – maar tijdelijk wordt gebruikt, of waarvan niet zeker is dat een toekomstige functie bij kan dragen aan de kosten. Een ander centraal punt is de onzekerheid over volgende exploitatielocaties omdat een eerste exploitatielocatie vaak enkel voor de eerste 10 of 15 jaar zeker is. Hierdoor kan de investeerder niet rekenen met voldoende exploitatietijd om de initiële investering terug te verdienen. Dat leidt er toe dat of de opstallen te snel worden afgeschreven of dat er een grote risicopost in het project moet worden opgenomen en de aanschaf vaker een onrendabel vooruitzicht heeft. Corporaties zien dan vaak af van de investering. Toch geven ze aan – ondanks de extra kosten – het bouwen van flexwoningen te willen versnellen en zijn ze bereid meer te investeren, mits het investeringsrisico wordt ondervangen doordat er tijdig een nieuwe locatie beschikbaar komt of als er op een financiële bijdrage gerekend kan worden als de locatie er niet is.

Een herplaatsingsgarantie biedt corporaties en andere investeerders zekerheden voor de langere termijn. Centraal hierbij is dat met de financiële herplaatsingsgarantie een structuur wordt afgesproken om onzekerheden die onrendabele toppen veroorzaken weg te nemen, waar subsidieregelingen deze slechts afdekken¹. De inzet van middelen via algemene stimulerings- en subsidieregelingen zijn passend bij de huidige crisis, maar bieden geen lange termijn oplossing en sluiten niet aan op de kabinetsambities om een duurzame flexibele schil in de woningvoorraad te realiseren. Door onzekerheden over vervolglocaties gedeeltelijk over te nemen en een leidende rol te nemen in de organisatie van deze locaties kan de flexibele schil efficiënt worden gerealiseerd. Hiervoor lijkt een garantie een passend en doelmatig antwoord.

2. Waarom rekent de centrale overheid het tot haar verantwoordelijkheid om het probleem op te lossen?

De oorlog in de Oekraïne en de toestroom van asielzoekers zorgt voor een grotere woningbouwopgave dan eerder geraamd. De behoefte aan woningen voor ontheemden en statushouders groeit sneller dan het aantal woningen dat op dit moment kan worden gerealiseerd. Er ligt een opgave om ruim 14.000 statushouders extra te huisvesten en voor de Oekraïense ontheemden zullen extra woningen nodig zijn. Dat maakt dat per direct meer (tijdelijke) woningen moeten worden gebouwd. De snelste wijze is door transformatie en vooral flexwoningen op tijdelijke locaties. In de zomer van 2022 heeft het kabinet met de gemeenten, veiligheidsregio's en provincies afspraken gemaakt om snel meer woningen te realiseren (Kamerstuk 27926-371). Gemeenten hebben daarbij de verantwoordelijkheid om voor huisvesting te zorgen. Corporaties hebben de plicht om te zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Deze partijen voelen zich ook geroepen om zich maximaal in te zetten om de woningnood op te lossen. Afgelopen periode is echter duidelijk geworden dat er ondanks een grote inzet van gemeenten en corporaties toch te weinig woningen worden gebouwd. Dit heeft onder andere te maken met de onrendabele investering door de korte termijn dat locaties beschikbaar zijn. Dat maakt het noodzakelijk dat de Rijksoverheid maatregelen neemt waarmee ze de gemeenten en corporaties ondersteunt, door de onzekerheden op deze projecten deels te ondervangen.

Daarbij blijven partijen aangewezen op hun verantwoordelijkheden, onder andere door in de woondeals afspraken over locaties en extra woningen te maken. Hiernaast wordt bezien op welke wijze hierop ingespeeld kan worden in de Wet Regie op de volkshuisvesting. De garantie richt zich op woningen in het sociale huursegment, waarbij minder snel ruimte is om de extra risico's die komen kijken bij de tijdelijke exploitatie te ondervangen in de businesscase. In de markt worden nu 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 door de oorlog benodigde grotere schaal.

