

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Samenwerkingsovereenkomst flexwonen Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-07-2024
Notanummer	: 2024-559
Datum	: 9-07-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 1_922420AN04_Flexwonen_Steenbrugge_Plan_en_exploitatiegebied.pdf ,Bijlage 2_20.T0809 Steenbrugge Deventer FW_DO_ontw-D-100.pdf,Bijlage 3_beschikking Toekenning aanvraag Stimuleringsregeling-3.pdf,Bijlage 4_NIB puntensysteem memo flexwoningen Steenbrugge.pdf,bijlage 5 Concept overeenkomst huurafh recht van opstal flexwonen.pdf,Bijlage 6_ Financieel overzicht Flexwoningen Steenbrugge 17-04-2024.pdf,Bijlage 7_Beschikking+BZK+FHG+final+ (1).pdf,Bijlage 8_20230501+Toelichting+voorwaarden+FHG.pdf,Bijlage 9_Steenbrugge rendementsberekening.pdf,SOK steenbrugge flexwoningen Ieder1 28 mei 2024.pdf

Parafering

03-07-2024: Wethouder03-07-2024: Programmamanager

Agendering

* 03-07-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 04-07-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

9-07-2024

B & W d.d.: 9-07-2024

Besluit

1. Een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met Stichting Woonbedrijf Ieder1 voor de realisatie en exploitatie van 60 flexwoningen op grond van de gemeente nabij Steenbrugge
2. De Burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder De Geest om deze samenwerkingsovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen
3. In te stemmen met de aanmelding van dit plan voor de 'regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen' door de Stichting Woonbedrijf Ieder1 inhoudende dat de gemeente bereid is 25% van de onrendabele top voor haar rekening te nemen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen 6 (financieel overzicht) en 10 (samenwerkingsovereenkomst flexwoningen Ieder1 28 mei 2024), op grond van artikel 5 lid 1 sub b en artikel 5.1 lid 2 sub e Woo

Inleiding

Op 24 mei 2023 heeft de gemeenteraad onder meer de locatie Steenbrugge aangewezen als geschikte locatie voor flexwonen. De vergunning voor de realisatie is vervolgens aangevraagd en afgegeven door uw college. Woonbedrijf ieder1 heeft 60 flexwoningen gekocht en deze kunnen geplaatst worden op de door de gemeente beschikbaar gestelde grond nabij Steenbrugge. De ingebruikname van de woningen is voorzien in december 2024.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn er afspraken gemaakt over:

- * de (financiële) voorwaarden over de ingebruikname van de gemeentelijke grond;
- * de exploitatie gedurende een periode van 15 jaar;
- * het aan Woonbedrijf ieder1 beschikbaar stellen van de door het Rijk aan de gemeente verstrekte bijdrage uit de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. En het voldoen aan de door het Rijk gestelde voorwaarden en de verantwoording hiervan door ieder1;
- * deelname aan de financiële herplaatsingsgarantie waarbij de gemeente voor 25% garant staat;
- * afspraken over eventuele overschrijding van de kosten van het bouw- en woonrijp maken en bij overschrijding gebruik te maken van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen subsidie.

Deze worden ter besluitvorming voorgelegd aan uw college.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het toevoegen van 60 flexwoningen aan de woningvoorraad van de gemeente Deventer. Het betreft tijdelijke woningen in de sociale huursector welke voor 15 jaar op deze locatie kunnen staan. Het toevoegen van 60 woningen draagt bij aan de oplossing van het woningtekort in Deventer.

Kader

Raadsbesluit 24 mei 2023 locatiekeuze en beschikbaar stellen krediet, 2023-285
BW besluit 28 maart 2023 locatiekeuze en kredietvoorstel
BW besluit 22 november 2022 locatie onderzoek, 2022-911

Betrokken partijen en participatie

Stichting Woonbedrijf ieder1
Ministerie van Binnenlandse Zaken

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

1. In deze overeenkomst wordt de samenwerking tussen partijen vastgelegd.
2. Afspraken over onder meer de beschikbaarstelling van de bijdrage uit de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen door gemeente aan de corporatie en het gebruik van de gemeentelijke grond voor een periode van 15 jaar worden vastgelegd.
3. De gemeente produceert bouwrijpe- en woonrijpe grond en stelt deze beschikbaar aan de corporatie. De corporatie wordt voor het gebruik huur in rekening gebracht. De huursom is gelijk aan de gemeentelijke kosten voor het

bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten.

4. De garantie regeling is van toepassing in het geval er na 15 jaar geen geschikte locatie voor de flexwoningen wordt gevonden.

Argumenten tegen:

1. N.v.t.

Financiële consequenties en dekking

De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp en verhuurt de grond aan de Stichting Woonbedrijf ieder1. Alle kosten die de gemeente maakt om de gronden bouw- en woonrijp beschikbaar te stellen, inclusief (historische) ambtelijke kosten, worden gedekt door de huurprijs van de grond. Daar tegenover ontvangt de Stichting Woonbedrijf ieder1 via de gemeente rijkssubsidies die de huurprijs ruimschoots compenseert. De opbouw van de kosten, de subsidies en de huurprijs van de grond is terug te vinden in de niet openbare bijlage bij dit collegevoorstel.

De Stichting Woonbedrijf ieder1 heeft het voornemen om deze ontwikkeling aan te melden voor de 'regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen'. Deze garantieregeling zorgt voor het herplaatsen van de flexwoningen en mocht dat uiteindelijk niet mogelijk zijn dan zal er sprake zijn van een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Wanneer een locatie tijdelijk beschikbaar is lopen corporaties namelijk een financieel risico, omdat de investering na 15 jaar niet is terugverdiend. Deze regeling moet ervoor zorgen dat corporaties durven te investeren in de ontwikkeling van locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. Doordat alle partijen zich achter deze werkwijze scharen wordt de kans op een succesvolle herplaatsing vergroot. Met deze herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen partijen. De verdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie. Dit risico zal in de eerstvolgende kwartaalrapportage meegenomen worden bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

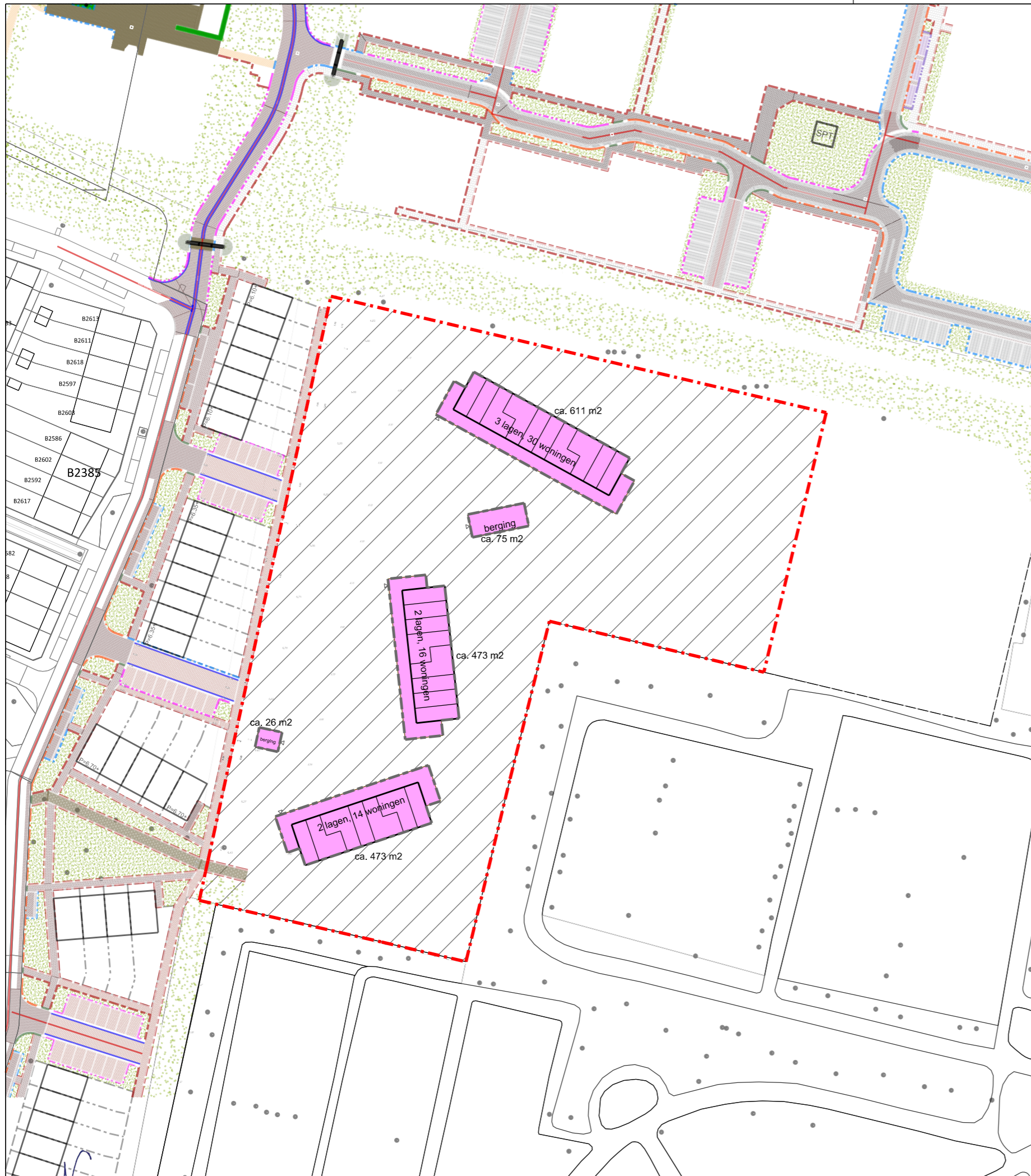
Op basis van voorlopige berekeningen van het Rijk zou voor Steenbrugge de gemeente Deventer rekening moeten houden met een risicobedrag van circa € 275.000,- voor 60 woningen voor over een periode van 15 jaar. De kans dat er daadwerkelijk een beroep wordt gedaan op de garantieregeling zal klein zijn en wordt geschat op 20%. Binnen de garantieregeling zijn namelijk stevige inspanningsverplichtingen opgenomen voor het vinden van een alternatieve locatie. Eerst zal er gezocht worden binnen het grondgebied van de gemeente Deventer, vervolgens binnen de regio en uiteindelijk op nationaal niveau. Mocht er alsnog geen locatie gevonden worden dan kan de corporatie aanspraak maken op financiële compensatie.

Openbaarmaking en communicatie

Besluit en Nota zijn openbaar behalve 2 (financiële) bijlagen bij de Nota.

Aanpak en uitvoering

De samenwerkingsovereenkomst is ondertekend door de bestuurder van Ieder1. Als u instemt kan de samenwerkingsovereenkomst door de wethouder namens de gemeente ondertekend worden. Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst kan de overeenkomst huurafhankelijk recht van opstal ondertekend worden en daarna het recht van opstal gevestigd worden. Indien mogelijk en gewenst maken we hier een persmoment van.



Grens Plangebied



Plangebied/ inrichting openbare ruimte



Grens Exploitatiegebied



Exploitatiegebied flexwonen, te vestigen recht van opstal woningstichting ieder1. Ca. 1.658 m2 uit perceel Deventer sectie B, nr. 2995.

Aan inrichting openbare ruimte kunnen geen rechten ontleend worden.

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m t.o.v. N.A.P.

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :

Gemeente Deventer

project :

Flexwonen

onderwerp :

Flexwonen Steenbrugge

Plangebied en Exploitatiegebied

schaal : 1:1000

afm. A3

status : definitief

get. MAB

datum : 19-1-2024

opdr. DR

projectnummer :

gec.

C8.31.401

tekeningnummer :

blad :

92.24.20.AN.04

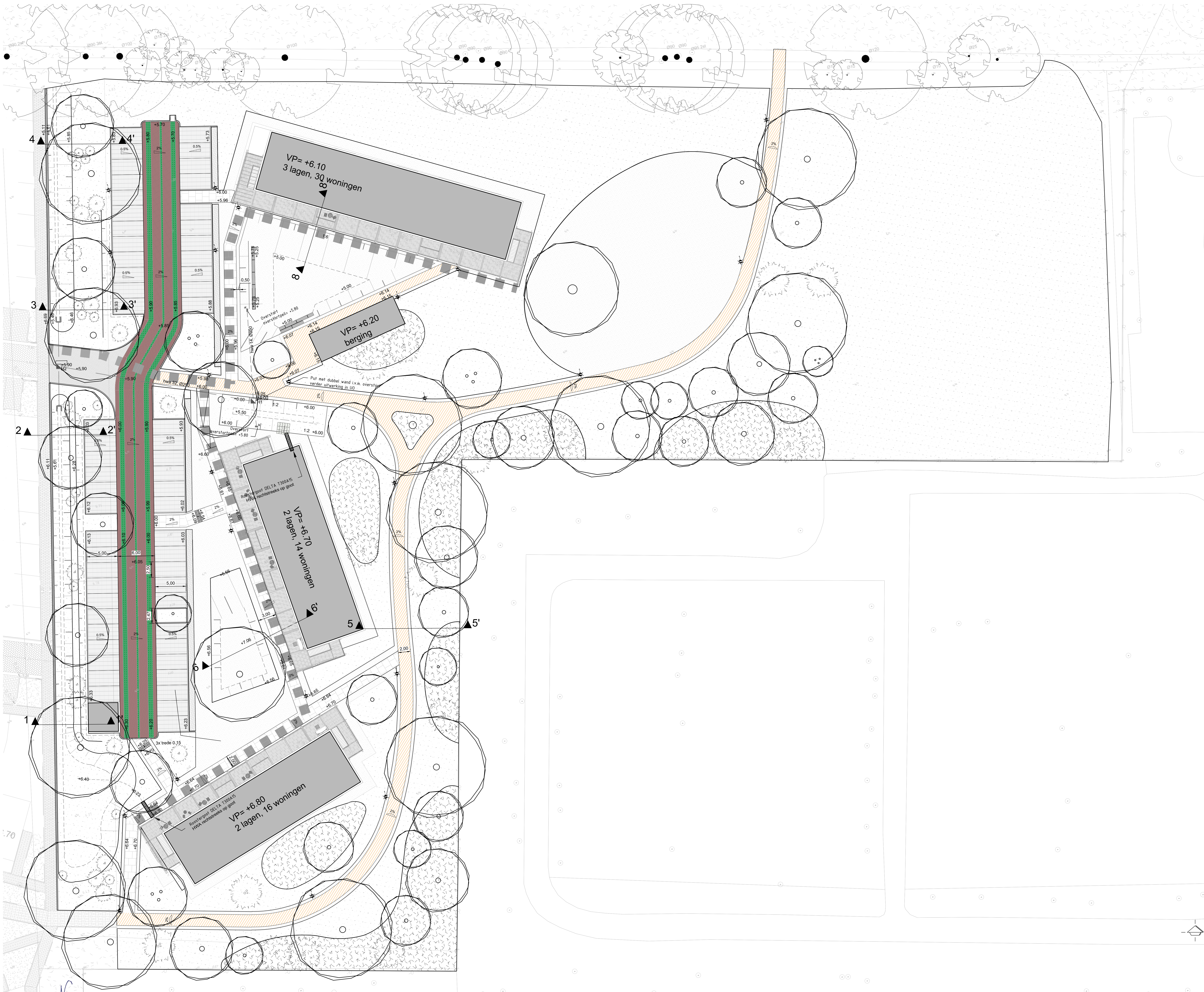
1 van 1



Grote Kerkhof 1 - 7411 KT Deventer
postbus 5000 - 7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911

e-mail: gemeente@deventer.nl

filenaam :



