

Financiële en fysieke herplaatsingsgarantie flexwoningen

Webinar 24 mei 2023

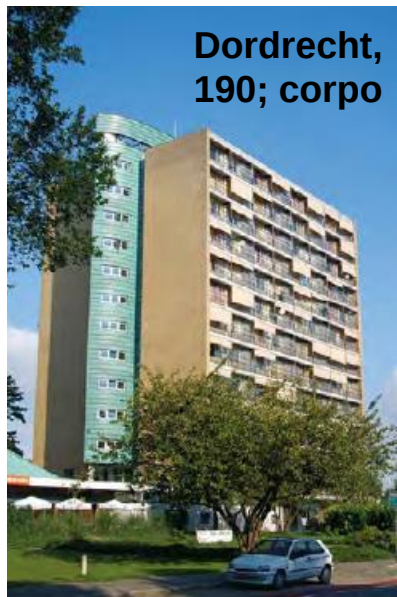


Herplaatsingsgarantie Flexwoningen

Webinar 24 mei 2023

Frank Wassenberg – Platform31

Tientallen voorbeelden Flexwonen



Dordrecht, 190; corpo



Utrecht, 490, corpo



Barneveld, 22, gem+corpo



Eindhoven, 190; corpo



Hazerswoude, 120, markt



Katwijk, 64, markt



Nijmegen, 67, markt



Leiden, 150, corpo+gem



Delft, 46, gem+markt



Leiden, 80, zorg+markt



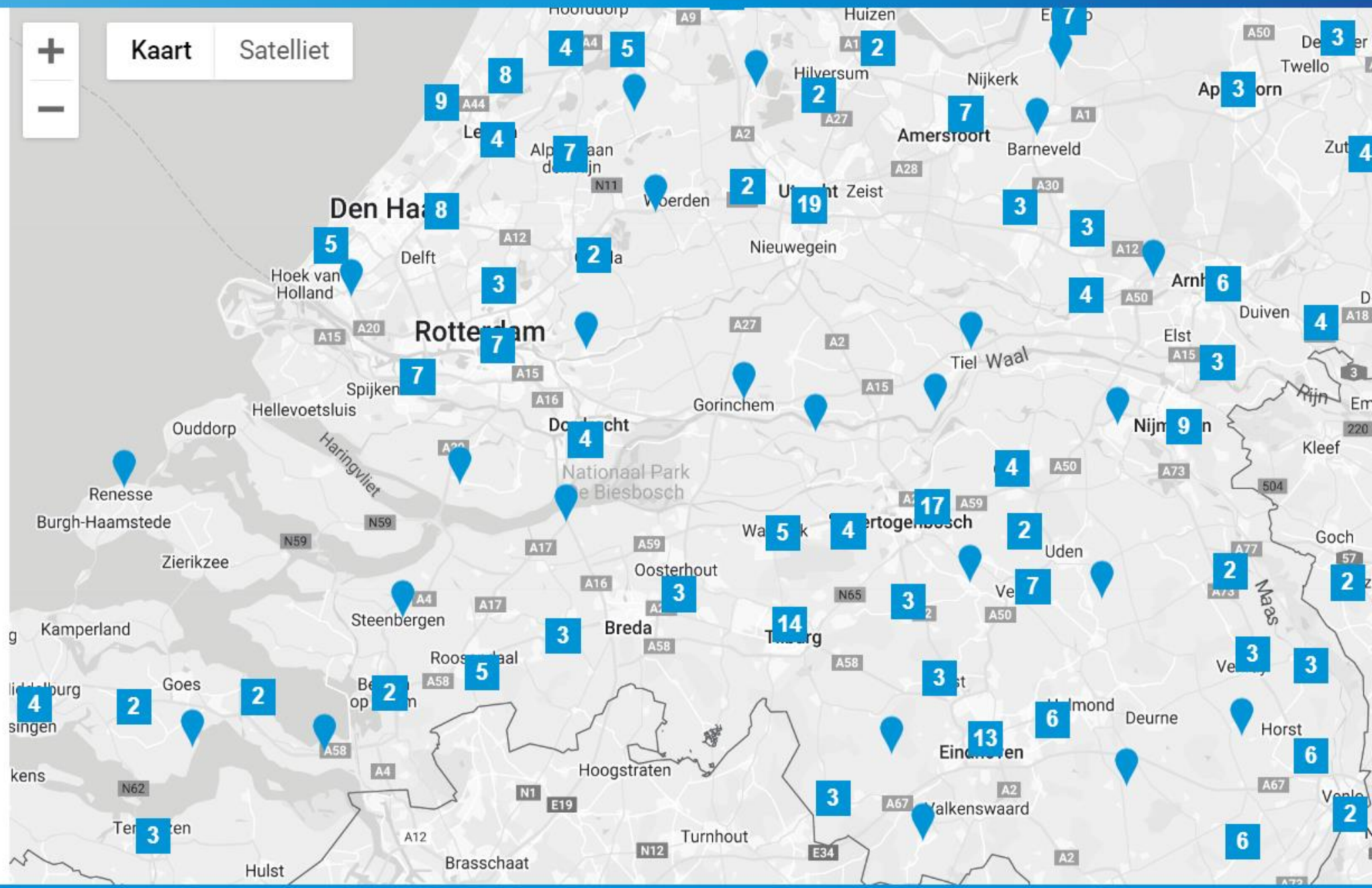
Panningen, 20, gem+markt

Geeft het direct aan ons door:

Project Aanmelden

Filters

- ▶ Provincies
- ▶ Gemeenten
- ▶ Soort Eigenaar
- ▶ Doelgroep
- ▶ Gemengde
Bewoning
- ▶ Woonvorm
- ▶ Aantal woningen



- Kennis: Platform31: <https://www.platform31.nl/flexwonen>
- Kennis, lokaal advies: Expertisecentrum Flexwonen: <https://flexwonen.nl/>
- RVO, expertteam: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/flexwonen>
- Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting, met subsidiemogelijkheden, garantieregeling en (juridische) toolbox: <https://realisatiehuisvesting.nl/>
- Aedes: <https://aedes.nl/flexwoningen>
- VNG
- Provincie

Programma

- **Frank Wassenberg**, Platform31, voorzitter
- **Frans Parren**, BZK: Versnelling woningbouw en herplaatsingsgarantie
- **Annelies van der Nagel**, RVO: fysieke herplaatsingsgarantie
- **Siddharth Khandakar**, UVTH / Deloitte: financiële herplaatsingsgarantie
- Panel, met extra:
 - **Pieter Schipper**, Aedes
 - **Wim Reedijk**, Expertisecentrum Flexwonen
- Vragen via de chat: **Myrthe Sietsma**

Flex: aan de slag!



Gewoon
doen!

Aan de slag!