3. Is het voorstel voor de risicoregeling:

- a) ter compensatie van risico's die niet in de markt kunnen worden gedekt, en/of
- b) het beste instrument waarmee een optimale doelmatigheidswinst kan worden bewerkstelligd ten opzichte van andere beleidsinstrumenten? Maak een vergelijking met alternatieve beleidsinstrumenten.

De onzekerheid over een vervolglocatie maakt dat flexwoningprojecten moeilijker rond te rekenen zijn. Er zijn op dit moment in de markt beperkte financieringsmogelijkheden om deze risico's op grote schaal af te dekken. Door de risico's biedt de businesscase dan vaak een dermate slecht perspectief dat er van het project af wordt gezien. Dit wordt momenteel vaak ten dele ondervangen met financiële regelingen gericht op het wegnemen van de onrendabele top van projecten. Bijvoorbeeld de regeling Specifieke uitkering voor vergunninghouders en de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.

¹ Denk aan de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, waarmee middels flexwoningen wordt getracht een versnelling teweeg te brengen in de huisvesting voor Oekraïense ontheemden en andere spoedzoekers.

In deze stimuleringsregeling wordt de onrendabele top op flexwoningbouwprojecten afgedekt met een bijdrage van maximaal € 12.000 inclusief btw, in ruil voor afspraken over het ontwikkeltempo van deze projecten en de toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen. Daarmee is er voor de korte termijn en alleen voor projecten die aan de voorwaarden voldoen en in de afgelopen periode een aanvraag hebben kunnen indienen een stimulans gecreëerd om te investeren. Het biedt daarmee echter geen oplossing voor de gehele flexwoningbouwopgave. Bovendien is het bedrag van de huidige regelingen niet toereikend om het gehele niet-exploiteerbare gat te dekken. Dat zorgt voor terughoudendheid in de investering omdat corporaties en andere investeerders niet de mogelijkheden hebben om projecten die (op papier) onrendabel zijn, te blijven stapelen in hun portefeuille. Een financiële herplaatsingsgarantie ondervangt deze tekortkomingen, mede doordat het scenario waarin een onrendabele top op het project zit aan de voorkant al minder waarschijnlijk wordt gemaakt.

4. Op welke wijze wordt het nieuw aan te gane risico gecompenseerd door risico's vanuit andere risicoregelingen binnen de begroting te verminderen?

Op geen wijze wordt het aan te gane risico gecompenseerd door risico's vanuit andere risicoregelingen binnen de Rijksbegroting te verminderen.

Risico's en risicobeheersing

5. Wat zijn de risico's van de regeling voor het Rijk:

- a) Wat is het totaalrisico van de regeling op jaarbasis? Kent de regeling een totaalplafond?
- b) Hoe staan risico en rendement van de regeling tot elkaar in verhouding?
- c) Wat is de inschatting van het risico voor het Rijk in termen van waarschijnlijkheid, impact, blootstellingduur en beheersingsmate?

Voor deze garantie is in totaal € 220 mln. beschikbaar gesteld. Het doel is hiermee echter om een garantiefaciliteit te kunnen realiseren waarmee op basis van aannames een multiplier kan worden gecreëerd. Dit betekent dat er vanuit wordt gegaan dat slechts een deel van de woningen die onder de garantiefaciliteit vallen daadwerkelijk een uitkering uit de faciliteit behoeven. Omdat er geen ervaringscijfers voor handen zijn, wordt er vooralsnog wel uitgegaan van een prudent default percentage van 50%, gecombineerd met verwachte opbrengsten uit de verkoop van 70% van de dan geldende restwaarde. De garantie stelt als voorwaarde dat gemeenten en corporaties een gezamenlijke herplaatsingsladder doorlopen (zie hieronder). Daarnaast omvat de garantie ook de introductie van een marktmeester, die in het hart van de garantie als een makelaar de markt verkent en op zoek gaat naar locaties voor woningen en de optimale herplaatsingsscenario's dirigeert. Deze onafhankelijke marktmeester stelt de restwaarde van de flexwoningen vast zodat woningcorporaties een prikkel behouden om flexwoningen zo goed mogelijk te verkopen (en daarmee de kosten laag te houden) indien ze niet herplaatst kunnen worden. Deze maatregelen zullen de kans op en gevolgen van aanspraak op de financiële garantie zo klein mogelijk maken. Vanwege de verplichting van het doorlopen van de gezamenlijke herplaatsingsladder en de onafhankelijke marktmeester zal het risico voor de investeerder dat door partijen geen vervolglocatie wordt gevonden te overzien zijn. Deze risico-inschatting zal door een expert opinion nader worden onderzocht.

