



**TER BESLUITVORMING**

**Nota actief openbaar**

Ja

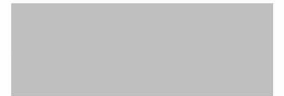
**Onze referentie**

2023-0000275058

**Datum**

12 mei 2023

**Opgesteld door**



**Samengewerkt met**

CZW, FEZ

**Bijlage(n)**

0

Aan MVRO  
Van Programmadirectie VTH

# nota

Beslisnota uitvoeringsorganisatie en marktmeester  
fin.herplaatsingsgarantie

## Aanleiding

De uitvoering van de financiële herplaatsingsgarantie dient ingeregeld te worden. Het gaat om het garantiebeheer en de marktmeesterrol. De beoogde uitvoeringsorganisatie kan binnen het Rijk inbesteed worden of in de markt aanbesteed. In deze nota schetsen wij de overwegingen en leggen wij de keuze aan u voor.

Met betrekking tot de marktmeester is de principiële keuze van belang of deze een bepalende rol heeft richting investeerders en gemeenten, of enkel dienstbaar in het kader van de herplaatsingsladder. Deze nota legt de keuze aan u voor.

Besluitvorming rond Pasen is van belang zodat het loket voor aanvragen op 2 mei opengesteld kan worden. Uw besluiten worden verwerkt in het toetsingskader dat omstreeks 14 april a.s. verzonden moet worden naar de MR. Dat ligt voor akkoord in de MR van 21 april. Vervolgens zal de Kamer op 2 mei per brief hierover geïnformeerd worden en kan het loket open voor investeerders zoals corporaties.

## Geadviseerd besluit

### *Ten aanzien van de uitvoeringsorganisatie*

- Akkoord te gaan om, onder voorbehoud van goedkeuring van het toetsingskader voor de garantie door de MR (verwacht: 21 april), de RVO opdracht te verlenen voor het inregelen van een uitvoeringsorganisatie en de garantie uit te voeren. De opdracht omvat het beheer van de financiële herplaatsingsgarantie en uitvoering van de marktmeesterfunctie. Naar verwachting kan deze organisatie per 1 juli in zijn geheel operationeel zijn.
- Akkoord om de RVO te mandateren om namens u garanties te verlenen aan investeerders waaronder corporaties en de beschikkingen uit te geven. Het verlenen van garanties en uitgeven van beschikkingen vergt kennis en capaciteit. De RVO heeft veel ervaring hiermee en heeft aangeboden het werk uit handen te nemen van de beleidsdirectie.
- Kennis te nemen van de inrichting van een tijdelijke organisatie waarbij de UVTH (binnen de huidige overeenkomst) samen met de RVO het tijdelijk loket van de FHG, de beoordeling en het adviestraject, alsook de toekenning en het garantiebeheer zullen uitvoeren. De tijdelijke

organisatie is ter overbrugging van openstelling garantieloket (direct na verzending Kamerbrief van 2 mei) tot het moment dat de RVO de permanente uitvoering de processen ingeregeld heeft (naar verwachting 1 juli). Op deze wijze kan direct worden gestart met garantieaanvragen.

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

#### *Ten aanzien van de rol van de marktmeester*

- Akkoord met een dienstbare rol van de marktmeester en de garantiebeheerder. Dit betekent
  - o dat de marktmeester vraag en aanbod in balans brengt, actief meezoekt naar en stuurt op optimale herplaatsingslocaties waarbij uiteindelijk de eigenaar van de woning (verder: de investeerder) de keuze maakt waar de woning herplaatst wordt en daarmee beslist of hij aanspraak maakt op de garantie.
  - o Dat de marktmeester bepaalt of een woning op de flexcity-locaties kan komen.
  - o Dat de garantiebeheerder, als een aanspraak wordt gedaan op uitkering, toetst of de prijs voor de woningen via een zakelijke transactie tot stand komt en marktconform is, waarop hij de uitkering vast stelt.