Kom zelf in actie

Tertel iedereen dat ie op zoek bent naar



Versnelling woningbouw en

financiële herplaatsings- garantie

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Frans Parren



Achtergrond en totstandkoming financiële herplaatsingsgarantie (1/2)

- Grote woningbouwopgave, + stijgende aantal vergunninghouders + Oekraïense ontheemden
- Flexwoningen is de snelste manier om te bouwen.
EN:
 - tijdelijke locaties benutten voor woningnood
 - flexibele schil in de woningvoorraad (schommelingen in vraag-aanbod opvangen)
 - woningen van hoge kwaliteit en lange levensduur
 - voor alle woningzoekenden geschikt
 - Sneller doorstroom in asielketen
- 37.500 flexwoningen nodig tot en met eind 2024 (maar eigenlijk: permanente uitbreiding woningvoorraad)
- Realisatie:
 - van 3.000-5.000 flexwoningen
 - naar 12.000 in 2023.
 - groei is positief, maar vanaf 2024 veel meer nodig

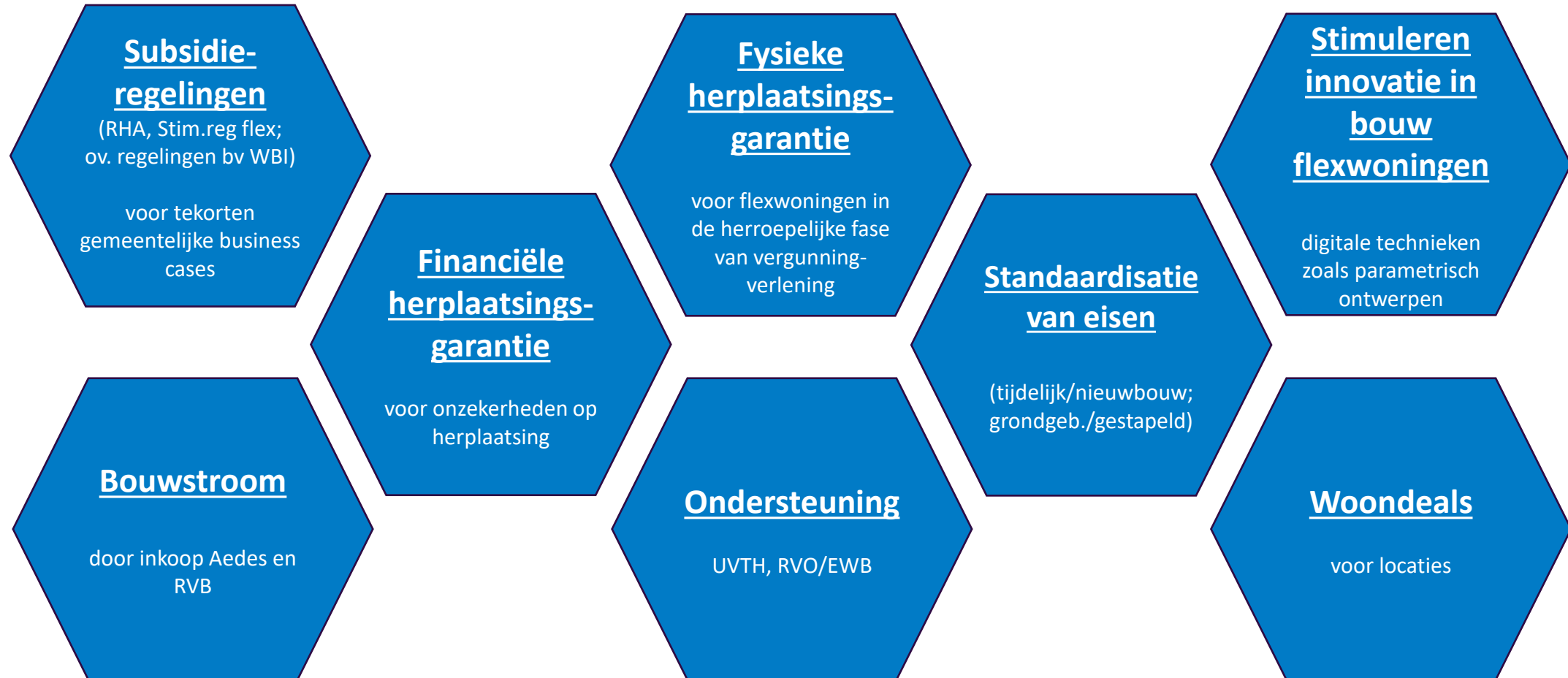


Achtergrond en totstandkoming financiële herplaatsingsgarantie (2/2)

- Veel interesse van gemeenten, investeerders en bouwers in flexwoningen.
- Maar blijkt lastig door m.n.:
 - Draagvlak locaties
 - Financiële plaatje
 - financiële tekorten in business cases gemeenten
 - onzekerheden over vervolglocaties bij corporaties
 - Behoeftte voorspelbare en langdurige bouwstroom bij bouwers
- Uitdaging hoe krijg je de business case sluitend?
- Proces totstandkoming FHG
 - Dec 2022: Contouren van FHG in overleg met VNG, Aedes en enkele gemeenten en corporaties
 - Maart 2023: nadere uitwerking, toelichting en voorwaarden
 - 2 mei 2023: aanvraag mogelijk via loket