- LEGENDA**
- bebouwing
 - +0.60 hoogtepeil, nieuw
 - 2% afschot op één oor
 - profiel
 - talud
 - werkgrens
 - rooster
 - uitstroomb voorziening
 - lijnhoik
 - inspectieput HWA met putdieptehoogte + putnummer (indien van toepassing)
 - Hwa 14, Ø250 HWA leiding PVC met lengte (m¹) en diameter (mm)
 - Uitstroombak beton
 - Grasbetontegels 1.5 v. uitspoelen talud
 - Verlichting Disano Illuminazione SPA, 1205 Polar 13 W 3000k
 - straatbaksteen, KF, 5 strekken, halfsteensverband, rood-paars
 - straatbaksteen, KF, keperverband, rood-paars
 - grasklinkers, 315x115x100 mm, grijs
 - Solidrain connect 1250x625x140 mm
 - Wandelpad Achterhoekse padvast
 - betontegels, halfsteens, 300x300 mm inclusief opzuitband 90 mm breed
 - boom, bestaand
 - boom, nieuw
 - boom, nieuw
 - heester, solitair
 - heesters, vakbeplanting
 - haag
 - kruidenmengsel
 - grasmengsel

Versie	Datum	Omschrijving
A	06-10-23	Oplevering DO
B	30-10-23	Aanpassing ontwerp a.d.h.v. feedback gem. Deventer

alle maten in meters (tenzij anders aangegeven)
alle hoogtes in meters t.o.v. NAP
alle afstanden in meters te construeren



Steenbrugge Deventer
Flexwonen
Definitief ontwerp

Schaal	: 1:200	Projectnr.	: 20.T0809
Datum	: 6-10-2023	Ontwerfase	: DO
Tek. nummer	: V 100	Projectleider	: SB
Formaat	: A0	Tekenaar	: MS
<i>Auteursrechten voorbehouden</i>			

Gagelijk 4F | 3566 ME Utrecht | Tel. 030-2644333 | info@copijn.nl



Gemeente Deventer
t.a.v. college van B&W
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Nummer	
Afdeling	
22 DEC. 2022	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk

2022-0000050374

Uw kenmerk

Datum **16 DEC 2022**
Betreft Toekenning aanvraag Stimuleringsregeling

Geacht College van B&W,

Op 30 september 2022 heeft u via het loket bij de Taskforce een aanvraag ingediend voor een bijdrage voor uit de Stimuleringsregeling.

Met deze brief deel ik u mee dat uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen en dat ik uw aanvraag heb goedgekeurd voor een bijdrage.
Het gaat om de volgende projecten: Het Vlier, Locatie Colmschate, Boxbergerweg, Leonard Springerlaan te Deventer, Locatie Roelandflat/Ludgerstraat 1 en flexwonen te Deventer.

De voorwaarden waaronder ik de door u aangevraagde bijdrage verstrek, treft u aan in de beschikking die als bijlage bij deze brief is gevoegd. Voor de volledigheid wijs ik erop dat de bijdrage wordt gegeven in het licht van versnelling van tijdelijke huisvesting en dat de bijdrage wordt verstrekt onder de voorwaarde om de eerste woningen binnen 12 maanden te hebben opgeleverd. Ik reken erop dat u dit besluit deelt met eventuele medeaanvragers en betrokkenen.

Ik wens u veel succes en dank u voor uw inspanningen om versneld te komen tot flex- en transformatiewoningen.

Hoogachtend,
De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Namens deze,


Chris Kuijpers
Directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen



Datum

Kenmerk

2022-0000050374

BESCHIKKING

16 DEC 2022

Datum:

Betreft:

Beschikking specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de huisvesting van
Ontheemden en Statushouders via flex- en transformatiewoningen

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe in het kader van de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in de regeling. Deze specifieke uitkering wordt toegekend voor de bouw van flex- en transformatie woningen voor Ontheemden, vergunninghouders en andere spoedzoekers. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

TOEGEKEND AAN

College van B&W van de gemeente Deventer

DATUM

KENMERK

2022-0000096112

TYPE

Specifieke uitkering

NAAM

Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen

CODERING

C85

BEDRAG

€ 3.600.000,00 exclusief btw, daarnaast wordt er een afdracht gedaan aan het BTW-compensatiefonds, dit bedrag bedraagt € 75.600. Deze afdracht is gebaseerd op de raming die de gemeente in de aanvraag heeft opgegeven.

Periode

1 oktober 2022 tot en met 31 december 2024

Datum

Kenmerk

BASIS VAN DE VERSTREKKING

Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.

[Staatscourant 2022, 30107 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

BELEIDSDOELSTELLING

De afgelopen jaren zijn extra maatregelen getroffen om de bouw tijdens de coronacrisis en in de komende jaren op niveau te houden, onder ander via de Woningbouwimpuls en regelingen voor aandachtsgroepen en vergunninghouders. De aanpak van het woningtekort is ook voor dit kabinet een belangrijk speerpunt. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) schetst in de Nationale Woon- en Bouwagenda en in het Programma Woningbouw de doelstellingen en ambities voor de komende jaren.

Ondanks de brede aansturing en een samenhangend pakket met programma- en actielijnen is er op specifieke onderdelen extra inzet nodig. De druk op de volkshuisvesting is onverminderd hoog. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de huisvesting van kwetsbare groepen als arbeidsmigranten, vergunninghouders en (dreigende) dak- en thuislozen. Recent is hierbij veel urgentie ontstaan, met name door de instroom van ontheemde Oekraïners en de doorstroom van statushouders uit de opvanglocatie(s). De noodopvang loopt echter tegen haar grenzen aan en vluchtelingen hebben soms zelfs buiten moeten slapen.

Versnelling tijdelijke huisvesting door transformatie en flexwoningen
Transformatie- en flexwoningen kunnen voorzien in de behoefte aan tijdelijke en permanente huisvesting en maken daarom ook expliciet onderdeel uit van het programma woningbouw en het programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze twee manieren van woningbouw zijn bovendien ook de beste manieren om snel extra woonruimte toe te voegen,

Bij het realiseren van deze extra flex- en transformatiewoningen kunnen gemeenten tegen financiële tekorten en onzekerheden aanlopen in businesscases en projecten. Zonder financiële steun komen veel projecten niet tot stand, ondanks dat partijen al overeenstemming hebben. Om op korte termijn kansrijke opties voor de huisvesting van (Oekraïense) ontheemden, statushouders en andere spoedzoekers te kunnen benutten en om vertragingen te voorkomen, is het noodzakelijk om gemeenten financieel te ondersteunen.

WIJZE VAN BETALING

De uitkering zal binnen een aantal weken volledig worden uitgekeerd. Het bedrag zal als voorschot worden gestort op bankrekeningnummer NL62BNGH0285001825 t.n.v. gemeente Deventer. Het beschikbare bedrag is exclusief BTW. Een deel is afgedragen aan het BTW Compensatiefonds.

FINANCIELE-VERHOUDINGSWET

U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van de jaren volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële verhoudingswet, artikel 17a.

VERANTWOORDING

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Bij niet tijdig

Datum

Kenmerk

indienen van de verantwoordingsinformatie, treedt het maatregelenbeleid van het ministerie van BZK in werking. Er volgt opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering via gemeentefonds totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken. Het ministerie van BZK kan meer context over de status van de aanvraag opvragen middels (jaarlijkse) gesprekken met de aanvragende partij. Daarnaast kan u gevraagd worden om conform de regeling specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het deelplan en specifiek over die activiteiten en gegevens die nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. Uw medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde activiteiten. Door monitoring en evaluatie toets ik de doelmatigheid van de regeling, en kan ik waar gewenst u verder ondersteunen bij de uitvoering van uw plannen.

VASTSTELLING

Na de laatste verantwoording, mits aan alle voorwaarden is voldaan, zal de uitkering definitief worden vastgesteld. Dit is uiterlijk in 2025, omdat u eind 2024 het project dient af te ronden.

TERUGVORDERINGBELEID

De minister kan terugvorderen:

- a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
- b. indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
- c. voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan begroot;
- d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
- e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.
- f. voor zover u niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen

Indien de realisatie in aantallen afwijkt van de aanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, stelt de minister de uitkering op een lager bedrag vast als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VERDEELSYSTEMATIEK

Verdeling van het totaalbudget vindt plaats volgens de criteria zoals opgenomen in de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen

INDICATOREN

De volgende indicatoren worden uitgevraagd per deelplan:

- Projectnaam - aard van de controle; N.V.T
- Totaal aantal flex- of transformatiewoningen gerealiseerd (cumulatief) per project: - aard van de controle; N.V.T
- Totaal aantal woningen gerealiseerd voor Ontheemden of vergunninghouders per project (cumulatief) - aard van de controle; N.V.T
- Cumulatieve besteding inclusief uitvoering door derden (t/m jaar T) per project - aard van controle; R

Datum

Kenmerk

- Cumulatieve opbrengsten inclusief uitvoering door derden (t/m jaar T) per project- aard van controle; R
- Zelfstandige uitvoering Ja/ Nee - aard van controle; n.v.t.
- Eindverantwoording Ja/ Nee - aard van de controle: n.v.t.

Indien voorzien is dat de volgende omstandigheden zich voor gaan doen dient u mij per ommegaande te informeren:

- aanpassing van het woningbouwprogramma en het aantal ontheemden en/of vergunninghouders, de aanvraag, wijzigingen in de planning of locatie, zoals in bijlage 1 is opgenomen, waarvoor de bijdrage is verstrekt
- wanneer voorzien wordt dat de eerste woningen niet binnen een jaar worden opgeleverd of het gehele project niet binnen twee jaar wordt afgerond.

Voor inhoudelijke vragen over deze regeling of vragen over de mate waarin geplande activiteiten in de beschikking passen kunt u contact opnemen via woningbouw@minbzk.nl. Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl.

Hoogachtend,
De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,



Chris Kuijpers
Directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen

Datum

Kenmerk

Bijlage 1: Projectinformatie

Deventer

Aantal woningen

Totaal aantal woningen 495

Waarvan flexwoningen: 495

Waarvan transformatiewoningen: 0

Doelgroep

Aantal woningen vergunninghouders: 89

Aantal woningen ontheemden: 85

Aantal woningen aandachtsgroepen: 231

Aantal woningen overige: 90

Financiën

Financieel tekort (in €) 9.312.815

Waarvan (in €) 3.600.000 toegekende bijdrage

Planning:

Startdatum realisatie: 2-10-2023

Datum Oplevering: 16-10-2023

Startdatum Exploitatie: 16-10-2023

Einddatum exploitatie: 16-10-2038

Memo

Datum : 5 juli 2023
Aan : David Roemers
Van : Erik Lam, Beleid
Onderwerp : Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen flexwoningen Steenbrugge
Beleidsadvies Ecologie 2023: 161

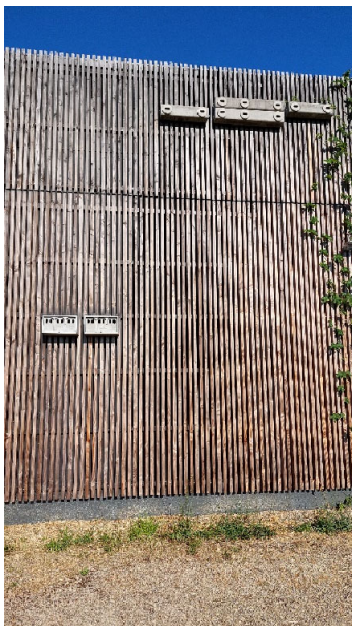
Er zullen per bouwblok (drie in totaal) 15 punten gescoord moeten worden. Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen. De gekozen maatregelen moeten in de bouwtekening aangegeven worden en van de kasten dienen afbeeldingen aangeleverd te worden.

Maatregel

Punten

Kasten

Vijf nestelgelegenheden voor Huismussen (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte.	4
Nestplaatsen (1 punt per nestplaats, max 3) creëren voor Spreeuwen.	1
Vijf huiswaluwnesten onder overstek, bijvoorbeeld onder de trappen aan de buitenzijde. Deze nesten moeten een vrije aanvliegroete hebben.	2
Vijf kasten plaatsen aan de gevel, voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kast mag niet verlicht worden.	4



Tuin

Drie Insectenhôtels (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. 2
Afmeting 1,5x1,5 m.

Erfafscheiding maken, óf de bestaande erfafscheiding aanpassen, 2
die passeerbaar is voor kleine dieren (als Egels). Dit houdt dat er her en der
een opening van 15x15 cm op maainiveau aanwezig is.

Aanplant van voornamelijk streekeigen vaste planten, hagen, heesters 4
en bomen.

Dak/Gevel

Op de randen van de daken per bouwblok, acht bloembakken aanbrengen van 3
1x3x0,5 m waarin wintervaste en enigszins droogtebestendige hangplanten
(bijvoorbeeld Klimop, Clematis, Hop) groeien die naar beneden hangen en
daardoor voor een enigszins groene gevel zorgen.



Groen dak op flexwoningen (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag 3
vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 25% van de dakoppervlakte hiervoor
toepassen.