#### **Kern**

##### *uitvoeringsorganisatie*

- De uitvoering van de financiële herplaatsingsgarantie zal een tijdsbestek kennen van maximaal 40 jaar: 30 jaar na de eerste toekenning en maximaal 10 jaar na de laatste inschrijving.
- De functies die de uitvoerder vervult zijn tweeledig.
  - o Enerzijds een administratieve rol zijnde garantiebeheer, voor het behandelen van aanvragen en verwerken van verzoek tot een beschikking en vanaf jaar 10 aanspraak op de uitkering.
  - o Anderzijds is er een marktmeesterfunctie die vraag en aanbod in balans brengt, die adviseert m.b.t. het voldoen aan de herplaatsingsladder en die, de markt overziend, een marktconforme waarde voor de flexwoningen vaststelt.
- Alles overwegende stellen wij voor om de uitvoering bij de RVO in te besteden. Zowel de RVO als de markt hebben de kennis en kunde in huis voor de uitvoering van de garanties. De RVO kan op korte termijn de organisatie inregelen zodat we al snel een garantie kunnen verstrekken aan investeerders (doorgaans corporaties). Gelet op de grote budgettaire risico's en geldstromen heeft deze optie vanuit governance oogpunt de voorkeur. De keuze voor een aanbestedingsprocedure kost veel tijd (tot eind 2023), heeft een onzekere uitkomst en vergt een langer tijdelijk loket bij de UVTH hetgeen zeer kostbaar is.
- Het RVO is momenteel bezig met een strategische heroriëntatie op haar taken en opdrachten. Indien dit leidt tot heroverweging van woningbouwopdrachten dan zal in dat traject ook de uitvoering van de garantie door RVO opnieuw worden gezien.
- Planning is om het aanvraagloket op 2 mei te openen, na akkoord van de MR op het toetsingskader en het uitgaan van de Kamerbrief op 2 mei. Communicatie hierover zal nog met u worden afgestemd.
- De uitvoeringskosten van de garantie, lopende over een periode van 40 jaar, bedragen conform het expert judgement van Finance Ideas (prof. Conijn) € 51 mln. voor beide functies samen. RVO zal – na uw akkoord –

een offerte opstellen maar verwacht binnen deze kostenraming te blijven. Tot die tijd gaan wij uit van de kostenraming van prof. Conijn.

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

#### *Wel of niet in machtiging?*

- RVO kan regelingen in machtiging uitvoeren (zoals bij regeling van B&E) of een besluit voor MVRO voorbereiden (zoals bij de RHA).
- We adviseren hier de vorm in machtiging.
- Het systeem van voorwaarden is zo opgezet dat toelating een administratief proces kan zijn (zie ook bijlage 3).
- De diverse stimuleringsregelingen (Wbi, RHA en stimuleringsregeling flexwonen) vragen om het zeer actief volgen van het project. Dat is bij de garantieregeling niet zo het geval. Dit omdat – waar bv een RHA vroeg in het project-proces wordt aangevraagd – de garantie het sluitstuk in de besluitvorming van investeerder en gemeente zal zijn. Locatie, businesscase, offerte bouwer etc moeten allemaal al rond zijn.
- De eerder door u goedgekeurde voorwaarden bevat de clause dat na de woning na afgifte beschikking er binnen 18 maanden moeten staan Anders vervalt de garantie en is de investeerder de bijdrage van €1.000 per woning kwijt. Dat is bewust een binair proces als stevige stok achter de deur.
- De inrichting maakt het uitvoeren in machtiging dus mogelijk.
- Daar komt de meer principiële kant bij dat het goed is om een garantie voor 30 jaar geen onderdeel van een bestuurlijk of politiek proces te maken. Door de uitvoering in machtiging te geven en het een administratief proces te laten zijn, is het voor gemeenten en corporatie ook heel helder dan er geen afwijkingen zijn die onderdeel van een bestuurlijk deal of politieke druk gemaakt kunnen worden.

#### *Marktmeesterrol*

- Kern van de financiële herplaatsingsgarantie is de gezamenlijke herplaatsingsladder. Gemeenten en investeerders zijn verplicht te zoeken naar vervolglocaties als de tijdelijke locatie voor flexwoningen vervalt. De marktmeester vervult daarin een essentiële rol in het bevorderen dat woningen herplaatst kunnen worden.
- De marktmeester heeft een makelaarsrol in de zoektocht van gemeenten en corporaties/investeerders; heeft daartoe zicht op de geplaatste woningen, en landelijke inzicht in wanneer woningen beschikbaar komen en waar eventueel geschikte locaties voor de plaatsing van tijdelijke woningen zijn, inclusief flexcity-locaties. Investeerders zijn verplicht om zich 2 jaar voor afloop 1<sup>e</sup> plaatsingstermijn actief te melden bij de marktmeester zodat dit proces tijdig kan starten.
- Bij verplaatsing en/of verkoop toetst de marktmeester procesmatig of de herplaatsingsladder goed en volledig doorlopen is en of alle partijen zich aan de afspraken hebben gehouden.
- De laatste stap van de herplaatsingsgarantie is flexcity. Het is noodzakelijk dat er één partij is die zeggenschap heeft over of een woning op een kavel in een flexcity-locatie te plaatsen is. Dat kan geen besluit zijn van individuele investeerders. De enige partij die landelijk overzicht en expertise heeft is de marktmeester. Uiteraard doet de marktmeester dan in afstemming met de gastgemeente.