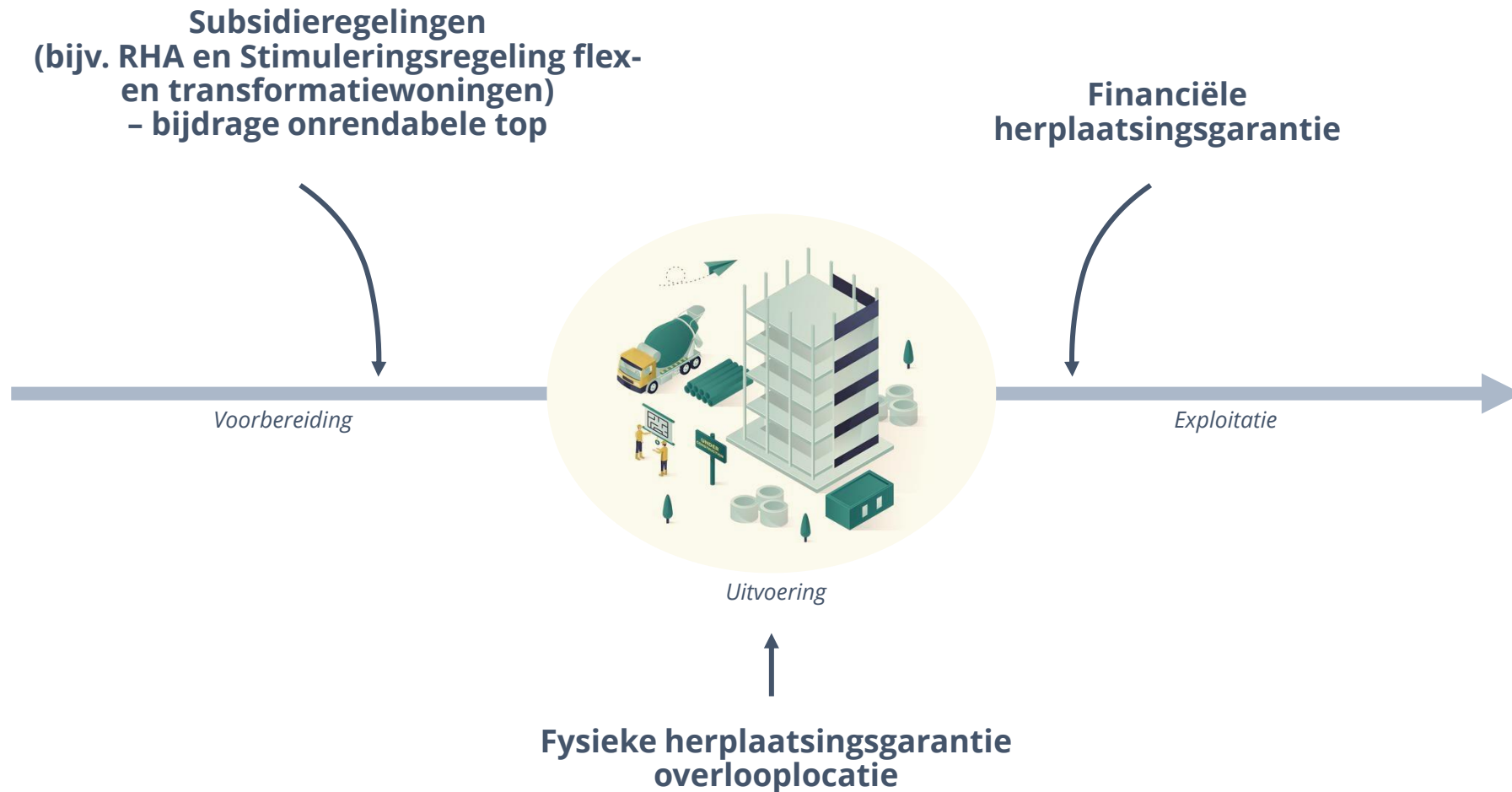


Instrumenten versnelling woningbouw





Onderlinge verhouding regelingen







Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Rijksregeling Fysieke Herplaatsings- garantie Flexwoningen

24 mei 2023

Annelies van der Nagel





“Flex City”

(Garantie in ontwikkeling)



(Buurtschap Te Veld | Eindhoven)



(Startblock | Ridderkerk)



(Cornelis Buysstraat | Alkmaar)



(Jan Snel | Amsterdam)



(Barli | Aarle Rixtel)



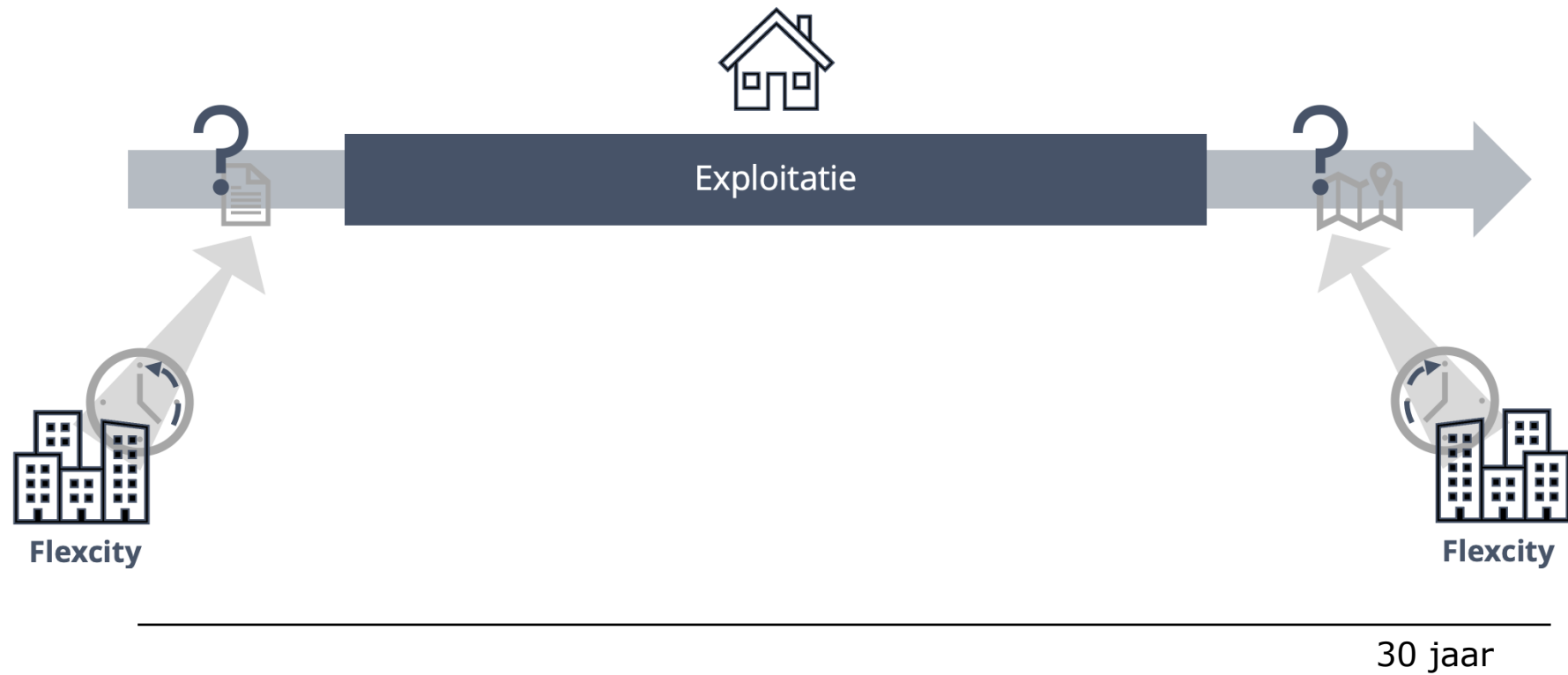
Doel van de garantie - primair

- Flexwoonprojecten in Nederland lostrekken
- Flexwoonprojecten in Nederland versnellen