De regeling kent een plafond. Het plafond wordt bepaald door een aantal variabelen: door het (prudent ingeschatte) default percentage van 50%, de risicoverdeling tussen Rijk, gemeenten en investeerders, door de bepaling van de afschrijvingsduur en levensduur van de woningen, door de restwaarde van de woning op het moment dat de garantie wordt ingeroepen, door de bijdrage van investeerders voor de uitvoering van de garantie en door de hoogte van de uitvoeringskosten. Uitgaande van deze variabelen kunnen naar verwachting ruim 22.000 woningen worden gerealiseerd met de gereserveerde € 220 mln. Het Rijk dient als achtervang voor de garantie.

Het maximale risico voor het Rijk in de uitzonderlijke situatie dat alle garanties van de ca. 22.000 woningen in het eerst mogelijke jaar tot uitkering moeten komen en de restwaarde van al deze woningen 0 euro is, is ca. € 1,3 mrd euro.² De garantie wordt uitgevoerd door een uitvoeringsorganisatie. De vormgeving en governance van de organisatie wordt nog nader bepaald, met als voorkeursoptie dat een bestaande subsidierelatie of overheidsorganisatie de uitvoering op zich neemt. De organisatie zal de verstrekking en uitkering van de garanties uitvoeren. Het ligt in de rede dat ook de marktmeesterrol door deze organisatie wordt verricht.

De beschikbaar gestelde middelen blijven binnen de Rijksbegroting; de wijze waarop de daadwerkelijke uitkering aan een investeerder plaats vindt zal nog nader worden vastgesteld. Om het bedrag van € 220 mln. niet te overschrijden vragen wij de uitvoeringsorganisatie halfjaarlijks verantwoording af te leggen over de inzet van deze middelen richting het Rijk. Door dit niet elk jaar maar elk half jaar te doen zijn we ruim op tijd om risico's op dat vlak te managen. Een nadere inschatting van de gemiddelde koopsom kunnen we al eerder maken aan de hand van de bouwopdrachten van het RVB en Aedes. Na vijf jaar wordt de garantie geëvalueerd. En na 12 jaar – als de eerste aanspraken zich mogelijk hebben voorgedaan – volgt een tweede evaluatie.

De garantie ondervangt enkel nieuw gebouwde flexwoningen. De reeds bestaande woningen - die niet al konden rekenen op deze garantie - kunnen dus niet onder de garantie worden geschaard. Dit betekent dat het plafond aan af te geven garanties gelijk is aan de hoeveelheid flexwoningen die per jaar wordt opgeleverd. In het regeerakkoord is de ambitie voor flexwoningen tot 2030 opgenomen. Dat gaat in totaal om 92.500. Deze kunnen onder de huidige aannames niet allen door de garantie worden gedekt. De garantie richt zich daarom tot aan het maximum aantal flexwoningen en het totale garantiel plafond.

De garantie dekt niet het gehele risico van de investeerder. Alleen de bouw / inkoopkosten van de flexwoning – verminderd met een lineaire afschrijving naar een waarde van €0 over de voorziene afschrijfduur van de woning, gekoppeld aan het kwaliteitsniveau – wordt ten dele gedekt. Andere kosten zoals de bouw- en woonrijp maakkosten, evenals de aansluiting van nutsvoorzieningen worden niet gedekt. Ook de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de locatie en plaatsing worden niet gedekt. Door de garantie te relateren aan de kosten voor de opstal worden locatie specifieke kosten buiten de garantie gehouden. Hier is voor gekozen om geen onderscheid te maken in welke risico's worden afgedekt per project maar 1 lijn te trekken welke risico's via de garantie deels worden gedekt.