- Voor gemeenten en investeerders moet van begin af aan duidelijk zijn of de marktmeester en garantiebeheerder bepalend zijn in wat de juiste verkoopprijs is of waar een woning naartoe verplaatst kan worden. Voor gemeenten (en Rijk) bepaalt dat het aantal garanties en de hoogte van de uitkering (risicomitigatie), voor investeerders bepaalt dat hun financiële risico.
- Dat betekent dat de overheid (BZK, FIN en gemeenten) baat heeft bij een bepalende rol, terwijl een investeerder (Aedes) een minder stevige rol wil omdat anders bij het verkrijgen van de garantie dan nog niet duidelijk is hoe hoog de garantieclaim (vanaf jaar 10) kan zijn en waarmee nu op voorhand gerekend kan worden.
- Kern is dat de eventuele uitkering wordt bepaald door het verschil tussen de boekwaarde en verkoopwaarde. De boekwaarde ligt op voorhand vast, door lineaire afschrijving op de aanschafwaarde. De marktmeester moet kunnen controleren of de verkoopwaarde ook een reële marktwaarde is.
- Nadere toelichting op de marktmeesterrol is opgenomen in [bijlage 2](#).

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

### **Toelichting**

Ten aanzien van de uitvoeringsorganisatie is er de keuze om dit in te besteden binnen het Rijk of aan te besteden in de markt.

Overwegingen inbesteden:

- De RVO is een bekende uitvoerder voor financiële woningbouwregelingen.
- De RVO heeft de kennis en het netwerk in huis (of aangetrokken) om garantiebeheer en de uitvoering van de marktmeester voor ons te doen.
- Inbesteden bij een rijksuitvoeringsorganisatie geeft meer grip op de governance (uitvoering) van de opdracht.
- RVO kan de garantie in machtiging uitvoeren zodat acceptatie en uitkering geen onderdeel van een politiek-bestuurlijke afweging zal zijn. Dat is voor een garantieregeling die 40 jaar moet bestaan van groot belang.
- Inbesteding kan relatief snel leiden tot een operationele uitvoeringsorganisatie. Daarvoor is het nodig een mandaatbesluit (dit regelt de bevoegdheid om namens u beschikkingen te slaan) en een opdracht (op basis waarvan de uitvoering wordt betaald) te formuleren.

Overwegingen aanbesteden:

- Er zijn marktpartijen die de kennis, de kunde en het netwerk in huis hebben om garantiebeheer en de uitvoering van de marktmeester voor ons te doen
- Het Rijk draagt grootste financiële risico's. Een garantiebeheerder en marktmeester op afstand kan investeerders meer comfort bieden dat de uitvoering onafhankelijk gebeurt
- Aanbesteden kent een lange doorlooptijd. Het vergt een tussentijdse, kostbare uitvoeringsorganisatie zodat garantieaanvragen al in behandeling kunnen worden genomen en garanties verleend kunnen worden
- De uitkomst mbt partij is onzeker.

In [bijlage 1](#) vindt u meer inzicht in de keuze en overwegingen voor de uitvoeringsorganisatie op korte en lange termijn (en voor- en nadelen).

### *Financiële/juridische overwegingen*

- Wat betreft de uitvoeringskosten hebben SVn, UVTH en de validatie door prof. Conijn meerdere berekeningen gemaakt. De kosten bedragen over de gehele looptijd gezien ca. 51 mln, aldus de uitkomsten van de validatie door Finance Ideas. Daarbij wordt uitgegaan van een organisatie van

gemiddeld genomen ca. 9-11 fte per jaar over de 40 jaar uitvoeringstijd. In het begin en aan het eind van de garantie uiteraard minder. Voor de marktmeester wordt gedacht aan een parttime functie vanaf Q4 2023 voor de eerste 8 jaar, immers de functie is in die jaren slechts het opbouwen van een kennispositie en marktoverzicht. Vanaf dan is minimaal 2-3 fte invulling nodig, omdat investeerders zich 2 jaar voor de afloop van de eerste plaatsingstermijn moeten melden zodat de marktmeester kan ondersteunen in het vinden van een nieuwe locatie.

- Het garantiebeheer is afhankelijk van het aantal aanmeldingen voor een aanvraag door de jaren heen en dat is lastig in te schatten. Dit zal gedurende het proces meer ervaringsgegevens opleveren.
- Uitgaande van de inschatting van 9-11 fte betekent dat een jaarlijkse kostenpost tussen de 1,5 mln en 2,5 mln euro. Wij achten dit aannemelijk. Dit is in lijn met eerdere grove inschattingen die wij met het SVn hebben gemaakt. Het RVO moet nog om een offerte worden gevraagd maar verwacht binnen dit kader van 51 mln uit te komen.
- De uitvoeringskosten zullen worden bekostigd uit de beschikbare 220 mln + inkomsten uit de bijdrage van € 1.000 per woning. Uit de berekeningen van prof. Conijn blijkt dat rekening houdend met de uitvoeringskosten ca **30.000** woningen een garantie toegekend kunnen krijgen.