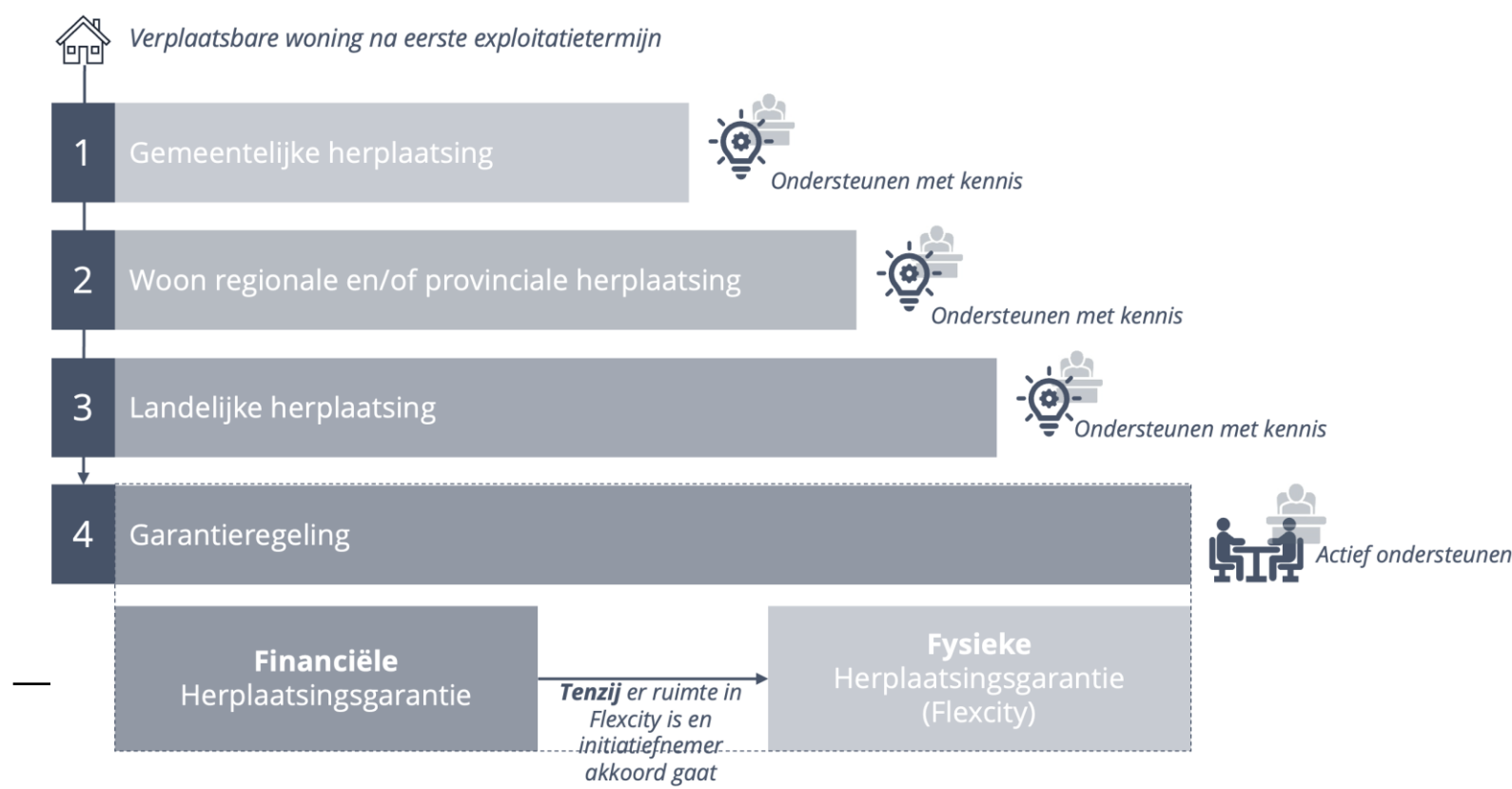


Flex City = fysieke achtervanglocatie



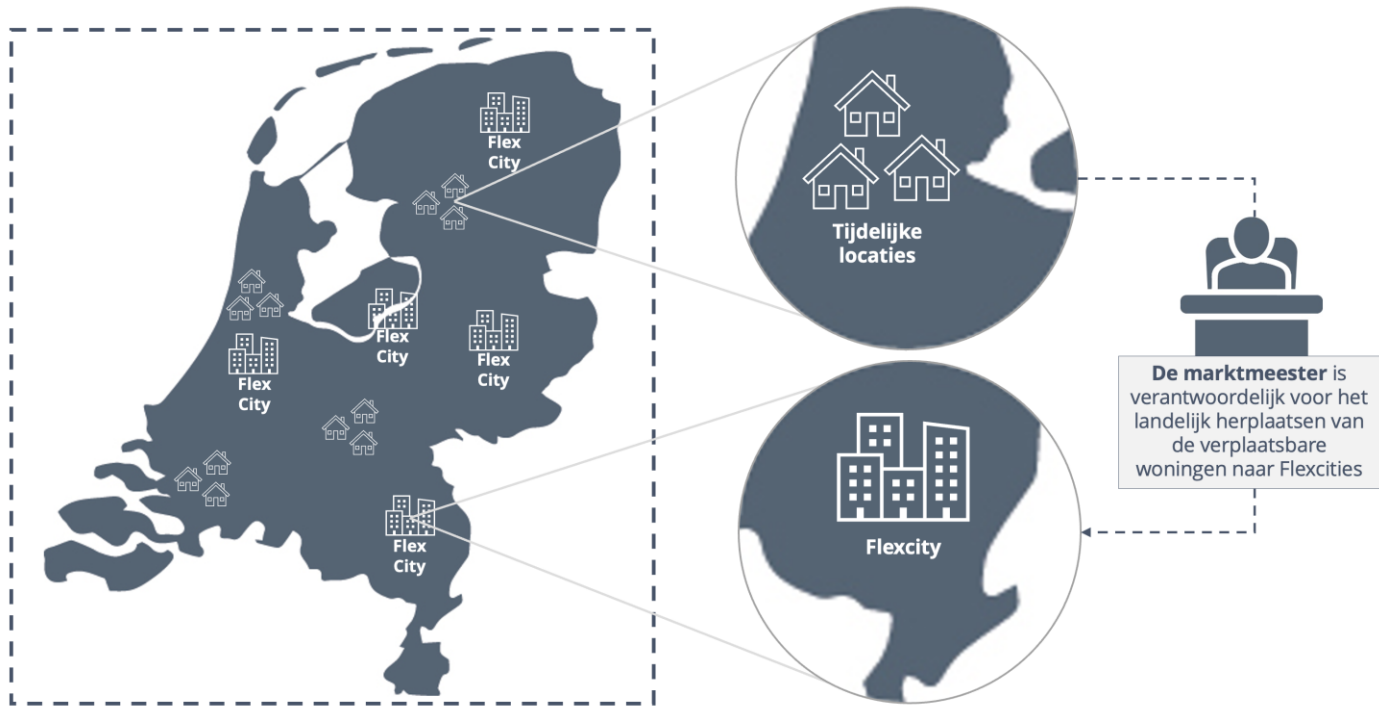


Flex City op de herplaatsingsladder





Ondersteuning van marktmeester



EN FLEX CITY = Thuis voor mensen



- Hoogwaardige en groene woonbuurt
- Voor mix aan doelgroepen
- Onderdeel van lokale woningmarkt
- Opzet buurt stimuleert ontmoeting en gemeenschapszin