Er wordt voor de uitvoering van de garantie een bijdrage van € 1.000 per woning gevraagd aan de investeerder. Essentieel hierbij is dat er geen risico wordt afgekocht met deze bijdrage; de garantie voorziet in het behoud van verantwoordelijkheden bij de betrokken partijen. De garantie resulteert in het geval dat er geen plaats kan worden gevonden voor een flexwoning in een uitkering richting de investeerder. De uitkering wordt uitgegeven indien de marktwaarde lager is dan de restwaarde (de waarde na lineaire afschrijving van de bouw / inkoop kosten in 30 of 20 jaar afhankelijk van het type woning). Hierbij is er een eigen risico van de investeerder van 15%. Het risicoaandeel van gemeenten bij uitkering bedraagt 25%.

Eerder is benoemd dat de garantievoorwaarden worden toegespitst op het mitigeren van het risico dat een woning niet herplaatst kan worden. Door toepassing van een gezamenlijke herplaatsingsladder wordt de kans op herplaatsing vergroot en daarmee de kans op aanspraak op de garantie verminderd. De huidige aanname is dat de voorgestelde voorwaarde leidt tot een scenario waarin één op de twee woningen aanspraak zal maken op de garantie, wat zal leiden tot een bijdrage. Deze aanname alsook de restwaarde van de woningen wordt nader getoetst door experts. Zo wordt:

- Op voorhand eisen gesteld aan de kwaliteit van de opstallen. Deze is vergelijkbaar met vaste woningbouw met toegevoegde eisen op milieu en energieprestatie. Hiermee wordt de levensduur en exploitatie en dus de herplaatsbaarheid waarschijnlijk.

² Restwaarde = 145.800 aanschafwaarde, in jaar 10 is dat €97.686 euro (67% van originele waarde) van woningtype hoogste kwaliteit x 22.000 aantal verwachte woningen x 60% risicoaandeel Rijk = ca. € 1.3 mrd.

- Een marktmeester geïntroduceerd, waarvan het samenbrengen van vraag en aanbod van herplaatsbare woningen met beschikbare locaties de kerntaak is. Daarnaast het toetsen van de restwaarde van de woningen als de garantie tot uitkering moet komen.

- Een gemeenschappelijke herplaatsingsladder ingeregeld; die aantoonbaar en tijdig moet worden doorlopen door gemeenten, investeerder en provincies.

De **gezamenlijke herplaatsingsladder** heeft de volgende stappen:

a. Gemeenten en investeerders zeggen toe dat zij in principe een gebruikte woning kiezen voor een nieuw project (gebruikte woning gaat boven nieuwe woning).

b. De investeerder heeft een inspanningsverplichting om binnen zijn bedieningsgebied te zoeken naar een herplaatsingslocatie.

c. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar een herplaatsingslocatie. Dit wordt mede geborgd doordat:

- In het format van de aanstaande woondeals wordt opgenomen dat provincies, regio's en gemeenten dienen te zorgen voor herplaatsingslocaties voor flexwoningen. In de woondeals zullen ook de aantallen flexwoningen worden opgenomen die de regio gezamenlijk gaat realiseren.

- In het wetsvoorstel van de Wet regie op de volkshuisvesting en onderliggende regelgeving wordt opgenomen dat er kaders worden gesteld aan de woonprogramma's van gemeenten en provincies. Onderdeel daarvan zal zijn dat de gemeenten en provincies aangeven hoe zij ervoor gaan zorgen dat er herplaatsingslocaties voor flexwoningen worden gerealiseerd. Omdat er in gevallen er in tijd of aantallen geen één op één relatie zal kunnen zijn tussen de huidige ambitie en mogelijke herplaatsingslocaties, is bovenstaande aanvullend op en niet in de plaats van de rest van deze gezamenlijke herplaatsingsladder.

d. Als de investeerder en de gemeente niet zelf een locatie vinden, gaan ze samen in hun woonregio op zoek naar een geschikte locatie bij andere gemeenten.

e. Als binnen de woonregio geen plek te vinden is, zal de gemeente de provincie vragen om ondersteuning.

f. Er komt een landelijke marktmeester bij de entiteit die de garantieregeling uitvoert. Deze zorgt voor een actueel en landelijk overzicht van (locaties voor) flexwoonprojecten in ontwikkeling. Gemeenten en investeerders zeggen toe om hun projecten bij deze marktmeester aan te melden. Als er provinciaal geen nieuwe plek voor de woning is, zal de marktmeester landelijk bemiddelen. Dit omdat van investeerders en gemeenten niet kan worden gevraagd om zelf een landelijk overzicht te hebben (en de woning te koop aanbieden)

g. Is er landelijk geen plek, dan kan de investeerder de woning overdragen aan een reservelocatie waar deze geëxploiteerd zal worden. Dit concept wordt momenteel uitgewerkt. Er lopen gesprekken met gemeenten en het streven is de locaties per 2026 operationeel te hebben.