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

#### *Communicatie*

Voor de communicatie ten tijde van openstelling van het aanvraagloket rond 2 mei ontvangt u nog nadere voorstellen.

<b>Bijlagen</b>	
<i>Bijlage 1</i>	<i>Overwegingen omtrent inbesteden en aanbesteden</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Invulling rol marktmeester</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Proces van aanvraag en toekenning garantie (indicatief)</i>

#### **Openbaarmaking**

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

## **Bijlage 1      Overwegingen omtrent inbesteden en aanbesteden**

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

### **Scenario 1:    UVTH als tijdelijke (Q2) en RVO als definitieve uitvoeringsorganisatie (Q3)**

#### **UVTH als tijdelijke organisatie samen met RVO: Q2 2023**

RVO heeft t/m eind Q2 tijd nodig om de organisatie en bedrijfsvoering in te regelen om het loket te kunnen openen en de eerste aanvragen op te pakken. Dat betekent dat het tijdelijke loket (per Q2) ingevuld zal gaan worden bij de UVTH. In de tussentijd werkt RVO al wel mee met een aantal adviseurs, zodat eind Q2 een gestroomlijnde 'warme' overdracht plaatsvindt van zowel processen als inhoud van de afgegeven adviezen. UVTH pakt in Q2 de vragen, voorlichting en aanmeldingen op, begeleidt aanvragers, begeleidt gemeenten met o.a. beslispunten in het college en de gemeenteraad, en ondersteunt in het vraagstuk hoe financieel om te gaan met de 25% eigen risico (beschikbaar stellen budget). De UVTH draagt dit over aan de RVO in Q3 en geeft haar adviezen naar RVO over.

#### **RVO als definitieve organisatie vanaf Q2 2023**

Veel gemeenten zullen tijd nodig hebben hun garantie aan investeerders af te geven. Dit proces en het regelen van een mandaat van MVRO voor RVO gaan naar verwachting tot eind mei in beslag nemen, waardoor de RVO de meeste subsidiebeschikkingen zelf meteen uit kan doen in juni. Streven is dat RVO op het moment dat toekenningen moeten worden vastgesteld gereed is als definitieve garantiebeheerder en hier het loket vanaf juli geheel is ingericht. RVO zal vanaf dan ook invulling moeten geven aan de marktmeester. De rol van de marktmeester is een groeimodel, pas over ongeveer 8 jaar (2 jaar voordat op de eerste garantie een beroep gedaan wordt) zal een piek in werkzaamheden te zien zijn.

#### *Voordelen scenario 1*

- RVO heeft ervaring met het beoordelen van garantieaanvragen en het verstrekken van uitkeringen. Voorbeeld is de Garantie Ondernemingsfinanciering.
- Is bekend met BZK-procedures en heeft ook ervaring met specifiek de uitvoering van garanties (i.c. een uitgestelde subsidietoekenning)
- RVO is ingericht op bestuurlijke processen en heeft een bezwaar- en beroepapparaat.
- RVO kan vanuit expertteams WB putten om de adviezen van UVTH vanuit Q2 en nieuwe aanmeldingen vanaf Q3 op te kunnen pakken. Zij heeft expertise met betrekking tot WB breed en flexwonen. Zij heeft akkoord gegeven op de duurzaamheidsformulering zoals deze nu in de entreevoorwaarden van de garantie zijn opgenomen
- Governance dichtbij Rijk georganiseerd (argument Fin)
- In enige vorm zal RVO de komende 40 jaar bestaan
- Met een keuze voor de RVO kunnen de financiën (direct vanaf openen loket) via een overheidspartij laten lopen (argument FIN)
- De RVO kan al meelopen met de aanvraagprocedure van de UVTH en is op dit moment beschikbaar voor het meekijken op de procedures, vanaf juni om de beschikkingen uit te laten gaan en vanaf 1 juli om het gehele loket over te nemen.

- Er hoeven geen 2 beoordelingsmomenten plaats te vinden (UVTH + definitieve garantiebeheerder); RVO werkt meteen mee in het advies van beoordeling per dossier.
- Inbesteding bij RVO duurt enkele maanden, een aanbestedingsprocedure loopt tot eind 2023. Door inbesteding kan snel het loket van de UVTH worden overgenomen, waardoor de kosten van uitvoering door UVTH navenant lager blijven en deze resources behouden blijven voor inzet van UVTH op flexprojecten.