→ Verlichting lokale
woningnood, mét kwaliteit



Tom van Tuijn Stedenbouw

EN FLEX CITY = Innovator



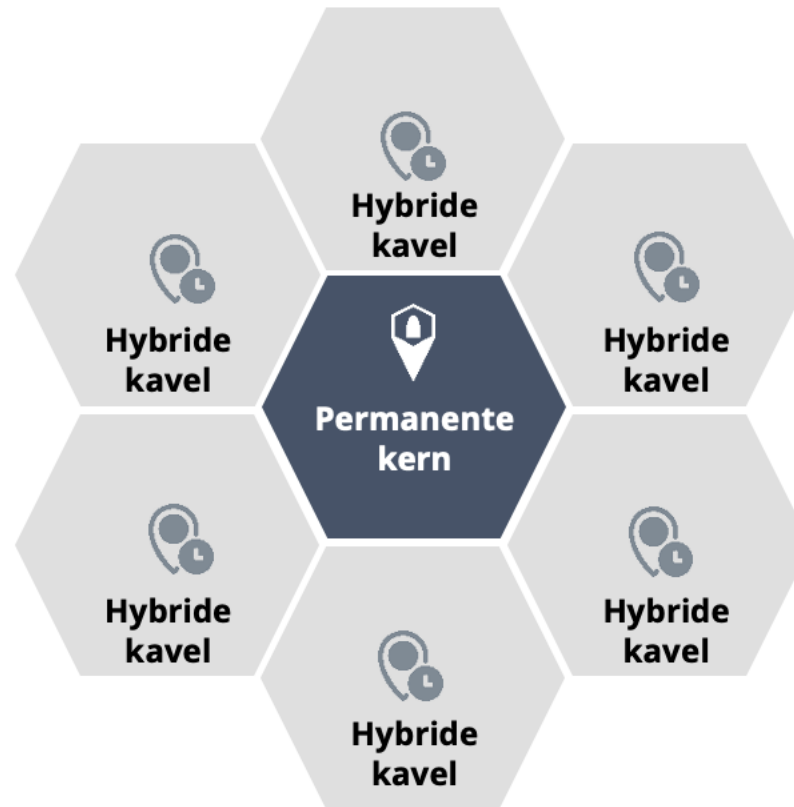
- Showcase voor hoogwaardige circulaire / verplaatsbare / demontabele woonconcepten
- Broedplaats voor innovatie (binnen/buiten)
- Lokale placemaking

→ Opstap naar nieuwe manier van gebiedsontwikkeling





FLEX CITY ruimtelijk



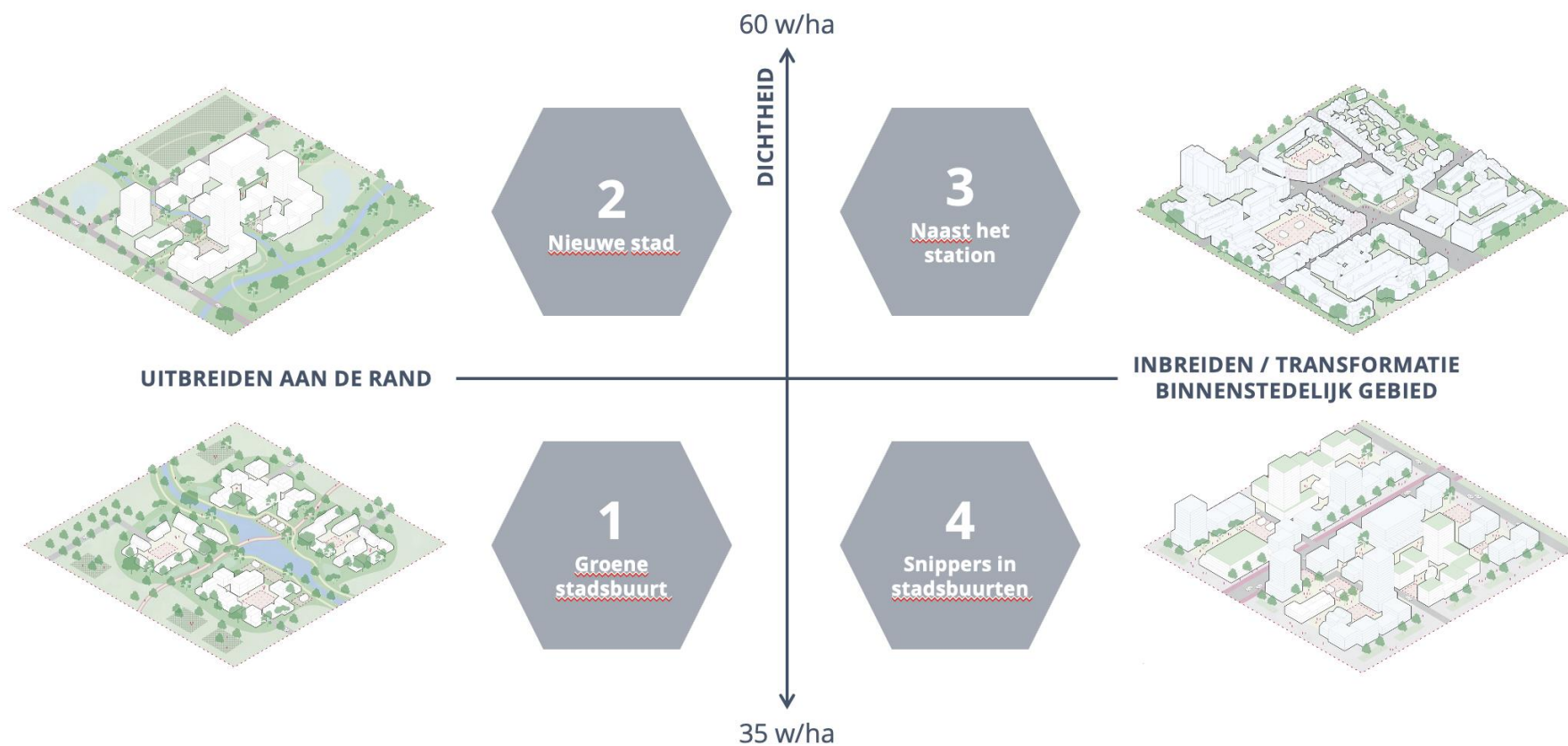


Tom van Tuijn Stedenbouw





Ruimtelijk model is maatwerk





Ontwikkelstrategie is maatwerk

ONTWIKKELING FLEXCITY
PERMANENTE KERN MET
HYBRIDE KAVELS



GEMEENTE ONTWIKKELT
VASTE KAVELS, WIJST NIEUWE
GARANTIEKAVELS AAN



PERMANENTE KERN WORDT
(MOGELIJK) GROTER,
GARANTIEKAVELS ER OMHEEN





Stand van zaken

[Home](#) / [Nieuws](#) / Nieuw Woningbouwconcept Flexcity In 2 Gelderse Gemeenten