Groen dak fietsenhok (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven 3
cm.) toepassen. Minimaal 50% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen.

Groene gevel tot 4 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. 3
Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt.

Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben. In overleg



Overeenkomst huurafhankelijk recht van opstal

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, volgens het geldende Algemene Mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer, hierna te noemen "de Gemeente",

en

2. **Stichting Woonbedrijf ieder1**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Overstichtlaan 2 te 7417 AP Deventer), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder/directeur mevrouw J. Hofman, hierna te noemen: "Corporatie",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

Overwegingen

- A. Om te voorzien in het tekort aan (betaalbare) woningen voor Oekraïense ontheemden, statushouders, spoedzoekers en overige aandachtsgroepen binnen de gemeente Deventer zijn Partijen in overleg getreden en hebben zij afspraken gemaakt welke zijn vastgelegd in een op [DATUM] ondertekende samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 1**), hierna te noemen "**Samenwerkingsovereenkomst**";
- B. Partijen hebben de intentie om gezamenlijk 60 (betaalbare) flexwoningen toe te voegen in de gemeente Deventer;
- C. De Gemeente is eigenaar van een perceel plaatselijk bekend als Steven van Deldenstraat te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 2995 (ged.) ter grootte van circa m² en heeft zich bereid verklaard om onder de navolgende voorwaarden het perceel aan de Corporatie te verhuren en een huurafhankelijk recht van opstal te vestigen ten gunste van corporatie ten behoeve van de 60 nog te realiseren flexwoningen welke verplaatsbaar zijn;
- D. De Corporatie heeft zich bereid verklaard de overeenkomst voor de verhuur van de onder C genoemde locatie met de daarop huurafhankelijk recht van opstal zoals in deze overeenkomst wordt overeengekomen met de Gemeente te sluiten.
- E. Partijen wensen de voorwaarden waaronder @ vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

I HUUR

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming en gebruik

- 1.1 De Gemeente verhuurt aan Corporatie, die in huur aanneemt het perceel op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening met nummer d.d. nader aangegeven perceelgedeelte, gelegen aan de Steven van Deldenstraat te Deventer kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 2995 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 1400 m², zoals met een kleur/arcering is aangegeven op de situatietekening nr. d.d., (**bijlage 2**) aan Partijen genoegzaam bekend, hierna te noemen '**het gehuurde**';
- 1.2 Corporatie verklaart het gehuurde, met inbegrip van de daartoe behorende voorzieningen in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard en daarvoor geen nadere beschrijving te verlangen. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het perceel is verkennend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport van Bodemprotaal B.V., Verkennend bodemonderzoek Locatie Steenbrugge 2 met als projectnummer BO223DE04, d.d. 12 april 2023. Een exemplaar van dit rapport is bij deze overeenkomst gevoegd, **bijlage 3**. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het gebruik van het gehuurde voor de realisatie van flexwoningen. Aan Partijen is niet meer of anders bekend dan wat in dit rapport staat vermeld omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport
- 1.3 De Gemeente verplicht zich ten behoeve van Corporatie te vestigen, hetgeen Corporatie aanvaardt, een huurafhankelijk recht van opstal op het perceel ter grootte van circa 1400 m² gelegen nabij Steven van Deldenstraat te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 2984, (ged.) (zoals op de aangehechte door beide Partijen geparafeerde en bij deze overeenkomst behorende situatietekening nr. d.d. met een kleur/arcering is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers).
- 1.4 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt voor het stichten, inrichten, onderhouden en gebruiken van 60 flexwoningen en twee fietsbergingen, welke in eigendom zijn van Corporatie, ten behoeve van de bewoning door Oekraïense ontheemden, statushouders, spoedzoekers en overige aandachtsgroepen (hierna te noemen: "**doelgroep**"), zoals bepaald in de met Corporatie gesloten Samenwerkingsovereenkomst.
- 1.5 Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben van 60 flexwoningen en twee fietsbergingen op de onder punt 4 genoemde perceelgedeelte ten behoeve van bewoning door Oekraïense ontheemden, statushouders, spoedzoekers en overige aandachtsgroepen.
- 1.6 Corporatie is niet gerechtigd de bestemming van het gehuurde op de daarop geplaatste opstallen te wijzigen, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.7 Corporatie mag het gehuurde niet voor andere doeleinden gebruiken of doen gebruiken behoudens indien het gebruik conform de bestemming is, zoals deze onder lid 5 van dit artikel is aangegeven.
- 1.8 Corporatie mag de inrichting van het gehuurde niet wijzigen, noch enige aanpassing aan, op of in het gehuurde aanbrengen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De vorige zin heeft betrekking op alle denkbare wijzigingen zoals het bouwen van bijgebouwen, plaatsen van erfafscheidingen, antennes en dergelijke alsmede op het aanbrengen van boombeplantingen.
- 1.9 Corporatie gebruikt het gehuurde en de daarop te plaatsen opstallen als een goed huisvader met inachtneming van bestaande zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen/-rechten en dergelijke en van overheidswege gestelde of nog te stellen voorschriften en eisen
- 1.10 Corporatie verplicht zich om op zijn kosten het gehuurde, conform de in de Samenwerkingsovereenkomst bepaalde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en kwaliteitsvoorschriften, in te richten en ingericht te houden gedurende de huurperiode.
- 1.11 Corporatie maakt op zijn kosten de door hem, zonder de schriftelijke toestemming van de Gemeente aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde op eerste aanzegging van de Gemeente ongedaan.
- 1.12 Corporatie dient in het bezit te zijn van eventueel voor de uitoefening van de op het gehuurde uitgeoefende activiteiten vereiste vergunningen en/of ontheffingen.



- 1.13 Corporatie oefent de activiteiten op het gehuurde zodanig uit dat:
 - a. niet in strijd wordt gehandeld met enige bepaling uit deze overeenkomst en voorts niet met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift;
 - b. niet het gevaar ontstaat, dat enige overheidsvergunning zal of kan worden ingetrokken;
 - c. geen milieuverontreiniging of milieuaantasting van het gehuurde of zijn belendingen ontstaat.
- 1.15 Het recht van opstal is onverbrekkelijk verbonden met de verhuur van het onder punt 1 genoemde perceelgedeelte en zal daardoor ook tenietgaan op het moment dat de huurovereenkomst eindigt.
- 1.16 Het gehuurde is bestemd voor het hebben en houden van flexwoningen in de zin dat deze geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.17 Het gehuurde wordt door Corporatie uitsluitend gebruikt ten behoeve van de verhuur aan Oekraïense ontheemden, statushouders, spoedzoekers en overige aandachtsgroepen zoals bepaald in de met Corporatie gesloten Samenwerkingsovereenkomst.
- 1.18 Corporatie is niet gerechtigd de functie van het in opstal uitgegeven perceel of de daarop geplaatste opstallen te wijzigen, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.19 De Gemeente zal uiterlijk <DATUM VOORAFGAAND AAN START BOUW OPNEMEN> of zoveel eerder als later dat Partijen nader overeenkomen een huurafhankelijk recht van opstal ten behoeve van Corporatie vestigen, inhoudende het recht van Corporatie tot het stichten, inrichten, onderhouden en gebruiken van 60 flexwoningen en twee fietsbergingen.
- 1.20 Corporatie is verplicht voor de opstallen een opstalverzekering en een WA-verzekering af te sluiten.

Artikel 2 Huurperiode

- 2.1 De huurovereenkomst gaat in op [DATUM NADER TE BEPALEN OP BASIS VAN MOMENT INGEBRUIKNAME VAN DE GROND VOOR DE REALISATIE VAN DE FLEXWONINGEN].
- 2.2 De huurperiode eindigt 15 (vijftien) jaar na de datum dat de Corporatie de eerste/laatste zieflexwoning in verhuur heeft gegeven, van welke huurovereenkomst een afschrift aan de Gemeente dient te worden verstrekt. Voor het bepalen van de einddatum van de huurovereenkomst zal deze huurovereenkomst als **bijlage 4** aan deze overeenkomst worden gehecht.
- 2.3 De huurovereenkomst eindigt van rechtswege en enkel door het verstrijken van de in artikel 2.2 overeengekomen duur, zonder dat daartoe door een der Partijen opzegging of nadere kennisgeving vereist is, tenzij in deze overeenkomst ander is bepaald.

Artikel 3 Huurprijs

- 3.1 De huurprijs wordt bij vooruitbetaling voor de gehele duur van 15 jaar ten bedrage van € 472.773, - (zegge: vierhonderd tweeënzeventigduizend zehnhonderd drieënzeventig euro) verrekend met de aan Corporatie te verstrekken financiële bijdrage zoals opgenomen in bijlage 6 van de Samenwerkingsovereenkomst.
Partijen komen overeen dat de Gemeente geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 3.2 De kosten van eventueel verbruik van water, gas, elektriciteit, andere nutsvoorzieningen en bijbehorende meters zijn voor rekening van de Corporatie, ook al mocht een leverancier deze kosten bij de Gemeente in rekening brengen. Corporatie houdt zich aan de voorschriften die een leverancier van nutsvoorzieningen stelt. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook voor tekortkomingen in, dan wel stagnatie door welke oorzaak dan ook in de aanvoer van water, gas, elektriciteit of andere nutsvoorzieningen. Boetes, onkosten en schade veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van de Corporatie in strijd met de voorschriften van een leverancier van een nutsvoorziening komen ten laste van Corporatie.
- 3.3 Lasten, rechten en belastingen die van het gehuurde worden geheven in verband met het gebruik van het gehuurde komen voor rekening van Corporatie, ook al mochten die bij de Gemeente worden geïnd, in welk geval Corporatie deze op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente voldoet.

Artikel 4 Onderhuur

- 4.1 Corporatie is bevoegd de op het gehuurde geplaatste flexwoningen in verhuur, onderhuur of gebruik af te staan ten behoeve van de bewoning door de in artikel 1.5 genoemde doelgroep.



- 4.2 Corporatie is niet bevoegd, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, de exploitatie van de op het gehuurde uit te oefenen activiteiten geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of over te laten

Artikel 5 Vrijwaring en onder- overmaat

- 5.1 De Gemeente staat niet in voor de nadelige gevolgen, welke door onzichtbare en/of zichtbare gebreken van het gehuurde kunnen ontstaan. Corporatie ziet af van alle acties of vorderingen wegens al dan niet verborgen gebreken.
- 5.2 Corporatie vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade voor zover deze door de uitoefening van de in het gehuurde uitgeoefende activiteiten is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van Corporatie, diens ondergeschikten of derden die het gehuurde aandoen.
- 5.3 Corporatie vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade of tot het verlenen en/of de verlenging van gebruiksrechten voor zover die derden gebruiksrechten hebben en/of ontlenen met betrekking tot het gehuurde.
- 5.4 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het gehuurde, zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd.

Artikel 6 Onderhoud

- 6.1 Al het onderhoud aan het gehuurde en de zich daarop bevindende opstallen is voor rekening en risico van Corporatie. Corporatie draagt zorg voor alle onderhoud, inclusief het groot onderhoud, het onderhoud aan de riolering tot aan de grens van het gehuurde en de renovaties aan de opstallen.
- 6.2 Corporatie dient het gehuurde inclusief de te plaatsen flexwoningen en de fietsbergingen goed te onderhouden. Dit betekent onder andere dat Corporatie zorgt voor het regelmatig verwijderen van mogelijke onkruid en het verwijderen van mogelijke aangebrachte graffiti.

Artikel 7 Schade

- 7.1 Alle schades die ontstaan door of in verband met het gebruik dat de Corporatie van het gehuurde maakt, zijn voor rekening van Corporatie. Onder de schadeposten vallen onder meer brand- schade en/of het tenietgaan van de opstallen, de kosten van benodigde milieu sanerende maatregelen op het gehuurde en op belendingen, kosten van daarop betrekking hebbende onderzoeken en huurtermijnen.
- 7.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan de personen en goederen van Corporatie of van derden.

Artikel 8 Nutvoorzieningen

- 8.1 Corporatie dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.
- 8.2 Indien de werken worden aangebracht of hersteld is Corporatie verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 8.3 Corporatie is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren danwel de bereikbaarheid van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd, danwel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.
- 8.4 De kosten, verbonden aan de levering van gas, water en elektriciteit, waaronder begrepen de kosten van de aanleg en huur van de nodige meters zijn voor rekening van Corporatie, die ook de aanleg van de leidingen voor gas, water en elektriciteit op het gehuurde voor haar rekening neemt.
- 8.5 De Gemeente is niet verplicht tot enige vergoeding of schadeloosstelling wanneer de levering van gas, water en/of elektra mocht worden belemmerd of indien aan de leidingen enigerlei schade mocht ontstaan.