6. **Welke risicobeheersende en risicomitigerende maatregelen worden getroffen om het risico voor het Rijk te minimaliseren?** Heeft de budgettair verantwoordelijke minister voldoende mogelijkheden tot beheersing van de risico's, ook als de regeling op afstand van het Rijk wordt uitgevoerd?

De uitvoerder van de garantie, ofwel de garantie-entiteit, zal periodiek verantwoorden over de uitvoering van de garantie (zie onder 5.). De garantie heeft betrekking op nieuw te bouwen tijdelijke woningen. Dit betekent enerzijds dat de hoeveelheid woningen die onder de garantie vallen jaarlijks toe neemt, maximaal tot het jaarlijkse plafond. Door de halfjaarlijkse rapportages, kan de minister voor VRO de garantie tijdig bijstellen.

De aannames die zijn gedaan in het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan het plafond van de garantie worden van een zogenaamd second opinion voorzien. Het defaultpercentage is nu vastgesteld op 50% maar wordt nader onderzocht door gerenommeerde experts. Dit kan leiden tot bijstelling (naar boven en beneden) van het defaultpercentage en daarmee het plafond. Ook het percentage van 70% restwaarde wordt in de second opinion meegenomen.

De herplaatsingsgarantie wordt na 5 en na 12 jaar geëvalueerd.

7. Bij complexe risico's: hoe beoordeelt een onafhankelijke expert het risico van het voorstel en de risicobeheersende en risicomitigerende maatregelen van Rijk?

Vanuit een prudente defaultwaarde is de huidige aanname dat, met de hierboven genoemde risico mitigerende maatregelen, 50% van de geplaatste woningen uiteindelijk niet kan worden herplaatst. Deze aanname is gebaseerd op inschattingen van experts zoals met het expertteam woningbouw van RVO, de SVn, de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. De defaultkans alsmede andere aannames worden gevalideerd door gerenommeerde externe experts. De gehanteerde overige aannames zijn ook afgestemd en onderschreven door de experts van het expertteam woningbouw van RVO, de SVn en het expertisecentrum Flexwonen.

Vormgeving

8. Welke premie wordt voorgesteld en hoeveel wordt doorberekend aan de eindgebruiker? Is deze premie kostendekkend en marktconform. Zo nee, hoeveel budgettaire ruimte wordt het door het vakdepartement specifiek ingezet?

In het huidige voorstel wordt een bijdrage gevraagd aan de investeerder van € 1.000 per woning vanwege de rol van de marktmeester en aldus als bijdrage in de dekking van de uitvoeringskosten. Op de begroting van het ministerie van BZK wordt €220 mln. vrijgemaakt voor de dekking van de garanties. Gezamenlijk vormen deze middelen de budgettaire ruimte voor het verstrekken van de garanties en de uitvoeringskosten. De €220 mln en de bijdragen per woning worden in een risicovoorziening gestort om de uitvoeringskosten en de verwachte garanties te dekken. Daarmee dekt het rijk 60% van de uitkering wanneer de garantie wordt aangesproken. De betrokken gemeenten dekken 25% van het uit te keren bedrag. Daarnaast is er een eigen risico voor de investeerder van 15%. Een deel van de beschikbare 220 mln. zal worden ingezet ter dekking van de uitvoeringskosten. De precieze omvang van de uitvoeringskosten dient nog nader te worden vastgesteld.