Nieuw woningbouwconcept Flexcity in 2 Gelderse gemeenten

Als eerste in Nederland onderzoeken gemeenten Apeldoorn en Doetinchem of Flexcity een oplossing is voor de woningnood. Daarvoor ondertekenden ze een intentieovereenkomst met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Samen met de Koninkrijksrelaties. Wij onderzoeken



Hugo de Jonge bezoekt Apeldoorn over flexwoningen

30 januari 2023

Minister Hugo de Jonge was vandaag in Apeldoorn om een intentieverklaring te tekenen. Er zijn plannen voor 200 flexwoningen in Apeldoorn in een nieuw woongebied waar in totaal 500 woningen kunnen komen. Er is ook een deal met Doetinchem gesloten. BEELD Jeroen Pol



▲ Het zuidelijk deel van de bedoelde spoorzone in 2018. Links loopt het spoor. Vooraan het voormalige ketelhuis met de toren van Vredestein (tegenwoordig kantoor van Fides). In het midden het politiebureau aan de Hamburgerbroeklaan. © Jan Ruland van den Brink

Plan 300 flexwoningen bij spoor in Doetinchem: 'Flexcity als eigentijdse toegang tot de stad'

DOETINCHEM - Met een plan om driehonderd flexwoningen te bouwen moet de zogenoemde spoorzone bij het station in Doetinchem een 'hippe, eigentijdse toegang tot de stad' worden. Het krijgt de al even hippe naam 'Flexcity'.

Henny Haggeman 30-01-23, 17:02 Laatste update: 30-01-23, 18:07



Flex City in [Gemeente]?

Vraag BZK:

- Minimaal 200 garantiekavels (#50+)
- Beschikbaar vanaf 1 jan 2026 / z.s.m.
- IOK haalbaarheidsstudie

Aanbod BZK:

- Financiële tegemoetkoming per kavel
- Professionele ondersteuning (fin, stedbk, RO, etc.)
- (Gebieds)marketing





Vragen? / Bedankt!

Annelies van der Nagel
annelies.vandernagel@rvo.nl / 06 53 79 36 98



Financiële Herplaatsingsgarantie

Platform31 Webinar

Siddharth Khandekar

Mei 2023



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



Introductie

Problematiek businesscase flexwoningen

- Herplaatsing na eerste exploitatie (bijv. jaar 10)
- Risico ligt in principe 100% bij investeerder
- Optimisten en pessimisten:
 - *"Komt wel goed, ook over 10 jaar nog woningnood"*
 - *"Ja maar....we weten niet welke wethouder over 10 jaar beslist"*
 - Al met al, niemand een glazen bol...
- Praktijk: conservatieve aannames, businesscase komt niet rond





Introductie

Problematiek businesscase flexwoningen

- Herplaatsing na eerste exploitatie (bijv. jaar 10)
- Risico ligt in principe 100% bij investeerder
- Optimisten en pessimisten:
 - *"Komt wel goed, ook over 10 jaar nog woningnood"*
 - *"Ja maar....we weten niet welke wethouder over 10 jaar beslist"*
 - Al met al, niemand een glazen bol...
- Praktijk: conservatieve aannames, businesscase komt niet rond

Oplossing: Financiële herplaatsingsgarantie

Wel: Kans op succesvolle herplaatsing vergroten:

- * marktmeester
- * financiële prikkels bij relevante partijen

Wel: Financiële pijn verdelen als het ondanks alle inzet toch tegenvalt

Wel: Negatieve financiële impact verlagen van worst-case scenario's (pessimisten gerust stellen)

Niet: Rendement in basis-scenario verhogen (tenzij....)





Herplaatsingsladder

Herplaatsingsladder

Tijdig seintje aan landelijke marktmeester

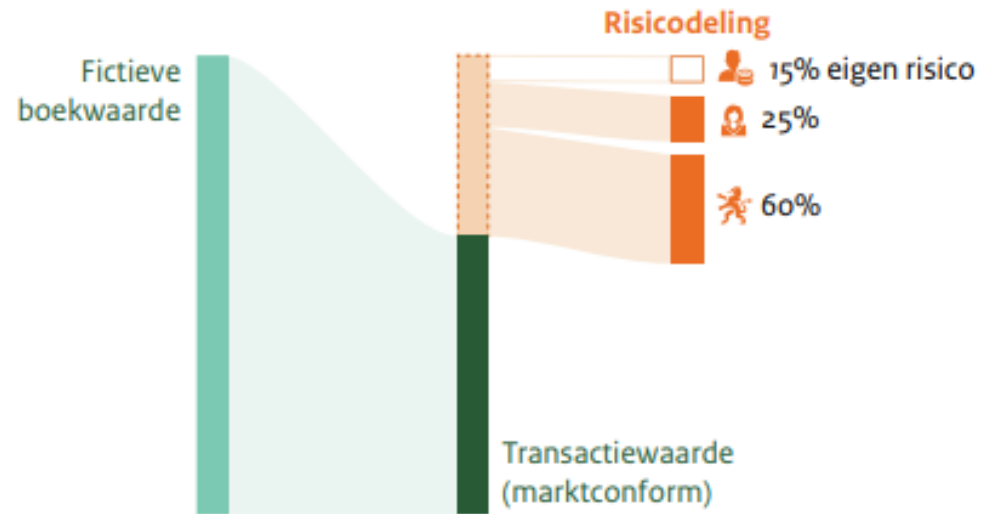
- Investeerder/woningcorporatie
- Gemeente
- Regiogemeenten
- Provincie
- Rijksoverheid

- **Beleidsmatig:** alle relevante partijen prikkelen om tijdig goede vervolglocaties te regelen
- **Juridisch:** zekerheid voor de investeerder