Artikel 9 Kwalitatieve verplichting

- 9.1 Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op de gronden gelegen in de Openbare ruimte. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 9.2 De Gemeente dient te dulden dat ten laste van de gronden gelegen in de Openbare ruimte en ten behoeve van de onder artikel 1.1 genoemde percelen waartoe het gehuurde behoort, zoals weergegeven op de tekening welke als **bijlage 2** is gevoegd, op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor verlichting, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen in het perceel. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de Gemeente verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 9.3 De Gemeente dient te dulden dat ten laste van de gronden gelegen in de Openbare ruimte en ten behoeve van de onder artikel 1.1 genoemde percelen waartoe het gehuurde behoort, op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Corporatie en/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.
- 9.4 Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de Gemeente verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 10 Oplevering bij einde overeenkomst

- 10.1 Corporatie levert het gehuurde uiterlijk na drie maanden na het einde van de huur en/of gebruik, of eerder ingeval hij het gehuurde op een eerder tijdstip feitelijk verlaat, op in de staat zoals die was bij de aanvang van de huur.
- 10.2 Corporatie maakt op zijn kosten de door hem tijdens de huurperiode aangebrachte wijzigingen in het gehuurde en/of de in het gehuurde aangepaste voorzieningen aan het einde van de huur en/of het gebruik ongedaan. Deze verplichting geldt niet voor wijzigingen en/of aanpassingen die door de Gemeente in een schriftelijk stuk als verbetering van het gehuurde zijn aangemerkt; de Corporatie ontvangt voor een verbetering geen vergoeding en laat die aan het einde van deze overeenkomst in stand.
- 10.3 Het bepaalde in lid 2, zin 1, geldt ook voor de flexwoningen en de fietsenbergingen die de Corporatie op grond van artikel 1, lid 4 heeft aangebracht.
- 10.4 Corporatie zal uiterlijk op de dag van het einde van de huurovereenkomst het gehuurde geheel ontruimd en in goede en zindelijke staat, vrij van milieuverontreinigingen, achterlaten.
- 10.5 De Gemeente mag, nadat Corporatie in de gelegenheid is gesteld zijn zaken weg te nemen maar hiervan binnen de gestelde termijn geen gebruik heeft gemaakt, alle zaken die door Corporatie na het einde van de huur in het gehuurde heeft achtergelaten, zonder enige vergoeding of aansprakelijkheid zijnerzijds (laten) verwijderen, tenzij het de Gemeente bekend is dat de komende Corporatie de betreffende zaken heeft overgenomen.
- 10.6 Corporatie betaalt aan de Gemeente een geldelijke vergoeding overeenkomend met de laatst geldende betalingsverplichting, ingeval Corporatie na de datum van het einde van deze overeenkomst werkzaamheden uitvoert, of nog dient uit te voeren die betrekking hebben op zijn verplichtingen zoals die in de leden 1, 2, 3, 4, 5 van dit artikel zijn vastgelegd. Als periode voor deze geldelijke vergoeding geldt het tijdvak gelegen tussen de datum van het einde van deze overeenkomst tot de datum dat Corporatie het gehuurde ten genoegen van de Gemeente aan de Gemeente oplevert.
- 10.7 De Gemeente kan indien Corporatie zijn verplichtingen zoals die in de leden 1, 2, 3, 4, 5 van dit artikel zijn vastgelegd niet, niet geheel of niet tijdig nakomt de daarop betrekking hebbende werkzaamheden voor rekening van Corporatie (laten) uitvoeren, in welk geval lid 6 onverkort van kracht blijft. Het eigendom van de 60 flexwoningen met aangehorigheden blijven hierbij altijd het eigendom van Corporatie.
- 10.8 Het is Partijen bekend dat Corporatie op het gehuurde 60 flexwoningen plaatst, die na einde looptijd van het gehuurde op een andere locatie opnieuw opgebouwd zullen worden. Hiertoe hebben Partijen in de Samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt. Indien herplaatsing niet mogelijk is binnen de in artikel 10.1 genoemde periode dan treden Partijen in overleg om tot nadere afspraken te komen over onder meer een nieuwe haalbare datum voor herplaatsing en over de voorwaarden van verlenging van de in artikel 2.2 genoemde huurperiode, met dien verstande dat bij een verlenging van de huurperiode met maximaal 1 jaar de Corporatie voor de



duur van de verlenging van maximaal 1 jaar geen huurprijs is verschuldigd.

II OPSTAL

Artikel 11 Recht van opstal

- 11.1 De Gemeente verleent aan de Corporatie een beperkt (zakelijk) recht van opstal voor het realiseren en het in eigendom hebben van (tijdelijke) flexwoningen in drie bouwblokken met twee bijbehorende fietsenbergingen zoals weergegeven op de tekening (**bijlage 2**), ten behoeve van de bewoning door Oekraïense ontheemden, statushouders, spoedzoekers en overige aandachtsgroepen.
- 11.2 Het opstalrecht houdt in het recht van de Corporatie tot het stichten, inrichten, onderhouden en gebruiken respectievelijk verhuren van 60 flexwoningen en twee fietsbergingen.
- 11.3 Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het in eigendom hebben van 60 flexwoningen en twee fietsenbergingen op de in artikel 1.1 genoemde perceel ten behoeve van bewoning door Oekraïense ontheemden, statushouders, spoedzoekers en overige aandachtsgroepen.
- 11.4 Het recht van opstal wordt gevestigd onder de bepalingen, zoals opgenomen in:
 - de notariële akte van vestiging opstalrecht;
 - de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen.

Artikel 12 Afhankelijk opstalrecht

- 12.2 Partijen zijn uit hoofde van het opstalrecht bevoegd tot uitoefening van dezelfde rechten met betrekking tot het stichten, inrichten, onderhouden, gebruiken en verwijderen der opstallen welke hun als Corporatie onderscheidenlijk als de Gemeente op grond van de in deze overeenkomst genoemde verhuur toekomen.
- 12.3 Zowel de Corporatie als de Gemeente verbindt zich uit hoofde van het recht van opstal tot nakoming van dezelfde verplichtingen met betrekking tot het stichten, inrichten, onderhouden, gebruiken en verwijderen der opstallen, welke voor hen als Corporatie onderscheidenlijk als de Gemeente voortvloeien uit deze overeenkomst, voorzover aan deze verplichtingen niet door hen als Corporatie onderscheidenlijk de Gemeente is of wordt voldaan.
- 12.4 Het in lid 2 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op de verplichtingen tot betaling van huurpenningen voor Corporatie voortvloeiende uit genoemde huurovereenkomst
- 12.5 Het recht van opstal gaat in op de datum van inschrijving van de akte van vestiging in de openbare registers en eindigt van rechtswege als de hieraan verbonden huurovereenkomst eindigt. De kosten voor het doorhalen van het opstalrecht in de openbare registers komen voor rekening van Corporatie.

Artikel 13 Vestiging van het opstalrecht

- 14.1 De notariële akte voor de vestiging van het opstalrecht wordt gepasseerd uiterlijk <DATUM VOORAFGAAND AAN START BOUW OPNEMEN> of zoveel eerder als later als Partijen nader overeenkomen. De akte zal worden gepasseerd ten overstaan van notaris mr. E.S.J. Opbroek van Opbroek Netwerk Notarissen te Deventer of zijn/haar waarnemer. Corporatie is verplicht de daartoe noodzakelijke medewerking te verlenen.
- 14.2 Als er kwalitatieve verplichtingen en/of zakelijke rechten zijn gevestigd op het perceel blijven deze op het perceel rusten, ongeacht de vestiging van het opstalrecht, deze kwalitatieve verplichtingen en/of zakelijke rechten zullen in de akte van vestiging worden beschreven.
- 14.3 Het recht van opstal wordt gevestigd op het perceel in de staat zoals in de Samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen.
- 14.4 Corporatie vrijwaart de Gemeente voor verborgen gebreken op het perceel.
- 14.5 Corporatie aanvaardt het recht van opstal en het perceel in genot en eigen gebruik met ingang van de in artikel 2.1 genoemde datum van de huurovereenkomst.
- 14.6 Het perceel is voor risico van de Corporatie met ingang van de in artikel 2.1 genoemde datum van de huurovereenkomst.
- 14.7 Corporatie dient, in verband met de door haar te realiseren opstallen er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

Artikel 14 Retributie

- 14.1 Corporatie is voor het (beperkte) recht van opstal geen retributie verschuldigd.

Artikel 15 Aanvang en einde recht van opstal

- 15.1 Het recht van opstal gaat in op de datum van inschrijving van de akte van vestiging in de openbare registers en eindigt als de hieraan verbonden huurovereenkomst eindigt
- 15.2 Het recht van opstal eindigt op de wijze zoals in de wet bepaald:
- Bij beëindiging van de huur overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 lid 1 en artikel 17;
 - bij faillissement of verlies van rechtspersoonlijkheid van Corporatie;
 - indien de opstal niet overeenkomstig aard en bestemming worden gebruikt;
 - indien de opstal, zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Deventer, anders dan de in artikel 4 genoemde onderhuur, door Corporatie aan derden voor gebruik wordt afgestaan.
 - Indien de opstallen (de flexwoningen), zoals in artikel 21 lid 2 bepaald, in eigendom wordt overgedragen aan een derde.
- 15.3 In de gevallen in het voorgaande lid onder a t/m d genoemd, eindigt het opstalrecht op de datum van het passeren van de notariële akte, waarin die beëindiging door de Gemeente wordt geconstateerd.
- 15.4 De Gemeente is verplicht in de gevallen in het voorgaande lid 2 onder c en d bedoeld, Corporatie tevoren in gebreke te stellen en haar daarbij een termijn van drie maanden te stellen, waarbinnen zij alsnog aan het verplichtingen kan voldoen.
- 15.5 Bij het eindigen van het opstalrecht, op welke of om welke oorzaak dit ook zij, zal Corporatie de opstal per datum einde opstalrecht dienen te verwijderen.
- 15.6 Corporatie is ermee bekend dat het recht van opstal onlosmakelijk is verbonden met de huur/het gebruik van het gehuurde. Indien Corporatie r niet langer gebruik maakt van de opstal zal Corporatie zijn medewerking verlenen aan het beëindigen van het recht van opstal.

III OVERIG

Artikel 16 Kosten en belastingen

- 16.1 Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan het vestigen en het tenietgaan van het recht van opstal en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van Corporatie.
- 16.2 Alle lasten en belastingen, welke van het perceel waarvoor de verhuur is gesloten en het opstalrecht is gevestigd, worden geheven zijn gedurende de periode waarvoor de verhuur is gesloten en dat het recht van opstal is gevestigd voor rekening van de Corporatie.
- 16.3 Als kosten vermeld in artikel 16.1 en/of 16.2 in rekening worden gebracht bij de Gemeente dient Corporatie op eerste aanschrijving deze kosten aan de Gemeente te voldoen.
- 16.4 Voor rekening van Corporatie komen, ook als de Gemeente daarvoor wordt aangeslagen:
Bestaande of toekomstige belastingen, lasten en heffingen ter zake van de opstal(len) en van zaken van Corporatie.

Artikel 17 Einde overeenkomst

- 17.1 Bij gebreke van het niet tijdig nakomen van een of meer van de bij deze overeenkomst gemaakte bedingen zal de Gemeente, onverminderd haar recht nakoming te vorderen, het recht hebben de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen. Beëindiging vindt niet eerder plaats dan nadat Partijen constructief met elkaar in overleg zijn geweest om alsnog tot juiste nakoming over te kunnen gaan en voorts met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 lid 8.
- 17.2 Van het in lid 1 bedoelde recht zal de Gemeente geen gebruik kunnen maken dan nadat zij de Corporatie bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld van het geconstateerde verzuim of geconstateerde overtreding en haar een termijn van drie maanden heeft gesteld om alsnog aan haar verplichting(en) te voldoen c.q. de geconstateerde overtreding teniet te doen, tenzij in deze overeenkomst een andere termijn is bepaald.



- 17.3 Corporatie vergoedt aan de Gemeente alle schade die de Gemeente lijdt ingeval de overeenkomst wordt ontbonden ten gevolge van het tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst door Corporatie.

Artikel 18 Wijzigingen

- 18.1 Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

Artikel 19 Geschillen

- 19.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan over de bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 19.2 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel.
- 19.3 Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 19.4 Het bepaalde in artikelen 7:290 e.v. Burgerlijk Wetboek (huur en verhuur van bedrijfsruimte) is op deze overeenkomst niet van toepassing.

Artikel 20 Slotbepalingen

- 20.1 De kosten die de Gemeente maakt of moet maken, daarin begrepen de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, omdat Corporatie zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, evenals de kosten die betrekking op ontruiming van het gehuurde/de opstal, zijn, met uitzondering van de als gevolg van een definitieve rechterlijke beslissing door de Gemeente te betalen proceskosten, voor rekening van de Corporatie.
- 20.2 Corporatie dient zijn eventuele klachten en wensen schriftelijk bij de Gemeente in. In dringende gevallen kan hij dit mondeling doen en nadien schriftelijk bevestigen.

Artikel 21 Hypotheek, overdracht eigendom opstallen

- 21.1 De Corporatie is gerechtigd het opstalrecht met een recht van hypotheek te bezwaren.
- 21.2 De Corporatie is gerechtigd na verstrijking van een periode van ten minste 10 (tien) jaar na voltooiing van de flexwoningen (oplevering van de flexwoningen zoals bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst), het eigendom van de flexwoningen aan een derde over te dragen in welk geval het opstalrecht zoals bepaald in artikel 15 lid 2 sub e eindigt.



- ONDERTEKENINGSPAGINA -

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt.

De Gemeente,
de burgemeester, namens deze
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

.....

Plaats, Deventer, datum:

Corporatie,
Stichting Woonbedrijf ieder1

.....

Plaats, Deventer, datum:

Bijlagen:

1. Samenwerkingsovereenkomst Steenbrugge, d.d.;
2. Situatietekening, tekeningnummer 92.24.20.AN.04, d.d. 19 januari 2024;
3. Rapport Verkennend bodemonderzoek locatie Steenbrugge 2, d.d. 12 april 2023;
4. Huurovereenkomst, (zie artikel 2.2).



BESCHIKKING FINANCIËLE HERPLAATSINGSGARANTIE

[• adresgegevens investeerder]

Datum: [•]

Betreft: Beschikking financiële herplaatsingsgarantie

Geachte [• investeerder],

U bent voornemens om versneld [• aantal] flexwoningen te realiseren op de locatie, plaatselijk bekend als [•] (**Project**). Ik ondersteun dit soort initiatieven gezien de urgente woningbouwopgave waar we landelijk voor staan. Vanwege het enorm tekort aan (tijdelijke) woningen is het noodzakelijk dat de overheid ingrijpt op de woningmarkt, door een flexibele schil van woningen aan de reguliere woningmarkt te laten toevoegen en dit vanuit de overheid te reguleren. Onder meer middels de financiële herplaatsingsgarantie.

Ten behoeve van het Project hebt u op [datum] een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor verlening van een financiële herplaatsingsgarantie. Van uw aanvraag maakt onderdeel uit het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente [• naam gemeente] tot het verlenen van een gemeentelijke garantie, ter grootte van 25% van het uit te keren bedrag bij aanspraak van de aangevraagde financiële herplaatsingsgarantie.

Garantieverlening

Er is op dit moment nog geen ministeriële regeling die voorziet in de verlening van een financiële herplaatsingsgarantie. In afwachting van de totstandkoming van deze regeling, kan de garantie echter worden verleend op grond van artikel 4:23, derde lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Binnen nu en een jaar zal een ministeriële regeling worden vastgesteld als basis voor de verlening en vaststelling van financiële herplaatsingsgaranties. Tot die tijd worden aanvragen voor een garantie getoetst aan de voorwaarden die staan genoemd in bijlage 1 bij deze beschikking. Het gaat daarbij om de entreevoorwaarden (paragraaf 2.1 tot en met 2.3 van bijlage 1) voor de financiële herplaatsingsgarantie. In verband met de vaststelling van de aanspraak op uitkering onder de garantie gelden de uitkeringsvoorwaarden van de financiële herplaatsingsgarantie die eveneens in de bijlage staan vermeld (paragraaf 2.4 en 3). De entree- en uitkeringsvoorwaarden zullen onderdeel gaan vormen van de op te stellen ministeriële regeling en maken integraal onderdeel uit van deze beschikking.

Besluit

De aanvraag voor een financiële herplaatsingsgarantie voor het Project is getoetst aan de entreevoorwaarden van de financiële herplaatsingsgarantie. **Het Project voldoet aan deze voorwaarden. Ik verleen u dan ook de garantie.**

Deze garantie wordt verleend onder de voorwaarde dat er voldoende gelden beschikbaar worden gesteld, zoals bedoeld in artikel 4:34 van de Awb.

Commented [1]: Leeswijzer kleuren:

- Groen: door behandelaar UVTH aan te passen, alvorens versturen aan RVO.
- Roze: door RVO te voltooiën alvorens te versturen aan Investeerder.

Commented [2]: Verwijderen zodra begroting is vastgesteld.

Garantieplichtingen

Voor de monitoring van de door ons verstrekte garantie is het noodzakelijk dat wij beschikken over alle relevante actuele informatie over het Project. U dient ons daarom bij de oplevering van het Project maar uiterlijk 18 maanden na het verlenen van deze garantie, schriftelijk op de hoogte te stellen van de oplevering van het Project en iedere wijziging van het Project ten opzichte van deze aanvraag. Daaronder vallen in ieder geval wijzigingen ten aanzien van het aantal woningen dat is gerealiseerd en de werkelijke bouwkosten van het Project. Indien blijkt dat het Project om welke reden dan ook niet (meer) opgeleverd kan (zal) worden, dan dient u mij hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen. Naar aanleiding van de wijzigingen in het Project zal aan u mogelijk, afhankelijk van de aard en omvang van de wijzigingen, een wijzigingsbeschikking worden verleend.

Vaststellingsaanvraag

Indien u op termijn aanspraak wil maken op de (uitkering onder de) financiële herplaatsingsgarantie dan dient u daartoe een vaststellingsaanvraag in. In die aanvraag dient u nauwkeuring te beschrijven of en in hoeverre de realisering, exploitatie en herplaatsing van het Project conform de voorwaarden heeft plaatsgevonden. Voor die aanvraag zal een model worden vastgesteld. De (uitkering onder de) financiële herplaatsingsgarantie zal worden vastgesteld op basis van deze aanvraag tot uitkering. De ministeriële regeling die zal voorzien in de verstrekking van financiële herplaatsingsgaranties, kan nadere regels bevatten waaraan de vaststellingsaanvraag moet voldoen.

In [bijlage 2](#) vindt u een overzichtstabel en indicatieve uitkeringstabellen die zijn gebaseerd op de bouwkosten zoals door u aangeleverd en zoals door de uitvoeringsorganisatie beoordeeld.

Volledigheidshalve attendeer ik u erop dat ik op grond van artikel 4:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevoegd ben de garantie op een lager bedrag vast te stellen, als het Project niet geheel conform aanvraag is uitgevoerd, of u niet of niet volledig aan de verplichtingen die zijn verbonden aan de garantie hebt voldaan.

Vanwege het in de aanhef genoemde marktfalen wordt aan u een Dienst van Algemeen Economisch Belang (**DAEB**) opgedragen om te voorzien in de bouw en exploitatie van flexibele woningen, conform DAEB-Vrijstellingsbesluit nr. 2012/21/EU. Deze DAEB wordt kortweg aangeduid als de DAEB flexwoningen en voorziet in de mogelijkheid tot compensatie in de vorm van de financiële herplaatsingsgarantie. De daaraan gekoppelde voorwaarden staan in [bijlage 3](#).

Mocht u nog vragen dan wel opmerkingen hebben, dan kunt u zich wenden tot Peter Salentijn (Peter.Salentijn@minbzk.nl).

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,



Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen schriftelijk bezwaar maken bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, t.a.v. de Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum, alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar rust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het is gericht.

Bijlage 1: Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie

Bijlage 2: Overzichtstabel en uitkeringstabellen financiële herplaatsingsgarantie

Bijlage 3: Voorwaarden Dienst van Algemeen Economisch Belang

Deze bijlagen en daarin opgenomen voorwaarden maken integraal onderdeel uit van deze beschikking.



BIJLAGE 1 - TOELICHTING OP DE VOORWAARDEN FINANCIËLE HERPLAATSINGSGARANTIE

Zie [Toelichting Voorwaarden FHG](#)



BIJLAGE 2: OVERZICHTSTABEL EN UITKERINGSTABELLEN FINANCIËLE HERPLAATSINGSGARANTIE

Deze bijlage bevat voor uw informatie de overzichtstabel en de indicatieve uitkeringstabellen die zijn gebaseerd op de gegevens zoals door u aangeleverd en zoals beoordeeld door de uitvoeringsorganisatie. Deze tabellen kunnen vanwege projectwijzigingen en na definitieve controle door de uitvoeringsorganisatie van de financiële herplaatsingsgarantie nog op onderdelen gewijzigd worden, maar geven een goed beeld van de financiële impact van de financiële herplaatsingsgarantie.

Graag benadrukken wij dat de weergegeven transactieprijs (1 euro) uitsluitend is opgenomen ter illustratie van de werking van de financiële herplaatsingsgarantie. De werkelijke transactieprijs (en derhalve de hoogte van de financiële uitkering) zal blijken op het moment van eventuele aanspraak.

Overzichtstabel

Project ID	FHG-65-Gemeente Oosterhout				
Naam project	Sociaal Wonen				
Naam aanvrager	Woningcorporatie Sociaal				
	PMC11	PMC12	PMC13	PMC14	Totaal
Aantal flexwoningen	40	40	50	70	200
Bouwkosten	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 6.000.000	€ 7.000.000	€ 21.000.000
Standaard opslag niet terugvorderbare BTW á 21 procent	€ 840.000	€ 840.000	€ 1.260.000	€ 1.470.000	€ 4.410.000
Fictieve boekwaarde jaar 0	€ 4.840.000	€ 4.840.000	€ 7.260.000	€ 8.470.000	€ 25.410.000
Kwaliteitsniveau	Permanent	Permanent	Permanent	Permanent	
Afschrijvingstermijn in jaren	30	30	30	30	
Aanspraak mogelijk vanaf jaar	10	10	10	10	
Afschrijving per jaar	€ 161.333	€ 161.333	€ 242.000	€ 282.333	
Transactieprijs bij aanspraak*	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	

*NB: deze waarde blijkt pas op het moment van aanspraak, en betreft de gerealiseerde transactieprijs op het moment van verkoop; ingevoerde waarde dient uitsluitend ter illustratie.

Uitkeringstabellen

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC11		AANTAL WONINGEN: 40									
CONSORT WISS											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 4.840.000	€ 4.678.667	€ 4.517.333	€ 3.388.000	€ 3.226.667	€ 3.065.333	€ 322.667	€ 161.333	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 4.839.999	€ 4.678.666	€ 4.517.332	€ 3.387.999	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.742.666	€ 2.605.532	€ 274.266	€ 137.132	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.935.999	€ 1.839.199	€ 193.599	€ 96.799	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 806.666	€ 766.333	€ 80.666	€ 40.333	€ -	

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC12		AANTAL WONINGEN: 40									
CONSORT WISS											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 4.840.000	€ 4.678.667	€ 4.517.333	€ 3.388.000	€ 3.226.667	€ 3.065.333	€ 322.667	€ 161.333	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 4.839.999	€ 4.678.666	€ 4.517.332	€ 3.387.999	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.226.666	€ 3.065.332	€ 322.666	€ 161.332	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.742.666	€ 2.605.532	€ 274.266	€ 137.132	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.935.999	€ 1.839.199	€ 193.599	€ 96.799	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 806.666	€ 766.333	€ 80.666	€ 40.333	€ -	

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC13		AANTAL WONINGEN: 50									
CONSORT WISS											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 7.260.000	€ 7.018.000	€ 6.776.000	€ 5.082.000	€ 4.840.000	€ 4.598.000	€ 484.000	€ 242.000	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 7.259.999	€ 7.017.999	€ 6.775.999	€ 5.081.999	€ 4.839.999	€ 4.597.999	€ 483.999	€ 241.999	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.839.999	€ 4.597.999	€ 483.999	€ 241.999	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.113.999	€ 3.908.799	€ 411.399	€ 205.699	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.903.999	€ 2.758.799	€ 290.399	€ 145.199	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.210.000	€ 1.149.500	€ 121.000	€ 60.500	€ -	

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT PMC14		AANTAL WONINGEN: 70									
CONSORT WISS											
Jaar		0	1	2 (...)	9	10	11 (...)	28	29	30	
Fictieve boekwaarde	(A)	€ 8.470.000	€ 8.187.667	€ 7.905.333	€ 5.929.000	€ 5.646.667	€ 5.364.333	€ 564.667	€ 282.333	€ -	
Transactieprijs bij aanspraak < 1 euro ter illustratie>	(B)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	(A) - (B)	€ 8.469.999	€ 8.187.666	€ 7.905.332	€ 5.928.999	€ 5.646.666	€ 5.364.332	€ 564.666	€ 282.332	€ -	
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.646.666	€ 5.364.332	€ 564.666	€ 282.332	€ -	
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	85%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.799.666	€ 4.559.682	€ 479.966	€ 239.982	€ -	
waarvan door Rijk	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.387.999	€ 3.218.599	€ 338.799	€ 169.399	€ -	
waarvan door Gemeente	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.411.666	€ 1.341.083	€ 141.166	€ 70.583	€ -	

BIJLAGE 3 - VOORWAARDEN DIENST VAN ALGEMEEN ECONOMISCH BELANG

I. Marktfalen

Er is sprake van marktfalen op de woningmarkt. 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. Dat maakt dat per direct meer (tijdelijke) woningen moeten worden gebouwd. Daarom is het noodzakelijk dat de overheid ingrijpt op de woningmarkt door een flexibele schil van woningen aan de reguliere woningmarkt te laten toevoegen en dit vanuit de overheid te reguleren. Er is sprake van marktfalen ten aanzien van de bouw en exploitatie van flexibele woningen. 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 investeerders (veelal maar niet uitsluitend woningcorporaties) ondersteunt, door de onzekerheden op deze projecten deels te ondervangen. De onzekerheid over een vervolglocatie maakt dat flexwoonprojecten 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. Een verdere onderbouwing van het marktfalen, noodzakelijkheid en proportionaliteit van het opdragen van een DAEB flexwoningen en het bieden van een financiële herplaatsingsgarantie ter compensatie van de opgedragen taak is vastgelegd in de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer van 6 december 2022¹. Daaropvolgend zijn de contouren van de garantie nader uitgewerkt en gepubliceerd op 29 maart 2023, en zijn de aannames onder de garantie gevalideerd. Zie ook een nadere toelichting in punt III.

II. Opdragen van een Dienst van Algemeen Economisch Belang

Met deze garantie wordt door de Staat een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) opgedragen conform DAEB-Vrijstellingsbesluit nr. 2012/21/EU. Deze DAEB wordt kortweg aangeduid als de DAEB flexwoningen.

a. inhoud en de duur van de openbare dienstverplichtingen

De DAEB flexwoningen voorziet in de aanwijzing aan iedere investeerder van een opdracht om flexwoningen met een voorgeschreven kwaliteitsniveau te exploiteren bedoeld voor tijdelijke plaatsing op een locatie gedurende minimaal 10 jaar, die is gericht op sociale huurwoningen voor het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Het betreft flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' of flexwoningen 'met permanente kwaliteit' die:

1. voldoen aan de maximale huurprijs van € 808,06 per maand, prijspeil 2023, of zoals deze prijs daarna wordt bepaald op basis van artikel 13, eerste lid, onder a, Wet op de huurtoeslag en
2. bij start verhuur door woningcorporaties worden verhuurd aan huishoudens conform de voorwaarden van passend toewijzen op grond van artikel 47-49 Woningwet.

Dit is een separate DAEB flexwoningen die moet worden onderscheiden van de DAEB sociale huisvesting voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed die geldt voor toegelaten instellingen volkshuisvesting (zogenoemd woningcorporaties) op grond van artikel 48 Woningwet. De DAEB flexwoningen is bedoeld voor alle investeerders die flexwoningen exploiteren, dus een ruimere groep ondernemingen dan alleen woningcorporaties.

De DAEB flexwoningen voldoet voor zover het toegelaten instellingen volkshuisvesting in de zin van art. 19 Woningwet (woningcorporaties) betreft aan de voorwaarden om een DAEB op te dragen voor sociale huisvesting, als "sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen

¹ TK 2022-2023, 32 847, nr. 983, bijlage 2 Toetsingskader, punten 2 en 3.

vinden”(overweging 11 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit). Hierdoor is het plafond van maximaal 15 miljoen EUR per jaar of op basis van een jaargemiddelde ten behoeve van het verrichten van deze diensten van algemeen economisch belang per investeerder van artikel 1, eerste lid, onder a van het DAEB-Vrijstellingsbesluit voor woningcorporaties niet van toepassing. Voor andere investeerders geldt genoemd plafond wel, omdat er geen inkomenseisen of andere solvabiliteitseisen worden gesteld. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande praktijk die past binnen de Europese kaders met zo min mogelijk uitvoeringslasten: de woningcorporaties kunnen woningen op een zelfde wijze aan huurders toewijzen zoals zij dat voor reguliere sociale huurwoningen op grond van de Woningwet en bijbehorende regelgeving toepassen en andere investeerders krijgen enkel een voorwaarde ten aanzien van de huurprijs van de woning voorgeschreven.

De DAEB flexwoningen wordt opgedragen voor de duur van maximaal 25 jaar. Dit is een DAEB-aanwijzing die op basis van artikel 2 lid 2 DAEB-Vrijstellingsbesluit voor een langere periode mag gelden, als de onderneming die de DAEB uitvoert een aanzienlijke investering voor het verrichten van de DAEB heeft gedaan, die boekhoudkundig over een langere periode moet worden afgeschreven. Daarvan is bij de DAEB flexwoningen sprake: de afschrijvingstermijn is voor flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' 20 jaar en voor flexwoningen met 'permanente kwaliteit' 30 jaar. Daarom wordt voor de maximale duur van de DAEB het gemiddelde van deze afschrijvingsduur van 25 jaar aangehouden.