9. Hoe wordt de risicovoorziening vormgegeven?

De garantie wordt uitgevoerd door een uitvoeringsorganisatie. De vormgeving en governance van de organisatie wordt nog nader bepaald, met als voorkeursoptie dat een bestaande overheidsorganisatie de uitvoering op zich neemt. De organisatie zal de verstrekking en uitkering van de garanties uitvoeren. Het ligt in de rede dat ook de marktmeesterrol door deze organisatie wordt verricht. De beschikbaar gestelde middelen blijven binnen de Rijksbegroting; de wijze waarop de daadwerkelijke uitkering aan een investeerder plaats vindt zal nog nader worden vastgesteld.

10. Welke horizonbepaling wordt gehanteerd (standaardtermijn is maximaal 5 jaar)?

Wij maken een volledige beleidsevaluatie na 5 jaar en bezien dan opnieuw de gehele markt(ontwikkeling) en herijken alle aannames. Dit doen wij tevens na 7 jaar (2 jaar nadat de eerste aanvragen zijn binnengekomen); dan is er ervaring met wel of niet gelukke herplaatsingen en wel of niet uitgekeerde garanties. Dit moment hanteren wij tevens om de gestelde voorwaarden waarop de garantie verstrekt wordt en hoe de risicoverdeling tussen Rijk-gemeenten en corporaties is vastgesteld opnieuw te herzien voor nieuwe inschrijvingen. Deze herziening wordt dus getoetst door het Rijk, maar ook door minimaal één onafhankelijke partij. De garantie is een gesloten regeling. De totale looptijd is het aantal jaar dat de garantie open staat voor nieuwe inschrijvingen plus maximaal 30 jaar garantieduur.

11. Wie voert de risicoregeling uit en wat zijn de uitvoeringskosten van de regeling?

De garantie wordt uitgevoerd door een uitvoeringsorganisatie. De vormgeving en governance van de organisatie wordt nog nader bepaald, met als voorkeursoptie dat een bestaande overheidsorganisatie of bestaande subsidierelatie van de Rijksoverheid de uitvoering op zich neemt. De organisatie zal de verstrekking en uitkering van de garanties uitvoeren. Het ligt in de rede dat ook de marktmeesterrol door deze organisatie wordt verricht. De beschikbaar gestelde middelen blijven binnen de Rijksbegroting; de wijze waarop de daadwerkelijke uitkering aan een investeerder plaats vindt zal nog nader worden vastgesteld. De precieze omvang van de uitvoeringskosten dient nog nader te worden vastgesteld. De kosten worden gedekt uit de beschikbare 220 mln.

Hoe wordt de regeling geëvalueerd, welke informatie is daarvoor relevant evaluatie en hoe wordt een deugdelijke evaluatie geborgd?

De precieze invulling van de governance dient nog nader vastgesteld te worden. Omdat in het rekenmodel diverse parameters en aannames zijn opgenomen over hoeveel woningen van permanente kwaliteit en van tijdelijke kwaliteit een beroep op de garantie gaan doen (die in prijs en dus ook in garantiebedrag verschillen) vragen wij de uitvoeringsorganisatie periodiek te rapporteren en zullen wij deze cijfers gebruiken om ieder half jaar verslag uit te brengen en op basis van de werkelijke aanvragen opnieuw bepalen hoeveel woningen gedekt kunnen worden. Dit om genoemd bedrag van € 220 mln. die beschikbaar is niet te laten overschrijden. Daarmee is de garantie geen open einderegeling. Tevens evalueren we beleidsmatig om de 5 jaar. Dit doen wij na 12 jaar nog eens, maar dan op basis van feitelijke cijfers over aanschaf en plaatsingsrisico's.

Ten slotte

Dit toetsingskader omvat de hoofdlijnen van de herplaatsingsgarantie. De aannames worden nog nader gevalideerd door experts en de uitvoeringsorganisatie zal nog nader uitgewerkt moeten worden. Op het moment dat de validaties en uitwerkingen hebben plaatsgevonden zal het toetsingskader nader aangescherpt en worden en na akkoord van het ministerie van Financiën hernieuwd ter besluitvorming in de ministerraad worden vastgesteld. Pas na goedkeuring van het aangescherpte kader in de ministerraad kan de garantie worden geïmplementeerd. In de tussentijd zullen er geen inschrijvingen voor de garantie worden afgegeven.