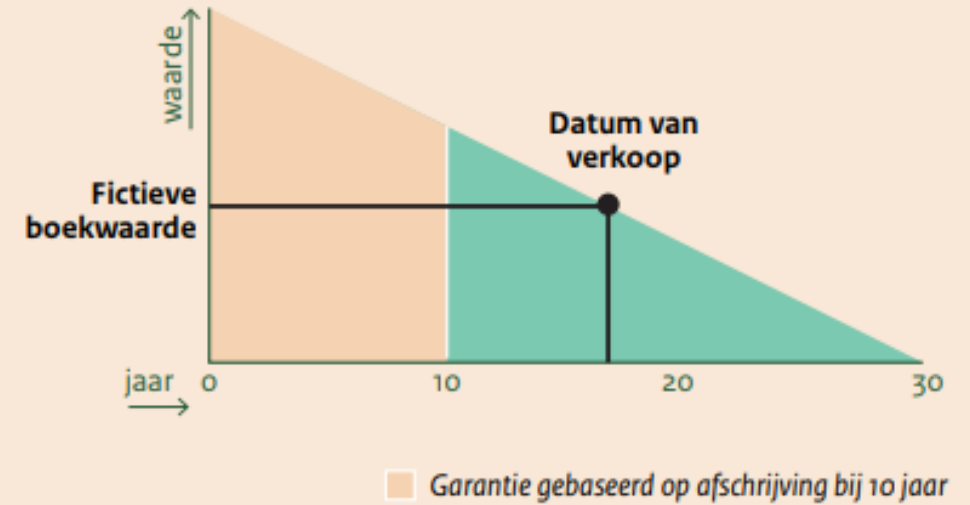




Uitkering onder de garantie



Voorbeeld lineaire afschrijving
flexwoning permanente kwaliteit bij
verkoop in jaar 17



Belangrijkste randvoorwaarden flexwoningen

100%
Beschikbaar voor alle investeerders
(doorgaans een corporatie)

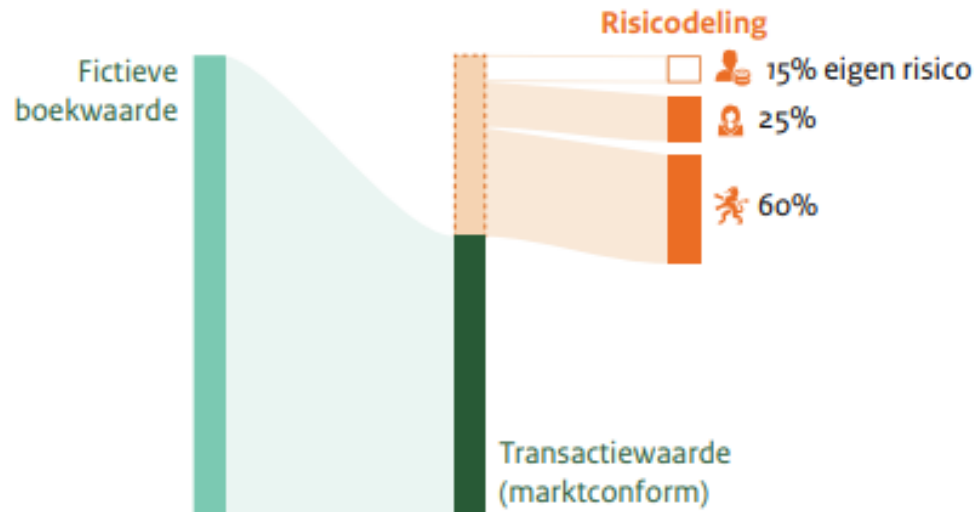
Kwaliteitseisen

In het sociale
segment

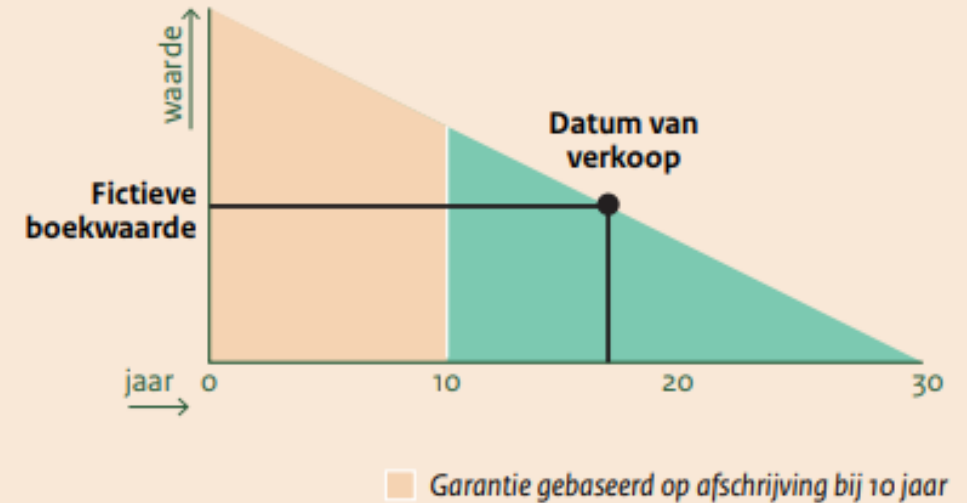




Uitkering onder de garantie



Voorbeeld lineaire afschrijving
flexwoning permanente kwaliteit bij
verkoop in jaar 17

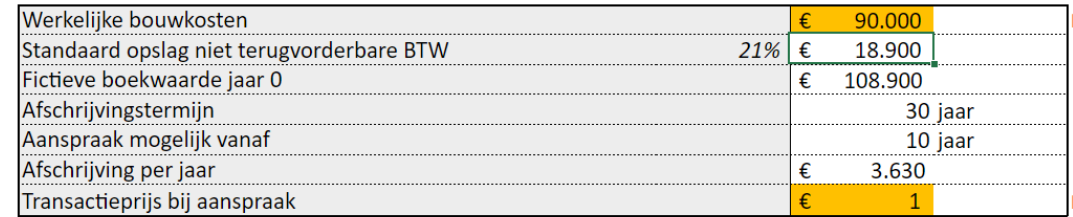


Belangrijkste randvoorwaarden flexwoningen



Kwaliteitseisen: Permanente Kwaliteit

- Bouwbesluit Nieuwbouw
- BENG-Eisen Nieuwbouw
- MPG: Maximaal 0,5
- Lvensduur: Minimaal 50 jaar
- Verplaatsbaar: Minimaal 2x
- Woonstandaard 3.0 (standaardeisen)
- Aedes PvE leidend:
 - LI-index: Minimaal 40%
 - Minimaal 20% hernieuwbare grondstoffen, minimaal 20% hergebruikte/demontabele grondstoffen
 - All-electric
 -



Uitkering aan investeerder (x €1000)

Legend:
■ Uitkering aan investeerder (x €1000)
■ Maximum door Rijk
■ Maximum door Gemeente

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT													
CONCEPT VERSIE													
Jaar		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 108.900	€ 105.270	€ 101.640	€ 98.010	€ 94.380	€ 90.750	€ 87.120	€ 83.490	€ 79.860	€ 76.230	€ 72.600	€ 68.970
Transactieprijis bij aanspraak	(B)	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijis	(A) - (B)	€ 108.899	€ 105.269	€ 101.639	€ 98.009	€ 94.379	€ 90.749	€ 87.119	€ 83.489	€ 79.859	€ 76.229	€ 72.599	€ 68.969
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 72.599	€ 68.969
Uitkering aan Investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 61.709	€ 58.624
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 43.559	€ 41.381
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.150	€ 17.242



Conclusie

Overwegingen voor investeerder/woningcorporatie

"Hoe groot acht ik de kans op een worst-case scenario?"