Ter voorbereiding op het aflopen van de duur van deze DAEB wordt tijdig het effect van deze DAEB geëvalueerd om te bezien op welke wijze de marktsituatie zich op dat moment heeft ontwikkeld en te bezien of verdere regulering door middel van het opdragen van een DAEB of op andere wijze is gerechtvaardigd, doordat deze noodzakelijk en proportioneel is. Een dergelijke evaluatie volgt na 20 jaar, zodat er voldoende tijd is om de marktsituatie te bezien en genoemde afweging te maken.

De duur van de opgedragen DAEB van 25 jaar staat los van de hoogte van het uit te betalen bedrag indien de garantie wordt ingeroepen, aangezien deze garantie uitgaat van de berekeningsmethodiek aan de hand van de uitkeringstabel (zie de parameters onder e.). De totale looptijd is het aantal jaar dat de garantie open staat voor nieuwe inschrijvingen plus maximaal 30 jaar garantieduur. Zie voor de parameters om de compensatie te bepalen, onderdeel e.

b. betrokken onderneming(en)

De betrokken ondernemingen zijn alle investeerders die flexwoningen met tijdelijke kwaliteit of flexwoningen met permanente kwaliteit ten behoeve van sociale huur, zoals onder a. is gedefinieerd, in eigendom hebben en exploiteren voor de duur van minimaal 10 jaar.

c. het betrokken grondgebied

Voor deze DAEB komen uitsluitend flexwoningen die in Nederland worden geëxploiteerd in aanmerking. Deze DAEB richt zich op de Nederlandse woningmarkt en het marktfalen dat daarin optreedt, zoals dat in de aanhef is beschreven. Voor het Caribisch deel van het Koninkrijk der Nederlanden is het onderdeel van het Verdrag betreffende de Werking van de EU betreffende de staatssteunregels en regels over DAEB niet van toepassing, vanwege de LGO-status van die landen en eilanden.

d. verleent de Staat aan de onderneming die de DAEB gaat verrichten een uitsluitend of bijzonder recht (bijvoorbeeld een alleenrecht of een concessie voor diensten)?

Er is geen sprake van het verlenen van een uitsluitend of bijzonder recht.

e. een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, toezicht en eventuele herziening van de compensatie

Ter compensatie van deze DAEB flexwoningen wordt aan de investeerder, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in bijlage 1 bij de Beschikking financiële herplaatsingsgarantie van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie) een financiële herplaatsingsgarantie geboden. Deze garantie bestaat uit de

aanspraak op een financiële uitkering aan de investeerder, indien de flexwoning na de eerste exploitatie met verlies moet worden verkocht.

De parameters voor het bepalen van de compensatie worden ex ante als volgt bepaald.

De financiële uitkering is gebaseerd op een risicoverdeling 60% (Rijk), 25% (gemeente) en derhalve een restant eigen risico van 15% voor de investeerder. De investeerder betaalt voorafgaand aan het verlenen van de garantie een bijdrage van € 1.000 euro per woning (prijspeil 2023). Indien na het doorlopen van de herplaatsingsladder blijkt dat de flexwoning, die minimaal 10 jaar op de locatie heeft gestaan, niet kan worden doorgeëxploiteerd kan de aanspraak op een financiële uitkering worden ingeroepen.

Verduidelijking van de parameters van de compensatie, zoals geformuleerd in bijlage 1.

Indien een investeerder recht heeft op een financiële uitkering, dan wordt deze als volgt bepaald:

- De financiële uitkering in jaar X is gebaseerd op het verschil tussen:
 - o De fictieve boekwaarde van de flexwoning uitgaande van een lineaire afschrijving, de afschrijving start op het moment van verlening van de garantiebeschikking door het Rijk;
 - o De opbrengst uit marktconforme verkoop van de flexwoning aan een derde partij.
- Het verschil tussen deze waarden dient bij aanspraak als basis voor de financiële uitkering aan de investeerder, waarbij 60% voor rekening van het Rijk komt, en 25% voor rekening van de gemeente.
- De afschrijvingstermijn is als volgt:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – 20 jaar afschrijvingstermijn
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – 30 jaar afschrijvingstermijn
- Aanspraak is mogelijk in de volgende jaren:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 20)
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 30)
- De fictieve boekwaarde wordt gebaseerd op de bouwkosten ("casco+" conform Woonstandaard 3.0, exclusief BTW) van de flexwoning. De investeerder geeft aan wat de bouwkosten van de flexwoning zijn, te onderbouwen met offertes. Bouwkosten zijn derhalve:
 - o Inclusief kosten voor gebouwdelen waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze bij toekomstige verkoop van de woning mee verkocht zullen worden. Gebouwdelen zoals ontsluitingsgalerijen, trappenhuizen, installatieruimtes, inpandige fietsenstallingen, inpandige bergingen, omheiningen voor tuinen en ruimtes voor sociaal beheer en leefbaarheid, voor zover onderdeel van het woningbouwproject, kunnen derhalve wel worden meegenomen in de op te voeren bouwkosten;
 - o Exclusief losse overige gebouwen (al of niet demontabel) die niet als individuele woning worden verhuurd;
 - o Exclusief grondkosten;
 - o Exclusief bouw-/woonrijp maken;
 - o Exclusief kosten voor parkeerplaatsen;
 - o Exclusief stoffering/meubilair;
 - o Exclusief eventuele niet mee verplaatsbare onderdelen zoals fundering;
 - o Exclusief kosten die zien op de exploitatie van de flexwoningen zoals kosten voor erfpacht, onderhoud, beheer en verplaatsing;
 - o Exclusief overige stichtingskosten zoals advieskosten, leges, rentekosten etc.
- Bovenop genoemde bouwkosten wordt voor het bepalen van de fictieve boekwaarde een standaard opslag van 21% gehanteerd met betrekking tot niet terugvorderbare BTW.

- Er wordt een uitkeringstabel opgenomen in de subsidiebeschikking. Daarmee is het verloop van de fictieve boekwaarde voor het betreffende project over de jaren bepaald.
- De gerealiseerde transactieprijs van de verkoop op het moment van aanspraak is pas bekend op het moment van aanspraak, en bepaalt de definitieve financiële uitkering aan de investeerder. Met het hanteren van deze uitkeringstabel en gerealiseerde transactieprijs van de verkoop wordt gewaarborgd dat er geen sprake is van overcompensatie voor de kosten van het beheer van de

opgedragen taak. Er is immers sprake van een bijdrage die is gebaseerd op het verschil tussen de fictieve boekwaarde gebaseerd op een lineaire afschrijving en de marktwaarde.

Wanneer een onderneming activiteiten verricht die zowel binnen als buiten de dienst van algemeen economisch belang (deze DAEB flexwoningen dus) vallen, worden in de interne boekhouding de met de dienst van algemeen economisch belang verband houdende kosten en inkomsten, en die van de andere diensten, gescheiden opgenomen, alsook de parameters voor de toerekening van die kosten en inkomsten, op grond van artikel 5, negende lid DAEB-Vrijstellingsbesluit.

f. de regelingen om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen

Met een voorgeschreven halfjaarlijkse rapportage van de uitvoeringsorganisatie aan de Staat wordt voldaan aan de voorwaarde om regelmatige controles uit te laten voeren, ten minste om de drie jaar gedurende de periode waarvoor de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang is belast, en aan het einde van die periode, zoals bepaald in artikel 6, eerste lid DAEB-Vrijstelling.

Eventueel ontvangen overcompensatie moet door de investeerder worden terugbetaald. Wanneer echter het bedrag van de overcompensatie niet meer dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie bedraagt, mag deze overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6, tweede lid DAEB-Vrijstellingsbesluit.

Om aan de transparantieplichting van artikel 7 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit te voldoen, moet de Staat voor compensatie van meer dan € 15 miljoen die wordt verleend aan een investeerder die ook activiteiten heeft buiten de dienst van algemeen economisch belang, de volgende gegevens bekend maken:

- (a) het besluit waarbij de investeerder met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang wordt belast, of een samenvatting daarvan die in artikel 4 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit genoemde gegevens bevat;
- (b) de bedragen die de investeerder jaarlijks aan steun ontvangt.

g. gegevens moeten voor een periode van 10 jaar bewaard worden, zodat de Europese Commissie deze eventueel via de Staat kan opvragen.

Het staat de Europese Commissie vanwege haar exclusieve bevoegdheid vrij om monitorings- of andere onderzoeken te starten over een onder toepassing van het DAEB-Vrijstellingsbesluit opgedragen DAEB en daarvoor verleende compensatie op grond van de artikelen 106-109 VWEU. Daartoe dienen op grond van het DAEB-Vrijstellingsbesluit alle bij deze subsidiebeschikking betrokken partijen de gegevens over de financiële herplaatsingsgarantie voor de flexwoningen waarvoor deze is afgegeven in ieder geval voor een periode van 10 jaar te bewaren.

III. Nadere toelichting op het marktfaalen

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 als onderdeel van de woningbouwopgave om 900.000 te realiseren in de periode tot 2030. Met de inzet op flexwoningen wordt tevens 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 voor flexwoningen: 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. Naar verwachting zal het aantal statushouders in komende jaren hoger blijven dan eerder geraamd.

Flexwoningen zijn hierin een oplossing. Het gaat om modulaire, verplaatsbare woningen. De flexibiliteit van deze verplaatsbare woningen is noodzakelijk in de woningmarkt om snel en efficiënt in te kunnen springen op acute veranderingen in de vraag naar woningen. Bovendien kunnen de woningen sneller worden geproduceerd dan reguliere woningen, zonder dat er hoeft te worden ingeleverd op kwaliteit. De vraag naar een flexibele schil met dit type woningen neemt toe, en de producenten van deze tijdelijke woningen zeggen te kunnen opschalen. Hierbij worden innovatieve concepten voor betaalbare, modulaire, verplaatsbare woningen ontwikkeld.

Corporaties en andere investeerders zien de meerwaarde van een flexibele schil ook en willen graag deze woningen inzetten om hun volkshuisvestelijke doelen te behalen, en/of hun vastgoedportfolio flexibeler te maken. Ze krijgen echter de businesscase op de investeringen in de woningen niet rond. De woningen worden namelijk op tijdelijke locaties ingezet, waarbij er vaak onzekerheid is over de beschikbaarheid van vervolglocaties. Dit betekent voor de investeerder dat de huuropbrengst niet lang genoeg vaststaat om de aanschafprijs van de woning te verantwoorden. Dat leidt er toe dat of de opstallen te snel worden afgeschreven, of er een grote risicopost in het project moet worden opgenomen en de aanschaf vaker een onrendabel vooruitzicht heeft. Dit kan leiden tot een punt waarop investeerders van de investering afzien, ondanks dat een primaire exploitatielocatie wel in zicht is en er een sterke vraag naar deze woningen bestaat. Toch geven investeerders ook 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 onverhoopt toch 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, of te verminderen, waar subsidieregelingen deze risico's slechts afdekken. 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. De flexibele schil kan efficiënt worden gerealiseerd door onzekerheden over vervolglocaties gedeeltelijk weg te nemen, een leidende rol te nemen in de systematiek van het vinden van deze vervolglocaties en een financiële compensatie te bieden als doorexplotatie niet kan en er onverhoopt geen vervolglocatie blijkt te zijn. Hiervoor is de onderhavige 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 de verwachting is dat deze opgave nog enige jaren aanhoudt. Daarnaast zullen voor de Oekraïense ontheemden ten minste 26.000 extra woningen nodig zijn. Dat maakt dat per direct meer (tijdelijke) woningen moeten worden gebouwd. De snelste wijze om dit te doen is door transformatie en vooral het plaatsen van flexwoningen op tijdelijke locaties. In de zomer van 2022 heeft het kabinet met de gemeenten, veiligheidsregio's en provincies afspraken gemaakt om snel 37.500 extra woningen te realiseren in het kader van de doorstroom in de migratieketen (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 en dat de woningen die worden gebouwd niet goed aansluiten bij de behoefte aan betaalbare woningen voor doelgroepen.

Dit heeft onder andere te maken met de onrendabele investering door de korte termijn waarop 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 blijft het van belang dat partijen hun verantwoordelijkheden blijven nemen. In de woondeals komt dat mooi tot uitdrukking, doordat partijen afspraken met elkaar maken over locaties en extra woningen. Hiernaast is bezien op welke wijze op de gezamenlijke verantwoordelijkheden ingespeeld kan worden in het voorstel tot de Wet versterking 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 bieden bouwers van tijdelijke woningen nu op kleine schaal oplossingen voor het risico dat er geen vervolglocatie kan worden gevonden en de initiële investering niet kan worden terugverdiend. Het betreft vaak kleinschalige leaseconstructies en buy-backprogramma's. De bouwers geven aan dit niet aan te kunnen bieden op de benodigde grotere schaal, omdat hun bedrijfsvoering niet is gericht op langdurige financiële verplichtingen; hun primaire bedrijfsvoering is het aankopen van materialen, en het snel produceren van woningen.

Verzekeraars en banken geven aan dat het risico dat er geen vervolglocatie kan worden gevonden voor hen in verband met een gebrek aan historische gegevens te moeilijk te kwantificeren is om financiële producten of oplossingen aan te kunnen aanbieden. Hier komt bij dat het aanwijzen van locaties voor wonen bij uitstek een overheidsaangelegenheid is. Met de financiële herplaatsingsgarantie worden afspraken gemaakt over het proces waarmee herplaatsingslocaties worden overwogen, en worden financiële verplichtingen en vergoedingen geïntroduceerd om partijen aan deze afspraken te binden (de 'gezamenlijke herplaatsingsladder' genoemd).

Dit laatste wordt gedaan door een minimale eindwaarde te garanderen aan de investeerder, die door het Rijk, de gemeente en de investeerder gezamenlijk wordt vergoed. De juiste partijen behouden hierbij dus de juiste prikkels om zich in te zetten voor oplossingen rondom de herplaatsing van de flexwoningen, met gunstige uitkomsten. Met een verzekering, waarin een risico door een partij wordt afgekocht middels een premie, zouden deze prikkels in mindere mate behouden blijven. De garantie verkleint hiermee het risico op een 'moral hazard', waarmee actoren bijvoorbeeld de woningen vrijblijvend de woningen van de hand kunnen doen voor het gegarandeerde bedrag. Het risico dat er geen nieuwe locatie kan worden gevonden voor de flexwoningen wordt bovendien makkelijker te kwantificeren door de monitoring van de garantie door de garantieuitvoerder en door de introductie van een marktmeester, in combinatie met de afspraken met en de financiële consequenties voor de actoren die invloed hebben op het aanwijzen van locaties voor flexwoningen.

Er is dus sprake van een grote volkshuisvestelijke opgave om woningen te realiseren. Hierbij blijken de woning(bouw)markt en financiële markten onvoldoende in staat om oplossingen te bieden voor de grote woningbehoefte en risico's voor investeerders. Een vorm van overheidsinterventie wordt daarom noodzakelijk geacht, die bestaat uit de opdracht aan investeerders om flexwoningen met een maximale huurprijs en een voorgeschreven kwaliteitsniveau bedoeld voor tijdelijke plaatsing te exploiteren. Deze interventie krijgt de vorm van een het opdragen van een taak als dienst van algemeen economisch belang (DAEB). De DAEB voorziet in het aan iedere investeerder opdragen van een taak om flexwoningen met een voorgeschreven kwaliteitsniveau te exploiteren, bedoeld voor tijdelijke plaatsing op een locatie gedurende minimaal 10 jaar. De DAEB is gericht op sociale huurwoningen voor het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Deze DAEB wordt kortweg aangeduid als de DAEB flexwoningen. Ter compensatie worden de obstakels voor het realiseren van flexwoningen door de investeerders, zoals hierboven beschreven, verlaagd of weggenomen. Deze compensatie is als volgt ingericht. Door een structuur (de gezamenlijke herplaatsingsladder) op te zetten voor de manier waarop afspraken over de herplaatsing van deze woningen worden gemaakt, wordt het risico op het niet kunnen vinden van een vervolglocatie ten dele gemitigeerd. Mocht een vervolglocatie na plaatsing op dezelfde locatie van minimaal 10 jaar, ondanks eigen inspanningen of inspanningen gebaseerd op de gezamenlijke herplaatsingsladder niet worden gevonden, dan kan de aanspraak op een financiële uitkering worden ingeroepen. Hierbij wordt een eindwaarde gegarandeerd, waardoor de worst-case in de businesscase leidt tot minder naargeestige aannames, waarmee de

drempel voor investeerders om flexwoningen af te nemen bij bouwers wordt verlaagd, en meer initiatieven voor het neerzetten van flexwoningen het licht zullen zien. Met de monitoring van de garantie door de garantie-uitvoerder en de introductie van een marktmeester wordt, in combinatie met de afspraken met en de financiële consequenties voor de actoren die invloed hebben op het aanwijzen van locaties voor flexwoningen, het risico dat er geen nieuwe locatie kan worden gevonden voor de flexwoningen makkelijker te kwantificeren, terwijl de juiste verplichtingen bij de juiste partijen worden neergelegd.





Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie

Werkgroep FHG, in opdracht van het Ministerie
van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum 2 mei 2023
Status Definitief



Inhoud

1 Inleiding—3

2 Opzet financiële herplaatsingsgarantie—4

2.1 Welke partijen komen in aanmerking voor de garantie?—5

2.2 Welke woningen komen in aanmerking voor de garantie?—5

2.3 Hoe komt een investeerder in aanmerking voor de garantie?—7

2.4 Welke voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor een financiële uitkering?—9

3 Hoe hoog is de financiële uitkering?—10

Tabel 1: Voorbeeld uitkeringstabel —12

1 Inleiding

Op 2 december 2022 zijn de contouren van de financiële herplaatsingsgarantie (hierna: 'garantie') door de Ministerraad vastgesteld. In de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer van 6 december 2022¹ is de Tweede Kamer hierover geïnformeerd. In dit document worden de voorwaarden nader toegelicht. De nadere uitwerking is een proces in ontwikkeling. Finance Ideas heeft onlangs een rapport opgeleverd, waarin aannames ten aanzien van de businesscase en default waarde zijn getoetst. Indien de uitkomsten hiertoe aanleiding geven kunnen eventuele aanvullingen plaatsvinden met betrekking tot de inhoud en de werking van de garantie.

De focus van deze toelichting ligt op de belangrijkste voorwaarden voor een beroep op de garantie en een eerste aanzet voor de berekening van de financiële uitkeringen. Dit opdat investeerders en gemeenten alvast kunnen inschatten wat de garantie kan betekenen voor hun eigen flexwoning-project en dit mee kunnen wegen bij verdere planontwikkeling en eventuele investeringsbeslissingen. De berekeningen van de financiële uitkeringen zijn indicatief en in concept.

Deze toelichting is aangepast op 2 mei 2023. De wijzigingen ten opzichte van de vorige versie van 17 maart 2023 zien onder andere op de volgende onderdelen:

- Nadere toelichting op de dienst van algemeen economisch belang flexwoningen.
- Nadere toelichting op de eis om te verhuren in het sociale segment en hoe dit is gerelateerd aan passend toewijzen.
- Nadere toelichting op het verlenen van een garantiebeschikking en het verschuldigd zijn van de bijdrage van € 1.000 per woning vanaf het verlenen van deze beschikking.
- Nadere toelichting op het vaststellen van een ministeriële regeling.

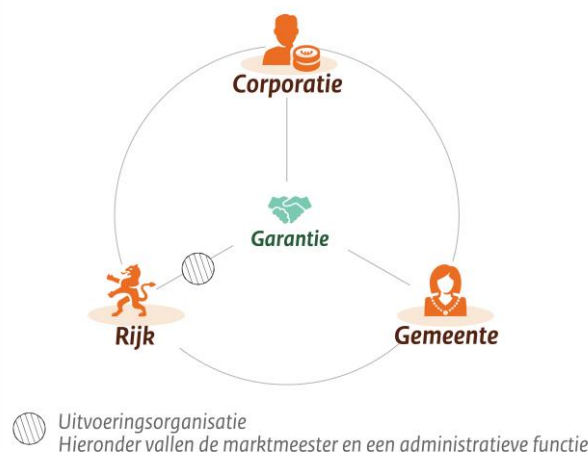
¹ TK 2022-2023, 32 847, nr. 983, incl. bijlagen: toetsingskader en contouren.

2 Opzet financiële herplaatsingsgarantie

Er is sprake van marktfalen op de woningmarkt. Daarom wordt een dienst van algemeen economisch belang flexwoningen opgedragen aan marktpartijen. Deze DAEB voorziet in de aanwijzing van een opdracht aan iedere investeerder, om flexwoningen met een voorgeschreven kwaliteitsniveau te exploiteren, bedoeld voor tijdelijke plaatsing, die is gericht op sociale huurwoningen voor het (doen) huisvesten van personen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Ter compensatie wordt een garantie aan de investeerder geboden op basis van het DAEB-vrijstellingsbesluit.

De garantie dient om het risico voor investeerders in flexwoningen op het niet kunnen door-exploiteren na de eerste plaatsingsperiode, te beperken. De garantie leidt daarmee tot een meer acceptabele businesscase, en daarmee tot een versnelling en toename in investeringen in flexwoningen. De garantie is enerzijds gericht op het vergroten van de kans op herplaatsing van flexwoningen door het ondersteunen van de investeerder bij het vinden van een volgende exploitatie-locatie. Anderzijds is sprake van een financiële uitkering aan de investeerder, indien de flexwoning na de eerste exploitatie-periode tegen een relatief lage waarde moet worden verkocht, omdat er geen nieuwe locatie voorhanden blijkt. De financiële uitkering is dan gebaseerd op een risicoverdeling 60% (Rijk), 25% (betreffende gemeente) en een eigen risico van 15% voor de investeerder.

Onderstaande figuur 1 toont op hoofdlijnen de verhoudingen tussen de verschillende betrokken partijen. Het Rijk en de gemeente verlenen ieder een eigen beschikking aan de investeerder (doorgaans een corporatie) met betrekking tot de financiële herplaatsingsgarantie. Binnen een jaar na het verlenen van deze beschikkingen zal een ministeriële regeling worden vastgesteld als basis voor de verlening en vaststelling van financiële herplaatsingsgaranties. De garantie wordt uitgevoerd door een uitvoeringsorganisatie, die in ieder geval een administratieve- en een (landelijk opererende) marktmeester-functie kent. Nadere vormgeving en formulering van taken en rollen vindt plaats bij de vaststelling van het definitieve toetsings- en garantiekader.



Welke voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor de garantie? Deze paragraaf omschrijft a) welke partijen en b) welke woningen in aanmerking komen voor de garantie. Verder komt aan de orde c) welke stappen een investeerder moet doorlopen om in aanmerking te komen voor de garantie.

2.1 Welke partijen komen in aanmerking voor de garantie?

Alle investeerders komen in aanmerking voor de garantie, zowel Toegelaten Instellingen (TI's, woningcorporaties) als niet-TI's.

2.2 Welke woningen komen in aanmerking voor de garantie?

De volgende woningen komen in aanmerking voor de garantie:

- Uitsluitend flexwoningen (gedefinieerd als verplaatsbare woningen) komen in aanmerking voor de garantie. Transformatieprojecten komen derhalve niet in aanmerking.
- Uitsluitend nieuw geproduceerde woningen komen in aanmerking voor de garantie. Hiervoor is gekozen vanwege twee redenen. Ten eerste is het een beleidsdoelstelling om op korte termijn de nieuwbouwproductie van flexwoningen aan te jagen. Ten tweede is het vanuit risico-perspectief onwenselijk om garant te staan voor flexwoningen waarvan de resterende technische levensduur twijfelachtig is.
 - o Uitzondering: Tot 31 december 2023 komen ook flexwoningen in aanmerking die besteld zijn in de periode 26 augustus 2022 (datum bestuurlijke afspraken asielcrisis) tot de datum van het openstellen van de garantie, mits deze uiteraard voldoen aan alle andere gestelde voorwaarden. Dit om investeerders die afgelopen maanden snel hebben gehandeld en hebben geïnvesteerd in flexwoningen die voldoen aan de kwaliteitseisen van de Aedes aanbesteding en/of RVB-bestelling, daar niet op te benadelen.
- Uitsluitend zelfstandige woningen komen in aanmerking voor de garantie.
- Uitsluitend flexwoningen die voldoen aan bepaalde technische eisen komen in aanmerking voor de garantie. Deze technische eisen zijn gebaseerd op het programma van eisen zoals gehanteerd in het aanbestedingstraject van Rijksvastgoedbedrijf en het collectieve inkooptraject van Aedes. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee kwaliteitsniveaus, waarbij indicatief de volgende technische eisen gelden:
 - o "Tijdelijke Kwaliteit"
 - Bouwbesluit: Voldoet minimaal aan eisen Bouwbesluit Tijdelijke Bouw
 - BENG: Voldoet minimaal aan BENG eisen conform Bouwbesluit Nieuwbouw
 - MPG: Maximaal 0,65
 - Levensduur: Minimaal 25 jaar
 - Verplaatsbaar: Minimaal 1x verplaatsbaar binnen 25 jaar

- PMC: Voldoet minimaal aan standardeisen zoals opgenomen in Woonstandaard 3.0 voor PMC 11, 12, 13 of 14 (afhankelijk van gekozen PMC).
- “Permanente Kwaliteit”
 - Bouwbesluit: Voldoet minimaal aan eisen Bouwbesluit Nieuwbouw
 - BENG: Voldoet minimaal aan BENG eisen conform Bouwbesluit Nieuwbouw
 - MPG: Maximaal 0,5
 - Levensduur: Minimaal 50 jaar
 - Verplaatsbaar: Minimaal 2x verplaatsbaar binnen 50 jaar
 - PMC: Voldoet minimaal aan standardeisen zoals opgenomen in Woonstandaard 3.0 voor PMC 11, 12, 13 of 14 (afhankelijk van gekozen PMC).
- Flexwoningen die zijn ingekocht via het aanbestedingstraject van RVB en het collectieve inkooptraject van Aedes worden verondersteld te voldoen aan bovenstaande technische eisen. Bij de nadere uitwerking van de technische eisen is het programma van eisen zoals gehanteerd bij het collectieve inkooptraject van Aedes leidend. De garantie is beschikbaar voor zowel grondgebonden flexwoningen als gestapelde flexwoningen.
- Uitsluitend woningen die gedurende de hele garantieperiode worden verhuurd als sociale huurwoning tegen een maximale huurprijs van € 808,06 per maand (prijspeil 2023) of zoals deze prijs daarna wordt bepaald op basis van artikel 13, eerste lid, onder a, Wet op de huurtoeslag, komen in aanmerking voor de garantie.
- Voor woningcorporaties geldt, dat daarbij tevens uitsluitend woningen die bij start verhuur worden verhuurd aan huishoudens conform de voorwaarden van passend toewijzen op grond van artikel 47-49 Woningwet, in aanmerking komen voor de garantie.
- Dit betekent voor woningcorporaties dat de huurprijs voor niet-geliberaliseerde huurwoningen en de toewijzingsregels voor sociale huisvesting op grond van de Woningwet moeten worden toegepast en er dan sprake is van een (separate) sociale DAEB zonder plafond van € 15 mln. per onderneming per jaar. Voor andere investeerders geldt de huurprijs voor niet-geliberaliseerde huurwoningen en is er sprake van een DAEB met een plafond van € 15 mln. conform het DAEB-Vrijstellingsbesluit.
- Uitsluitend projecten in Nederland komen in aanmerking voor de garantie, omdat deze gericht zijn op de Nederlandse woningmarkt.
- Uitsluitend woningen die gedurende de hele garantieperiode door de investeerder volgens de NEN2767 normen (minimaal conditiescore 3) of uitgangspunten Kwaliteit in Balans worden onderhouden, komen in aanmerking voor de garantie.
- De uitvoeringsorganisatie (marktmeester) verifieert voordat een garantie op nieuwe flexwoningen wordt afgegeven, of geen passende gebruikte flexwoningen *met lopende garantie* beschikbaar zijn die voor het betreffende project gebruikt kunnen worden. Bij een ingangsdatum van de afgegeven garantie in 2023 kunnen de eerste gebruikte flexwoningen vanaf 2033 beschikbaar komen. Door deze voorwaarde wordt de ontwikkeling van een tweedehands markt (of flexibele schil) van hoogwaardige flexwoningen gestimuleerd.
- Per gemeente is sprake van een maximaal aantal woningen dat onder de garantie valt, namelijk maximaal 100 flexwoningen per 10.000 inwoners.

- De garantie is bij verkoop van de flexwoning desgewenst overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar. Stel dat de flexwoning in jaar 6 (zonder dat een beroep is gedaan op een uitkering onder de garantie) wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar (al of niet met verplaatsing van de flexwoning binnen of buiten de gemeentegrenzen) dan zal de nieuwe investeerder de gemeente (die dan wel bereid moet zijn om mee te werken) en het Rijk kunnen verzoeken om een wijziging van de tenaamstelling van de beschikkingen. De looptijd van de fictieve afschrijvingstermijn wordt dan niet aangepast (i.e. in dit voorbeeld blijft deze doorlopen vanaf jaar 6). De bijdrage van € 1.000 per flexwoning (zie verderop) is dan evenmin opnieuw verschuldigd.

2.3 Hoe komt een investeerder in aanmerking voor de garantie?

Op hoofdlijnen neemt de investeerder de volgende stappen om in aanmerking te komen voor de garantie:

- De investeerder en gemeente zullen in het kader van de betreffende plan-/ gebiedsontwikkeling samen overtuigd moeten zijn van nut en noodzaak om een beroep te doen op deelname aan de garantie. Zonder medewerking van de gemeente is het immers niet mogelijk voor de investeerder om deel te nemen aan de garantie.
- De investeerder meldt zich aan bij de uitvoeringsorganisatie voor deelname aan de garantie en doet een aanvraag voor een garantie. Gedurende het aanmeldproces dienen diverse documenten te worden overgelegd, waaronder:
 - o Garantiebeschikking gemeente (conform modelbeschikking van het Rijk);
 - o Onderbouwing bouwkosten flexwoningen (benodigd voor opstellen uitkeringstabel).
- De uitvoeringsorganisatie toetst de aanmelding aan de in deze toelichting opgenomen voorwaarden.
- Indien aan de voorwaarden wordt voldaan dan verleent het Rijk een garantiebeschikking met betrekking tot de financiële herplaatsingsgarantie. Binnen een jaar na het verlenen van deze beschikking zal een ministeriële regeling worden vastgesteld als basis voor de verlening en vaststelling van de financiële herplaatsingsgaranties.
- Bij het verlenen van de garantiebeschikking door het Rijk is de investeerder een bijdrage van € 1.000 per woning die onder de garantie wordt gebracht verschuldigd.

Verder geldt nog het volgende:

- De garantie geldt vanaf de verlening van de garantiebeschikking door het Rijk. Indien de investeerder de woningen niet binnen 18 maanden na dagtekening van de garantiebeschikking van het Rijk in exploitatie neemt, dan vervalt de garantie, zonder terugbetaling van de bijdrage van € 1.000 per woning. Dit dient om de investeerder en gemeente enige vaart te laten maken met de planontwikkeling en te voorkomen dat garantiekapitaal voor lange tijd vast komt te zitten in projecten die niet tot realisatie komen. Na het vervallen van de termijn van 18 maanden kan opnieuw een aanmelding gedaan worden. Er zal dan opnieuw een bijdrage van € 1.000 per woning in rekening worden gebracht.
- De garantie vervalt op het moment dat een financiële uitkering onder de garantie heeft plaatsgevonden. Het is dus niet mogelijk meerdere

keren een financiële uitkering te ontvangen voor dezelfde flexwoning.

- De ministeriële regeling die binnen een jaar na het verlenen van de garantiebeschikking van het Rijk wordt vastgesteld, zal nadere uitvoeringsbepalingen bevatten over de financiële herplaatsingsgarantie. Onder meer kunt u verwachten dat daarin de rol van de marktmeester, het doorlopen van de herplaatsingsladder, en het proces indien zich geschillen voordoen nader worden uitgewerkt.

2.4 Welke voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor een financiële uitkering?

Indien een investeerder aanspraak wil maken op een uitkering onder de garantie dan gelden daarbij de volgende voorwaarden:

- Uitkering is uitsluitend mogelijk 1) bij verkoop van de flexwoning als geheel, in alle afzonderlijke onderdelen tezamen, aan een derde partij, en uitsluitend 2) als deze derde partij de flexwoning niet door-exploiteert op dezelfde locatie. Verkoop leidt tot een (verifieerbare) transactieprijs en die transactieprijs vormt input voor de berekening van financiële uitkering (zie volgende paragraaf). Dit betekent dat een uitkering onder de garantie niet mogelijk is wanneer de flexwoning in bezit blijft van de initiële investeerder, al of niet voor een tweede exploitatietermijn elders.
- Aanspraak op uitkering is alleen mogelijk nadat investeerder en gemeente de zogenaamde herplaatsingsladder volledig hebben doorlopen. De herplaatsingsladder bestaat uit de volgende opeenvolgende stappen:
 1. Tijdig (minimaal 24 maanden voorafgaand aan aanspraak) wordt door de investeerder een signaal afgegeven aan de marktmeester dat einde exploitatietermijn nadert.
 2. De investeerder heeft zelf een inspanningsverplichting om te zoeken naar nieuwe locaties.
 3. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de gemeentegrenzen.
 4. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om regiogemeenten te benaderen om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de woningmarktregio (dit proces wordt ondersteund middels toekomstige regionale woondeals en het wetsvoorstel Wet versterken regie op de volkshuisvesting).
 5. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om provincie te benaderen om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de provincie (dit proces wordt ondersteund middels toekomstige regionale woondeals en het wetsvoorstel Wet versterken regie op de volkshuisvesting).
 6. Het Rijk zorgt dat een landelijk opererende marktmeester in het leven wordt geroepen die zorgt voor een actueel landelijk overzicht van (locaties voor) flexwoning-projecten. De marktmeester heeft als opdracht om alle betrokken partijen te ondersteunen bij het vinden van vervolglocaties, met als doel optimale herplaatsing van de flexwoning te bewerkstelligen.
- De rol en positie van de uitvoeringsorganisatie en de marktmeester (ook in relatie tot investeerder, gemeente en Rijk) worden nog nader uitgewerkt.
- Tot slot geldt dat ten opzichte van de aanvangsdatum van de afgegeven garantie geen materiële wijzigingen op de flexwoning mogen hebben plaatsgevonden.

3 Hoe hoog is de financiële uitkering?

Indien een investeerder recht heeft op een financiële uitkering, dan wordt deze als volgt bepaald:

- De financiële uitkering in jaar X is gebaseerd op het verschil tussen:
 - o De fictieve boekwaarde van de flexwoning uitgaande van een lineaire afschrijving, de afschrijving start op het moment van verlening van de garantiebeschikking door het Rijk;
 - o De opbrengst uit marktconforme verkoop van de flexwoning aan een derde partij.
- Het verschil tussen deze waarden dient bij aanspraak als basis voor de financiële uitkering aan de investeerder, waarbij 60% voor rekening van het Rijk komt, en 25% voor rekening van de gemeente.
- De afschrijvingstermijn is als volgt:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – 20 jaar afschrijvingstermijn
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – 30 jaar afschrijvingstermijn
- Aanspraak is mogelijk in de volgende jaren:
 - o Flexwoningen met 'tijdelijke kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 20)
 - o Flexwoningen met 'permanente kwaliteit' – vanaf jaar 10 tot jaar 30)
- De fictieve boekwaarde wordt gebaseerd op de bouwkosten ("casco+" conform Woonstandaard 3.0, exclusief BTW) van de flexwoning. De investeerder geeft aan wat de bouwkosten van de flexwoning zijn, te onderbouwen met offertes. Bouwkosten zijn derhalve:
 - o Inclusief kosten voor gebouwdelen waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze bij toekomstige verkoop van de woning mee verkocht zullen worden. Gebouwdelen zoals ontsluitingsgalerijen, trappenhuisen, installatieruimtes, inpandige fietsenstallingen, inpandige bergingen, omheiningen voor tuinen en ruimtes voor sociaal beheer en leefbaarheid, voor zover onderdeel van het woningbouwproject, kunnen derhalve wel worden meegenomen in de op te voeren bouwkosten;
 - o Exclusief losse overige gebouwen (al of niet demontabel) die niet als individuele woning worden verhuurd;
 - o Exclusief grondkosten;
 - o Exclusief bouw-/woonrijp maken;
 - o Exclusief kosten voor parkeerplaatsen;
 - o Exclusief stoffering/meubilair;
 - o Exclusief eventuele niet mee verplaatsbare onderdelen zoals fundering;
 - o Exclusief kosten die zien op de exploitatie van de flexwoningen zoals kosten voor erfpacht, onderhoud, beheer en verplaatsing;
 - o Exclusief overige stichtingskosten zoals advieskosten, leges, rentekosten etc.

- Bovenop genoemde bouwkosten wordt voor het bepalen van de fictieve boekwaarde een standaard opslag van 21% gehanteerd met betrekking tot niet terugvorderbare BTW.
- Tabel 1 toont ter illustratie de uitkeringstabel voor 'tijdelijke kwaliteit'. Een dergelijke uitkeringstabel zal worden opgenomen in elke garantiebeschikking van de gemeente en het Rijk. Daarmee is het verloop van de fictieve boekwaarde voor het betreffende project over de jaren bepaald.
De gerealiseerde transactieprijs op het moment van aanspraak (ter illustratie hieronder € 1;--) is pas bekend op het moment van aanspraak, en bepaalt de definitieve financiële uitkering aan de investeerder.
- Tegelijk met publicatie van deze notitie is op www.volkshuisvestingnederland.nl een rekentool (Excel, beveiligd, v1.3) beschikbaar gesteld. Deze rekentool dient (net als tabel 1) ter illustratie, en de berekeningen zijn dan ook in concept en indicatief.
- Het Rijk heeft € 220 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de garantie, inclusief de uitvoeringskosten (subsidieplafond).

Tabel 1: Voorbeeld uitkeringstabel

Zie rekentool (Excel, v1.3) op www.volkshuisvestingnederland.nl.

UITKERINGSTABEL FINANCIËLE HERPLAATSIJNGSGARANTIE																					
1. VERBODEN TOEGELIJKEN																					
UITKERINGSTABEL CONCEPT																					
Financiële bronkosten																				€ 180.800	
Stichtingwinst per jaar																				€ 21.000	
Fictieve boekwaarde per jaar 0																				€ 121.000	
Afschrijvingsperiode																				20 jaar	
Aanspraak mogelijk vanaf																				10 jaar	
Afschrijving per jaar																				€ 6.050	
Transactiekosten bij aanspraak																				€ 1	
Platoverdeling																					
Rijkssoevereïd																				60%	
Gemeente																				25%	
Investerende (Rechtsticco)																				15%	
Overal																				100%	
N.B. deze waarde is afhankelijk van het individuele project; ingevorde waarde dient uitsluitend ter illustratie																					
N.B. deze waarde wijkt pas op het moment van aanspraak, en betreft de gereviseerde transactiekosten op het moment van verkoop; ingevorde waarde dient uitsluitend ter illustratie																					
UITKERINGSTABEL TIJDLIJKE KWANTITEIT																					
Line	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Fictieve boekwaarde	€ 121.000	€ 114.950	€ 108.900	€ 102.850	€ 96.800	€ 90.750	€ 84.700	€ 78.650	€ 72.600	€ 66.550	€ 60.500	€ 54.450	€ 48.400	€ 42.350	€ 36.300	€ 30.250	€ 24.200	€ 18.150	€ 12.100	€ 6.050	€ -
Transactiekosten bij aanspraak	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	
Delta fictieve boekwaarde - transactiekosten	€ 120.999	€ 114.949	€ 108.899	€ 102.849	€ 96.799	€ 90.749	€ 84.699	€ 78.649	€ 72.599	€ 66.549	€ 60.499	€ 54.449	€ 48.399	€ 42.349	€ 36.299	€ 30.249	€ 24.199	€ 18.149	€ 12.099	€ 6.049	€ -
Basis voor berekening uitkering aan investeerder																					
Uitkering aan investeerder bij aanspraak	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
waaronder: rijks	88%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
waaronder: gemeente	60%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
waaronder: overig	25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		€ 51.424	€ 46.232	€ 41.139	€ 35.937	€ 30.854	€ 25.772	€ 20.698	€ 15.627	€ 10.564	€ 5.512	€ 0.489	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		€ 30.259	€ 27.669	€ 25.089	€ 22.499	€ 19.919	€ 17.329	€ 14.739	€ 12.149	€ 9.559	€ 6.969	€ 4.379	€ 1.789	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		€ 15.125	€ 13.912	€ 12.699	€ 11.486	€ 10.273	€ 9.060	€ 7.847	€ 6.634	€ 5.421	€ 4.208	€ 2.995	€ 1.782	€ 0.569	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Onderdeel	Para.	Excl BTW	Incl BTW
INVESTERING			
Grondkosten		€ -	€ -
Bouwrijp maken (zonder btw)	0%		€ -
Woonrijp maken (zonder btw)	0%		€ -
Huur grond	21%		€ -
VAT-kosten			€ -
Plankosten			€ -
Bouwkosten		€ -	€ -
Totale bouwkosten incl plaatsing, vergunning, etc	21%		€ -
Bijkomende kosten		€ -	€ -
Bijkomende kosten	21%		€ -
herplaatsingsgarantie	21%		€ -
NUTS: Elektra (tarief Enexis 2023 individueel)	hard		€ -
NUTS: Water (tarief Vitens)	hard		€ -
NUTS: Riool, zit in bouwrijp maken			€ -
NUTS: CAI, via Ziggo geen kosten			€ -
Leges omgevingsvergunning	3%	€ -	€ -
Totale investering inclusief btw			€ -
EXPLOITATIE			
Opbrengsten			€ -
Huurprijs per maand			
Minus: huurderving en leegstand	1%		
Normen en parameters			
Exploitatietermijn in jaren			
Restwaarde (% van bouwkosten)			
Bedrijfslasten per VHE			
Onderhoud (reparatie, mutatie en cyclisch) per jaar			
WOZ waarde (verhuurderheffing 2023 e.v. = 0,537%)			
Belasting en verzekeringen per jaar (aanname)			
Disconteringsvoet (aanname)			
Inflatie t.b.v. WOZ en huurprijs (aanname)			
Stijging onderhoudskosten			
Bedrijfswaarde			€ -
OUTPUT			
Onrendabele investering per woning			