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

#### *Nadelen*

- Gezien het doel van de garantieregeling (de woningbouw opgave) terwijl de RVO met haar kompas afkoerst op duurzaamheid als ingangseis kan het perspectief bestaan dat de RVO over een paar jaar niet meer de meest aangewezen partij is om de uitvoering op te pakken. Als in het kader van heroriëntatie van RVO andere keuzes worden gemaakt t.a.v. de BZK-activiteiten, dan kan de uitvoering van de herplaatsingsgarantie daar direct in worden meegenomen. Tot die tijd lijkt RVO een voor de hand liggende partij.
- Het Rijk is voor 60% risicodragend bij een eventuele garantieuitkering en is dus feitelijk belanghebbend in de beoordeling en toekenning. De RVO als Rijksorganisatie kan gezien worden als een niet-onafhankelijke partij. Dit is echter ook het geval bij andere regelingen en garanties die de RVO uitvoert en levert daar geen grote problemen op (bijv. garantie ondernemingsfinanciering).

## **Scenario 2 Aanbesteding in de markt voor definitieve uitvoeringsorganisatie**

### **UVTH als tijdelijke organisatie in Q2 t/m Q4 2023**

Een aanbesteding van de uitvoeringsorganisatie en vervolgens operationeel krijgen van de organisatie duurt tot eind 2023. Tot die tijd is een tijdelijke organisatie nodig. Die kan belegd worden bij de UVTH. Betekent een uitbreiding van taken van de UVTH, deels binnen de huidige opdracht, om voor heel 2023 het tijdelijke loket in te vullen. BZK zal de subsidiebesluiten in dit geval zelf voor heel 2024 moeten laten uitgaan, aangezien de tijdelijke uitvoerder dit niet kan doen en de definitieve garantiebeheerder dit niet voor 2024 kan oppakken.

### **Definitieve garantiebeheerder (vanuit een aanbestedingsprocedure): vanaf 2024**

Uit het aanbestedingstraject komt een opdrachtnemer die de taak van definitieve garantiebeheerder vanaf eind Q4 (ambitie) op zich neemt. Er zijn partijen in de markt die deze opdracht aan kunnen. De permanente uitvoerder krijgt een warme overdracht overgeheveld vanuit de UVTH, waarna de definitieve beoordeling zal plaatsvinden en de garantieovereenkomsten worden uitgegeven. Hiervoor moet een opdracht en een machtiging worden geregeld om dat namens de minister voor VRO te kunnen beslissen.

### *Voordelen*

- Net als RVO zijn er marktpartijen die de kennis en ervaring hebben om de rol en taak van de uitvoeringsorganisatie op te pakken. Bijvoorbeeld SVn. Geeft dus andere (mogelijk kwalitatief betere of net zo goede) reeds bekende partijen van zowel Rijk als gemeenten (als SVn) de mogelijkheid de functies op te pakken.
- Wordt mogelijk meer als een onafhankelijke partij gezien doordat de organisatie op meer afstand staat van het Rijk als risicodragende belanghebbende in de garantie uitkeringen
- Marktpartij heeft mogelijk zelf de kennis in huis mbt waarderingssystematiek in de woningmarkt en het functioneren van de woningmarkt; terwijl de RVO dit momenteel inhuurt (Expertteam WB)
- Is als organisatie mogelijk beter bekend met waarderingssystematiek in de woningmarkt en het functioneren van de woningmarkt, heeft deze kennis mogelijk zelf in huis, terwijl de RVO die dit momenteel inhuurt (Expertteam WB).

**Onze referentie**

2023-0000275058

**Datum**

12 mei 2023

### *Nadelen*

- Onzekere uitkomst welke partij eruit komt
- Aanbesteding betekent minimaal 40 dagen propositietermijn (met inregelen uitvraag etc). Langere uitvoering door de UVTH is erg duur. Dit gaat ten koste van regulier werk (projectbegeleiding) of ten laste van het garantiebudget. Indien de procedure langer dan 6 maanden lopen de kosten nog verder op.
- We kunnen niet voorzien of (commerciële) marktpartijen over 30 á 40 jaar nog zullen bestaan. Dit vraagt om aanbesteding van kortere termijnen waardoor elke x-jaar een nieuwe aanbesteding nodig is. Dit betekent onzekerheid, continuïteitsrisico's en hogere kosten vanwege aanbestedingsprocedures. RVO daarentegen zal in één of andere vorm blijven voortbestaan als onderdeel binnen de Rijksdienst.
- Definitieve garantiebeheerder zal de beoordeling van UVTH zelf over willen doen. Juridisch weinig acceptabel dat zij zelf niet het beoordelingsadvies heeft kunnen opstellen, terwijl zij dit vervolgens wel voor 40 jaar dient uit te voeren. RVO kan hier nu al in meelopen en straks overpakken van de UVTH, dat gaat niet op voor een nieuwe partij die pas over een half jaar bekend zal zijn
- Omslachtiger constructie, zowel voor begeleiding vanuit BZK als kwetsbaar qua overdracht
- Mogelijk zal de functie van marktmeester minder gewicht in de schaal kunnen leggen dan wanneer deze vanuit het Rijk wordt vormgegeven.



## **Bijlage 2**      **Invulling rol marktmeester**

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

### **VOORSTEL MARKTMEESTER**

*(Op basis van advies werkgroep FHG en de Taskforce)*

Uitgangspunt voor het garantiestelsel is dat de regelingen moeten bijdragen aan de maximale snelheid van de realisatie van zo veel mogelijk tijdelijke woningen. Hierbij hoort dat investeerders erop moeten kunnen vertrouwen dat het (soms: maximaal negatieve) rendement op basis waarvan zij hun investeringsbeslissing hebben genomen, ook op basis van de afspraken gerealiseerd kan worden: hetzij op de initiële locatie, dan wel door verplaatsing. Hiervoor is vertrouwen, zekerheid, risicomitigatie eenvoudig en doelgerichtheid nodig. Dit vereist een simpel en voorspelbaar systeem, met objectieve voorwaarden.

De financiële herplaatsingsgarantie faciliteert in het geval dat bij de verkoop van woningen een waarde afslag moet worden gedaan ten opzichte van de voorgeschreven boekwaarde. Het garantiestelsel is niet bedoeld om liquiditeit van investeerders te vergroten door verkooptransacties onder de boekwaarde te faciliteren.

Het doel is de woningen te herplaatsen conform de gezamenlijke herplaatsingsladder. De financiële herplaatsingsgarantie wordt op die manier zo ingericht dat de kans op het vinden van een geschikte locatie voor vervolgeexploitatie maximaal is. Dat is in ieders voordeel, want dit dempt het financieel risico op systeemniveau, en maximaliseert het volkshuisvestelijk resultaat.

De rol van de marktmeester is om te borgen dat deze herplaatsingsladder door investeerder en gemeenten wordt doorlopen en dat proces zo veel als mogelijk te faciliteren. De marktmeester is derhalve voornamelijk gericht op proces, beoordeling van de waarde en de redelijkheid van het garantiebedrag. De marktmeester is dus dienend aan de herplaatsingsladder, en het te doorlopen proces.

Een marktmeester met voldoende kennis en bevoegdheden kan de kans op fysieke herplaatsing vergroten, en kan ook het financiële risico bij verkoop beperken. De marktmeester moet derhalve niet alleen dienend, maar ook een voorspelbare factor in het garantiestelsel zijn. Hierom zal bij verschillen van inzichten over het oordeel van de marktmeester zoveel als mogelijk worden aangesloten bij bestaande, vertrouwde werkwijzen.

De marktmeester heeft een makelaarsrol, met aan de ene kant een goed beeld van de geplaatste woningen en aan de andere kant inzicht in wanneer woningen beschikbaar komen, wie een woning nodig zou kunnen hebben en waar eventueel geschikte locaties voor de plaatsing van tijdelijke woningen zijn. Sturen op woningbouwprogramma's doet de marktmeester niet; dat geschiedt immers al op hoofdlijnen via de woondeals die worden gesloten.

De marktmeester als primaire taak om de garanties te ondersteunen. Bij verplaatsing en/of verkoop toetst de marktmeester procesmatig of de herplaatsingsladder goed en volledig doorlopen is en of alle partijen zich aan de afspraken hebben gehouden.

Voordat verkoop wordt overwogen onderzoekt de investeerder, zoals is beschreven in de gezamenlijke herplaatsingsladder, samen met gemeente en provincie of verplaatsing mogelijk is binnen of desnoods buiten het huidige provincie. Lukt dit niet, dan is de investeerder verplicht om de marktmeester tijdig te betrekken bij de zoektocht naar geschikte locaties. Het staat de investeerder vrij om ook eerder in het proces de expertise van de marktmeester aan te halen. De marktmeester heeft zicht op verplaatsingsmogelijkheden en neemt deze mee in zijn advies aan de garantiebeheerder.

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

Bij verkoop toetst de marktmeester de prijs, en checkt of de transactie uit een redelijk proces naar voren is gekomen. Hierbij hoort ook de check of binnen deze kaders en gegeven de vervolgexploitatiemogelijkheden, er een marktconforme transactie plaatsvindt.

Als de marktmeester andere verkoopmogelijkheden ziet, met een langere exploitatieperiode en hogere waarde (en lagere uitkering), dan brengt hij deze onder de aandacht van betrokken partijen en bij de garantiebeheerder. Hier kunnen investeerders gemotiveerd van afwijken.

Het advies van de marktmeester is gebaseerd op objectieve criteria, met als belangrijkste aspecten:

- Is sprake van een verkoop met een verifieerbare (lees: objectief reële) transactieprijs en -voorwaarden?
- Heeft investeerder tijdig (twee jaar van tevoren) marktmeester geïnformeerd over aflopende exploitatieperiode?
- Heeft investeerder invulling gegeven aan de inspanningsverplichting voor het vinden van een nieuwe locatie?
- Heeft gemeente invulling gegeven aan haar inspanningsverplichting in kader van herplaatsingsladder?
- Is de transactie als geheel 'marktconform', gegeven onder andere de beoogde locatie en het beoogd gebruik van de flexwoningen.
- Is de transactie gunstig vanuit het belang van de volkshuisvesting en het garantiestelsel? Dit ziet op de (toekomstige) exploitatieduur van de woningen en de instandhouding van de flexibele schil. Het advies van de marktmeester helpt de garantiebeheerder om de doelmatigheid van zijn uitkeringen te verhogen.
- Eventueel nog aanvullende objectief vast te stellen criteria.

De term 'marktconform' betreft een check op de zakelijke totstandkoming van de prijs die is overeengekomen. Is bijvoorbeeld de prijs passend, gegeven de volgende inzet van de woningen (beoogde locatie en beoogd gebruik)? Er is immers geen absolute markt waaraan getoetst kan worden.

De marktmeester stelt dus niet de prijs van de woningen, en daarmee de hoogte van de uitkering vast. Wel controleert hij de overeengekomen prijs bij verkoop. Bij geschillen over inzichten van de marktmeester wordt zo veel mogelijk gegrepen naar bestaande werkwijzen; bijvoorbeeld onafhankelijke taxateurs bij geschillen over marktconforme prijs kan een beroep op de bestaande adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken worden gedaan. De garantiebeheerder beslist uiteindelijk op basis van argumenten van de marktmeester, binnen de kaders van de garantie en de regels van zijn mandaat, over de uitkering richting de investeerder. Er wordt dus niet ingegrepen in de

bedrijfsvoering van de investeerder. Wel geldt dat als de garantiebeheerder niet akkoord is met het verkoopbedrag, de garantie niet wordt uitbetaald.

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

Als onderdeel van het garantiestelsel behoren ook locaties die onder het mom 'Flexcity' worden vormgegeven, waarmee achtereenvolgende locaties voor de plaatsing van flexwoningen worden aangeboden. Deze mogelijkheid is opgenomen in de gemeenschappelijke herplaatsingsladder. De marktmeester heeft daarmee (naast een ondersteunende rol in de financiële herplaatsingsgarantie) ook een verantwoordelijkheid voor het goed functioneren van de Flexcity locaties. Uitgangspunt bij de uitwerking van flexcity is dat de woning in eigendom blijft van de originele investeerder. Echter, niet elke woning/complex past op elke kavel van flexcity. Daarnaast is het aantal kavels beperkt. Het is nodig dat er één partij is die kan beslissen over het al dan niet plaatsen op een flexcity. De marktmeester is die acceptatiepartij. Hij besluit uiteraard in overleg met de gastgemeente. Dit houdt dus in dat een investeerder wel een aanvraag voor plaatsing op flexcity kan doen maar de marktmeester deze kan weigeren. Gronden kunnen van stedenbouwkundige aard zijn (aanvraag is voor gestapelde bouw, kavels die nu open zijn alleen voor grondgebonden) maar ook voortkomen uit de wens om flexcity voor het totale systeem optimaal te gebruiken niet te sub optimaliseren op de aanvraag vanuit één project.

Resumerend zal de marktmeester:

- De markt overziend, ten minste bij elk project waaraan een garantie is toegekend tijdig betrokken worden, bij zowel de financiële- als de fysieke herplaatsingsgarantie, en vanuit die hoedanigheid bindend adviseren m.b.t. het voldoen aan de herplaatsingsladder en als onderdeel daarvan, de beschikbaarheid van 'flexcity' locaties. Waarmee een landelijk overzicht gegeven kan worden van de flexwoning markt aan regionale partijen, vraag en aanbod in balans gebracht kan worden en transacties getoetst kunnen worden als zijnde wel of niet marktconform. De rol van de marktmeester is een groei model, pas over ongeveer 8 jaar (2 jaar voordat op de eerste garantie een beroep gedaan wordt) zal een piek in werkzaamheden te zien zijn. Toch is het belangrijk dat de marktmeester wel in Q4 2023 beschikbaar is om kennis van de markt op te bouwen en de dossiers van de geplaatste woningen aan te leggen.
- Zorgt dat vraag en aanbod in balans is, door actief op zoek te gaan naar nieuwe locaties en de geplaatste woningen te monitoren en dient nauw contact te onderhouden met BZK, waaronder trajecten zoals de woondeals.
- Adviseert ook over de entreevoorwaarden van de garantie. De marktmeester verifieert (op termijn) voordat een aanvraag voor deelname aan de garantie op nieuwe flexwoningen wordt afgegeven, of er geen passende gebruikte flexwoningen (al dan niet met lopende garantie) beschikbaar zijn die voor het betreffende project gebruikt kunnen worden.
- Adviseert de uitvoerder over de uitkeringsvoorwaarden;
  - o Er kan alleen aanspraak op de garantie gedaan worden nadat investeerder en gemeente de zogenaamde herplaatsingsladder hebben doorlopen en de marktmeester akkoord is met de verkoop, dan wel sloop van de flexwoningen.
  - o De marktmeester is verantwoordelijk voor de beoordeling van de staat van de te verkopen woningen, en een oordeel te vormen of de verkoopwaarde marktconform is.

- Adviseert aan de garantiebeheerder hoe hoog de uitkering kan zijn. De garantiebeheerder zal een besluit versturen naar de investeerder, maar zal in de praktijk weinig mogelijkheden hebben om af te wijken van het advies van de marktmeester. De marktmeester oordeelt onafhankelijk op basis van een toetsingskader. De garantiebeheerder kan beperkt onderbouwd afwijken, door te kijken naar redelijkheid en billijkheid. Een afwijking op de harde voorwaarde, zoals de risicoverdeling is niet mogelijk.

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

### **Bijlage 3      Proces van aanvraag en toekenning garantie (indicatief)**

**Onze referentie**  
2023-0000275058

**Datum**  
12 mei 2023

Het aanvraag- en adviestraject van de financiële herplaatsingsgarantie verloopt als volgt (indicatief, nog niet vastgesteld binnen BZK en met RVO):

1. Een investeerder vult het aanvraagformulier in dat via de website ([www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl)) beschikbaar wordt gesteld. Hier is ook uitgebreide Q&A beschikbaar. Voert de gevraagde benodigde informatie met eisen voor aan te leveren stukken in, incl. ondertekende intentieverklaring gemeente (Q2/ indicatie: vanaf 1 mei 2023)
2. De garantiebeheerder voert het gesprek met investeerder en gemeente om eventuele onduidelijkheden weg te nemen.
3. De garantiebeheerder start de beoordeling en geeft advies uit aan BZK of de aanvraag aan de toetsingscriteria voldoet. Indien dit het geval is zal een subsidiebesluit voor ondertekening aan MVRO worden voorgelegd, voor zo lang de mandatering naar de RVO nog niet ingeregeld is (indicatie: vanaf eind mei 2023. Vanaf juni zal RVO dit zelf kunnen oppakken).
4. Vanaf het moment dat de RVO (Q3) het tijdelijke loket heeft overgenomen zal de subsidiebeschikking vanuit de RVO uitgaan.
5. De investeerder die het besluit ontvangt betaalt binnen het in de overeenkomst opgenomen tijdsplan de bijdrage van € 1.000 per woning aan het Rijk en bekrachtigt daarmee de garantie
6. Vanaf jaar 10+ (afhankelijk van datum ondertekening garantieovereenkomst) beoordeelt de marktmeester of de gemeenschappelijke herplaatsingsladder is afgelopen op het moment dat de uitkering gevraagd wordt (en onderdeel daarvan of er geen plek beschikbaar is in een Flexcity), wat de staat van onderhoud is bij verkoop van de woning en welke verkoopwaarde op dat moment marktconform is. Zodoende of en hoe hoog de uitkering zal zijn. Hij brengt hierover zwaarwegend advies uit aan de garantiebeheerder.
7. De garantiebeheerder bepaalt of voldaan is aan de voorwaarden van aanspraak op een uitkering onder de garantie, mede op basis van het beeld van de marktmeester. De uitkering wordt (al dan niet) uitgekeerd door de garantiebeheerder.
8. Indien sprake is van een verschil van inzicht is ten aanzien van de marktwaarde zullen beide partijen (de verkoper en de uitvoeringsorganisatie) een onafhankelijk taxatierapport overleggen en wordt op basis daarvan een bindend besluit vastgesteld door de marktmeester en keert de RVO uit. In het geval van discussies over locaties kan teruggevallen worden op de bestaande adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken. Hierover zullen met VNG en Aedes afspraken gemaakt worden.