"Hoe belangrijk vind ik het dit financiële risico af te dekken?"

"Denk ik dat een financiële prikkel helpt om de gemeente in jaar 10 (nog) harder hun best te laten doen een nieuwe locatie te vinden voor mijn flexwoningen?"

Risicomanagement: $\text{Kans} \times \text{Impact} > 1.000 \text{ euro?}$

Businesscase: Rendement vs. Risico



Conclusie

Overwegingen voor investeerder/woningcorporatie

"Hoe groot acht ik de kans op een worst-case scenario?"

"Hoe belangrijk vind ik het dit financiële risico af te dekken?"

"Denk ik dat een financiële prikkel helpt om de gemeente in jaar 10 (nog) harder hun best te laten doen een nieuwe locatie te vinden voor mijn flexwoningen?"

Risicomanagement: $\text{Kans} \times \text{Impact} > 1.000 \text{ euro?}$

Businesscase: Rendement vs. Risico

Overwegingen voor gemeente

"Ben ik bereid een stukje risico op me te nemen?"

"Vind ik dat in verhouding tot de maatschappelijk urgentie om het project te realiseren?"

"Wat kan ik zelf doen om risico te beperken dat überhaupt sprake zal zijn van aanspraak?"

Impact weerstandvermogen doorgaans naar verwachting marginaal.



Conclusie

Overwegingen voor investeerder/woningcorporatie

"Hoe groot acht ik de kans op een worst-case scenario?"
"Hoe belangrijk vind ik het dit financiële risico af te dekken?"
"Denk ik dat een financiële prikkel helpt om de gemeente in jaar 10 (nog) harder hun best te laten doen een nieuwe locatie te vinden voor mijn flexwoningen?"

Risicomanagement: $\text{Kans} \times \text{Impact} > 1.000 \text{ euro?}$
Businesscase: Rendement vs. Risico

Overwegingen voor gemeente

"Ben ik bereid een stukje risico op me te nemen?"
"Vind ik dat in verhouding tot de maatschappelijk urgentie om het project te realiseren?"
"Wat kan ik zelf doen om risico te beperken dat überhaupt sprake zal zijn van aanspraak?"

Impact weerstandvermogen doorgaans naar verwachting marginaal.

Conclusie:

- Kans op succesvolle herplaatsing wordt vergroot
- Financiële pijn in worst-case scenario wordt eerlijk verdeeld

We doen het samen!



20230425 VNG congres - FHG.ppt x Q&A FHG.xlsx x 20230425 VNG congres - FHG.ppt x Aanmelden voor de garantie | Ve x +

volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/financiële-herplaatsingsgarantie/project-aanmelden

Sign in to your acco...

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Volkshuisvesting Nederland > Onderwerpen > Versnellen tijdelijke huisvesting > Financiële herplaatsingsgarantie >

Aanmelden voor de garantie

Voor het verwerken van de aanvragen voor de financiële herplaatsingsgarantie heeft het Rijk een loket ingericht. Investeerders kunnen via het aanvraagformulier een aanvraag indienen voor de financiële herplaatsingsgarantie. Wanneer het ingediende project voldoet aan de [voorwaarden](#) zal het Rijk besluiten tot het afgeven van een garantie aan de investeerder.

Antwoorden op de meest gestelde vragen over de garantie, het aanvraagproces en het aanvraagformulier zijn terug te vinden in de [FAQ financiële herplaatsingsgarantie](#). Verder kunt u hier een [voorbeeld aanvraagformulier](#) inzien, hier een [voorbeeld van een gemeentelijke beschikking](#) die gemeenten dienen af te geven in het kader van de FHG en hier een [voorbeeld van een beschikking](#) die het Rijk aan u zal verstrekken na succesvolle beoordeling van uw aanvraag.

Aanmelden financiële herplaatsingsgarantie

Aanmeldproces

[Overzicht inklappen](#)

Aanmeldproces

Vragen vooraf?
Even sparren?

Herplaatsing
@realisatiehuisvesting.nl

Wat heb je nodig om een aanmelding te doen?

- (Ongetekende) offerte flexwoningen van bouwer/leverancier
- Overzicht plattegrond bouwplan

.... Niet strikt noodzakelijk, maar wel zeer verstandig om gemeente vast aan te haken; die moeten verderop in het proces in tekenen voor 25% van het risico....

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aanvraagformulier Financiële Herplaatsingsgarantie

Beste aanvrager,

U staat op het punt een aanvraag in te dienen voor de Financiële Herplaatsingsgarantie. In dit aanvraagformulier wordt u verzocht informatie te verstrekken over uw tijdelijke huisvestingsproject. Het invullen van het formulier neemt ongeveer 30 minuten in beslag. Het formulier dient in één keer te worden ingevuld. Het is niet mogelijk om de antwoorden hussigelijk op te slaan, maar u kunt wel afslaan naar: <<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/voorbeeld-aanvraagformulier>> de vragen die in het formulier die aan de orde komen inden.

Om het formulier accuraat in te vullen, is het van belang om de volgende documenten bij de hand te hebben:

- Een offerte van uw bouwer/leverancier ter onderbouwing van de door u in dit aanvraagformulier op te geven bouwkosten. Zie FAQ <www.volkshuisvestingnederland.nl/faq-fhg-formulier> voor vereisten offerte.
- Een overzicht plattegrond van het bouwplan. Zie FAQ <www.volkshuisvestingnederland.nl/faq-fhg-formulier> voor vereisten plattegrond.

U kunt hier <<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/privacy>> onze privacyverklaring vinden.

Na het opsturen van dit aanvraagformulier ontvangt u een bevestiging van ontvangst en informatie over de aanmeldingsproces.

* Required

Basisinformatie

Vul hier de basisinformatie van uw aanvraag in

1. Wat is de naam van de organisatie waar u een financiële herplaatsingsgarantie (hierna: 'FHG') voor aanvraagt?

Enter your answer

Vragen?

Contact:



herplaatsing@realisatiehuisvesting.nl



<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/financiele-herplaatsingsgarantie>



Taskforce
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting