

REGIODEAL UTRECHT INZAKE TIJDELIJK WONEN

PARTIJEN

- (1) **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door minister Hugo de Jonge (**BZK**); en
- (2) **PROVINCIE UTRECHT**, vertegenwoordigd door het college van gedeputeerde staten dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door gedeputeerde Rob van Muilekom (**provincie**); en
- (3) **GEMEENTE UTRECHT**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Dennis de Vries (**gemeente Utrecht**); en
- (4) **GEMEENTE NIEUWEGEIN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Guido Bamberg (**gemeente Nieuwegein**); en
- (5) **GEMEENTE RHENEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Bert Fintelman (**gemeente Rhenen**); en
- (6) **GEMEENTE BUNNIK**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Hilde de Groot (**gemeente Bunnik**); en
- (7) **GEMEENTE WIJK BIJ DUURSTEDEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Hans Buijtelaar (**gemeente Wijk bij Duursteden**); en
- (8) **GEMEENTE IJSSELSTEIN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Edwin Tas (**gemeente IJsselstein**); en
- (9) **GEMEENTE HOUTEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Sander Bos (**gemeente Houten**); en
- (10) **GEMEENTE EEMNES**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Theo Reijn (**gemeente Eemnes**); en
- (11) **GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Rob Jorg (**gemeente Utrechtse Heuvelrug**); en
- (12) **GEMEENTE STICHTSE VECHT**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Frank van Liempdt (**gemeente Stichtse Vecht**); en
- (13) **GEMEENTE MONTFOORT**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Rob Jonkers (**gemeente Montfoort**); en

- (14) **STICHTING UTRECHTSE WONINGCORPORATIES**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter Reijnder Jan Spits; en
- (15) **STICHTING REGIOPLATFORM WONINGCORPORATIES UTRECHT**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door vice-voorzitter Marije Eleveld;

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**', ieder afzonderlijk als '**Partij**' en de Partijen 2 t/m 15 als '**Regiopartijen**'.

PROBLEEMSTELLING EN DOELSTELLING

- A. In Nederland is er een tekort aan (betaalbare) woningen voor reguliere woningzoekenden en voor aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten (long stay), dak- en thuislozen, mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, studenten, woonwagengewoners en ouderen (**aandachtsgroepen**).
- B. Er is daarnaast sprake van een urgente situatie voor Oekraïense ontheemden die als gevolg van de oorlog in Oekraïne dringend in Nederland gehuisvest dienen te worden.
- C. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft bij besluit van 24 mei 2022, nr. 2022-0000021197 de commissie versnelling tijdelijke huisvesting ingesteld. De commissie versnelling tijdelijke huisvesting werkt samen met een uitvoeringsorganisatie bestaande uit extern ingehuurd deskundigen en tevens het expertteam Woningbouw van RVO, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies en gemeenten.
- D. De uitvoeringsorganisatie biedt gemeenten, provincies, woningcorporaties en bouwbedrijven praktische ondersteuning met onder andere het opsporen van kansrijke locaties en gebouwen, het uitvoeren van haalbaarheidsstudies en het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dit laatste doet zij door middel van de website www.realisatiehuisvesting.nl waar het mogelijk is om huisvestingsaanbod aan te melden voor ondersteuning vanuit de uitvoeringsorganisatie.
- E. BZK heeft de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen vastgesteld (Stcrt. 2022, 30107) (**Stimuleringsregeling**). Gemeenten of andere medeoverheden kunnen onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een financiële bijdrage uit deze regeling voor de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen.
- F. Partijen onderschrijven de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen voor de voornoemde urgente problemen. In dat kader hebben Partijen ook de intentie om spoedig flex- en transformatiewoningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad, als aanvulling op de reguliere woningbouw en wensen deze dan ook aan te melden op www.realisatiehuisvesting.nl voor het potentieel in aanmerking komen voor een tegemoetkoming uit de Stimuleringsregeling en potentiële ondersteuning vanuit de uitvoeringsorganisatie. De woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van reguliere woningzoekenden, Oekraïense ontheemden en aandachtsgroepen.
- G. Partijen zijn zich bewust, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, dat zij derhalve een sleutelrol vervullen in het laten slagen van de intentie als bedoeld in overweging F. Zij wensen zich daartoe tot het uiterste in te spannen. Derhalve zetten Partijen zich in voor de realisatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen zoals opgenomen in de projecttabel in Bijlage I bij deze regiodeal.
- H. Een en ander is onderdeel van de vraagstukken die worden samengebracht in de Nationale Woon- en Bouwagenda, het programma Woningbouw en het programma Een Thuis voor Iedereen. Aangezien in dat kader tussen de Staat der Nederlanden en de provincies wederkerige prestatieafspraken worden gemaakt om de woonopgaven aan te pakken, ziet de provincie zich als coördinator van de samenwerking die in de regionale woondeals wordt verankerd. De inhoud van deze regiodeal zal een bouwsteen worden van de hiervoor genoemde wederkerige afspraken.

- I. Uitgangspunt van Partijen is verder om andere partijen binnen de regio Utrecht, zoals andere gemeenten, woningcorporaties en private partijen, die willen meewerken aan het (versneld) realiseren van flexwoningen en/of transformatiewoningen ten behoeve van reguliere woningzoekenden, Oekraïense ontheemden en aandachtsgroepen, aan te laten sluiten bij deze regiodeal middels een allonge op deze regiodeal. De in dit verband te realiseren flexwoningen en/of transformatiewoningen zullen worden vastgelegd in een bijlage bij voornoemde allonge.
- J. Partijen wensen de afspraken in het kader van het voorgaande nader vast te leggen in deze regiodeal (**regiodeal**).

AFSPRAKEN TEN BEHOEVE VAN DOELSTELLING

1 Doel van deze regiodeal

- 1.1 Partijen wensen in nauwe samenwerking en afstemming te komen tot een succesvolle oplevering van flexibele huisvesting voor reguliere woningzoekenden, Oekraïense ontheemden, statushouders en aandachtsgroepen. Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten voor het versneld realiseren van de flexwoningen en/of transformatiewoningen zoals opgenomen in Bijlage I bij deze regiodeal. Partijen dragen vanuit hun taken en verantwoordelijkheden bij aan een effectieve regionale samenwerking voor het versnellen van de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen. Partijen leggen met deze regiodeal de verschillende taken en verantwoordelijkheden van Partijen daartoe vast.

Wat zijn flexwoningen?

- 1.2 De te realiseren flexwoningen betreffen flexibele (verplaatsbare) woonoplossingen met een tijdelijk karakter van de flexwoningen zelf of het gebruik van de locatie waarop de flexwoningen worden geplaatst. De flexwoningen zullen betaalbare woonruimten zijn, als bedoeld in de Stimuleringsregeling (hierna: '**betaalbare woningen**') en voldoen aan de minimeisen zoals vastgesteld in het programma van eisen van BZK dat periodiek zal worden geactualiseerd.

Wat zijn transformatiewoningen?

- 1.3 Transformatiewoningen zijn (al dan niet tijdelijke) woningen die gerealiseerd zijn in een bestaand pand welk pand eerder een andere bestemming had dan wonen. De transformatiewoningen zullen betaalbare woonruimten zijn, zoals bedoeld in de Stimuleringsregeling.

2 Taken en verantwoordelijkheden

- 2.1 Partijen hebben elk specifieke taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de voorbereiding, uitvoering en exploitatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen als bedoeld in Bijlage I bij deze regiodeal. Op hoofdlijnen zijn, voor zover relevant voor de verschillende flexwoningen en/of transformatiewoningen, de taken en verantwoordelijkheden van Partijen de volgende:

Provincie

- a. De provincie heeft een coördinerende rol in de regionale samenwerking als bedoeld in artikel 3 van deze regiodeal met als doel de regionale samenwerking te stimuleren en monitort het nakomen van de afspraken in deze regiodeal.
- b. De provincie coördineert de regionale (vervolg)locaties waarop of waarin (potentieel) flexwoningen en/of transformatiewoningen gerealiseerd kunnen worden.

- c. De provincie spant zich in om de relevante (provinciale) procedures ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de flex- en/of transformatiewoningen en overige voorzieningen in provinciaal beleid zo voortvarend mogelijk te doorlopen, met in achtneming van de bevoegdheden van de provinciale staten, voor zover de hiervoor genoemde ruimtelijke procedures provinciale belangen raken en (nadere) inpassing in provinciaal ruimtelijk beleid noodzakelijk is. Hiervoor worden de kaders van Regionaal Programmeren gevolgd.
- d. De provincie stimuleert de totstandkoming van de flexwoningen en/of transformatiewoningen vanuit het programma Versnelling Woningbouw, in lijn met het Actieplan Flexwonen, de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw, nr. 2022-0000353424 en de Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024, nr. 821C5241.

Gemeenten

- e. De gemeenten bevorderen een spoedige besluitvorming en richten de relevante procedures ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de flex- en/of transformatiewoningen zoals opgenomen in Bijlage I bij deze regiodeal, alsmede ten behoeve van het voorzien in de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de grond op de projectlocaties voortvarend in en zien toe op een voortvarende en efficiënte feitelijke uitvoering daarvan, met inachtneming van de bevoegdheden van de gemeenteraden.
- f. Voor zover de projectlocaties waarop of waarin de flexwoningen en/of transformatiewoningen zullen worden gerealiseerd in eigendom zijn bij een van de betrokken gemeenten, maakt de betreffende gemeente de locaties met inachtneming van de relevante wet- en regelgeving (voor de duur van de exploitatietermijn) voor haar rekening en risico bouw- en woonrijp en geeft de locaties (al dan niet tijdelijk) uit aan de bij deze regiodeal betrokken woningcorporatie(s) en/of exploitanten (waaronder onder meer wordt verstaan het vervreemden, in gebruik geven, verhuren of in erfpacht uitgeven), waarbij de sociale huurprijzen als uitgangspunt worden genomen.
- g. De gemeenten hebben zich ten aanzien van de flexwoningen en/of transformatiewoningen die in 2022, 2023 en 2024 zullen worden gerealiseerd ("tranche 1" in de projecttabel in Bijlage I bij deze regiodeal) tijdig, dat wil zeggen uiterlijk op 15 november 2022, aangemeld op de website www.realisatiehuisvesting.nl voor het (voor zover nodig) verkrijgen van een financiële bijdrage onder de Stimuleringsregeling, teneinde zeker te stellen dat zij, indien zij voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in de Stimuleringsregeling, voor de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen de financiële bijdrage ontvangen.
- h. De (externe) communicatie over de realisatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen die zijn opgenomen in de projecttabel in Bijlage I zal worden gevoerd door de betreffende gemeente.

Woningcorporaties

- i. De Stichting Utrechtse Woningcorporaties en Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht zorgen per projectlocatie voor een voordracht van een woningcorporatie, welke woningcorporatie zal zorgen voor een spoedige inkoop, ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de flex- en/of transformatiewoningen op de betreffende locatie.
- j. De Stichting Utrechtse Woningcorporaties en Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht zullen bevorderen dat voornoemde woningcorporaties de inkoop van flexwoningen, zoals bedoeld onder artikel 2.1 sub i hiervoor en artikel 2.1 sub k punt v hierna, zo veel als mogelijk zullen laten verlopen via het Rijksvastgoedbedrijf, dat beoogt 2.000 flexwoningen te bestellen om de bouwcapaciteit in 2022 maximaal te benutten (zie artikel 2.1 sub k punt iv hierna).

BZK

- k. BZK bevordert de realisatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen als opgenomen in de projecttabel in Bijlage I financieel en praktisch met de onderstaande instrumenten (onder de voorwaarden die daarvoor gelden, voor zover deze instrumenten niet in strijd zijn met wet- en regelgeving:
- i. BZK biedt financiële ondersteuning aan overheden met de Stimuleringsregeling (Stcrt. 2022, 30107).
 - ii. BZK bevordert het vaststellen van een fysieke herplaatsingsgarantie zijnde een gebiedsontwikkeling met modulaire bouw waarbij gegarandeerd kavels beschikbaar blijven voor het kunnen plaatsen van flexwoningen indien de flexwoningen onverhoopt gedurende de initiële exploitatietermijn verwijderd moeten worden en herplaatsing elders niet mogelijk is.
 - iii. BZK ontwikkelt een financiële herplaatsingsgarantie zijnde een instrument op basis waarvan (financiële) risico's (deels) worden afgedekt indien herplaatsen van de flexwoningen na de initiële exploitatietermijn elders niet mogelijk is. De contouren van de financiële herplaatsingsgarantie zijn aangehecht als Bijlage II bij deze regiodeal.
 - iv. BZK laat door het Rijksvastgoedbedrijf 2.000 flexwoningen bestellen om de bouwcapaciteit in 2022 maximaal te benutten, welke woningen, in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf, kunnen worden afgenomen door woningcorporaties.
 - v. Met woningcorporaties wordt daarnaast een gezamenlijke bestelling voor flexwoningen voorbereid.
 - vi. BZK ondersteunt, onder andere door middel van de uitvoeringsorganisatie, de Regiopartijen bij realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen in meer praktische zin door middel van het bieden van hulp op juridisch en financieel vlak.

Specifieke afspraken met betrekking tot regio Utrecht

- l. Voorafgaand aan deze regiodeal zijn BZK, de gemeente Utrecht en de provincie overeengekomen dat, mits sprake is van tijdige aanmelding voor de Stimuleringsregeling als bedoeld in artikel 2.1 sub g, voor de periode 2022-2024 twaalf miljoen euro wordt gereserveerd voor de realisatie van 1000 flexwoningen en/of transformatiewoningen in de gemeente Utrecht en zes miljoen euro voor de realisatie van in totaal 500 flexwoningen en/of transformatiewoningen in andere gemeenten in de provincie. Voornoemde flexwoningen en/of transformatiewoningen zullen worden gerealiseerd door gemeente Houten, gemeente Rhenen, gemeente IJsselstein, gemeente Wijk bij Duurstede en gemeente Eemnes. Zie daarvoor ook tranche 1 als bedoeld in Bijlage I. Tranche 1 als bedoeld in Bijlage I weerspiegelt de daadwerkelijke toekenning onder deze reservering. De daadwerkelijke toekenning is gebaseerd op conformiteit van de projecten aan de voorwaarden van de Stimuleringsregeling.

Partijen gezamenlijk

- m. Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen voor het (op regionaal niveau) creëren en vergroten van draagvlak ten aanzien van het realiseren van de in Bijlage I opgenomen flexwoningen en/of transformatiewoningen.
- n. Voor zover de projectlocaties waarop of waarin de flexwoningen en/of transformatiewoningen zullen worden gerealiseerd in eigendom zijn bij een of meerdere (private) partijen, bevorderen Partijen het verwerven van de grond en/of het vastgoed en/of bevorderen Partijen het contractueel vastleggen van het gebruik van de grond en/of het vastgoed.

- o. Indien een gemeente en/of betrokken woningcorporatie tijdens of na afloop van de eerste exploitatietermijn problemen ondervindt bij de (her)plaatsing van flexwoningen op een locatie, bijvoorbeeld vanwege (onvoorziene) RO-procedures, spannen Partijen zich gezamenlijk in om te zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) waarop de flexwoningen kunnen worden geplaatst of herplaatst en voor het resterende gedeelte van de eerste exploitatietermijn of een opvolgende termijn kunnen worden geëxploiteerd. Partijen zullen daarbij als volgt handelen:
 - (i) de betrokken woningcorporatie zal binnen haar werkgebied zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s);
 - (ii) indien er geen alternatieve geschikte locatie(s) beschikbaar is (zijn) binnen het werkgebied van de betrokken woningcorporatie of indien er geen sprake is van een betrokken woningcorporatie, zal de betreffende gemeente – indien mogelijk, gezamenlijk met de betrokken woningcorporatie – zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) binnen de betreffende woonregio;
 - (iii) indien binnen de woonregio geen alternatieve geschikte locatie(s) beschikbaar is (zijn), zal de betreffende gemeente ondersteuning krijgen van de provincie bij het zoeken van een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s);
 - (iv) indien voorgaande stappen niet leiden tot een alternatieve geschikte locatie, zal een landelijk marktmeester - die is voorzien bij de nader te ontwikkelen financiële herplaatsingsgarantie, zoals bedoeld in artikel 2.1 sub k punt iii – ondersteuning bieden bij de herplaatsing van flexwoningen; en
 - (v) indien na de inzet van de landelijke marktmeester alsnog geen geschikte alternatieve locatie voor de flexwoningen beschikbaar is, voorziet de financiële herplaatsingsgarantie in een geldelijke uitkering aan de betrokken woningcorporatie(s). Om voor deze uitkering in aanmerking te kunnen komen, is vereist dat de betrokken woningcorporatie(s) voldoet aan de hieraan verbonden voorwaarden, die door BZK nader zullen worden uitgewerkt.
- p. Partijen zijn zich ervan bewust dat het realiseren van flexwoningen en/of transformatiewoningen de eerste stap is. De tweede stap is het (doen) ontstaan en groeien van de woongemeenschap, wat vraagt om extra inspanningen. Partijen zijn bereid om deze inspanningen, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, te leveren. Daarbij is uitgangspunt dat de woongemeenschap dient te bestaan uit een mix van de doelgroepen. Hiertoe zullen Partijen gezamenlijk bijdragen aan een goed functionerend (sociaal) beheermodel. In voornoemd beheermodel zullen afspraken worden vastgelegd met betrekking tot intensief beheer, individuele begeleiding en overkoepelende sociale en maatschappelijk ondersteuning van de woongemeenschap.
- q. Naast de inkoop van flexwoningen via het Rijksvastgoedbedrijf als bedoeld in artikel 2.1 sub k onder iv van deze regiodeal, zullen Partijen de mogelijkheid onderzoeken of de flexwoningen kunnen worden ingekocht door middel van een collectieve aanbesteding via de branchevereniging van woningcorporaties Aedes.

3 Samenwerking via regionale woondeals

- 3.1 Partijen zullen bij de ontwikkeling en realisatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen samenwerken via de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de regionale woondeals.
- 3.2 Via de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de regionale woondeals zullen Partijen onder coördinatie van de provincie met elkaar overleggen, elkaar informeren en elkaar adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen. Partijen hebben in dit verband onder meer de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- (i) informatie-uitwisseling en advisering tussen Partijen, hetgeen minimaal inhoudt dat Partijen elkaar driemaandelijks informeren over de voortgang van het realiseren van de flexwoningen en/of transformatiewoningen;
- (ii) halfjaarlijks periodiek bestuurlijk aanscherpen en bijstellen van de ambities van Partijen ten behoeve van de (locaties en aantallen) van de flexwoningen en/of transformatiewoningen als opgenomen in de projecttabel in Bijlage I bij deze regiodeal; en
- (iii) indien de versnelde realisatie onverhoopt vertraagt of stagneert zullen Partijen via de bestuurlijke structuur van de regionale woondeals in gezamenlijkheid tot doorbraakoplossingen komen.

3.3 Het Programmteam Versnelling Woningbouw van de provincie heeft een ambtelijke regierol bij het nader structureren van de regionale samenwerking binnen de woondealregio. In het kader van deze regierol heeft het Programmteam Versnelling Woningbouw de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- (i) opzetten en aansturen van de regionale samenwerking voor de uitvoering van de werkzaamheden die volgen uit deze regiodeal; en
- (ii) bijhouden van een overzicht van alle te realiseren flexwoningen en/of transformatiewoningen onder deze regiodeal, waarbij de (jaarlijks aan te vullen) projecttabel in Bijlage I als uitgangspunt genomen wordt; en
- (iii) toezien op en monitoren van de uitvoering van de regiodeal en het op tempo realiseren van de flexwoningen en/of transformatiewoningen en – indien nodig voor de uitvoering en afstemming van de acties – interventies te identificeren en te adresseren die leiden tot doorbraken (waaronder aanreiken van contactpersonen en bijsturen en opzetten aanvullende acties).

4 Toetreding tot deze regiodeal

- 4.1 Indien andere gemeenten, woningcorporaties of andere relevante partijen in de regio ambities hebben ter zake het realiseren en exploiteren van flexwoningen en/of transformatiewoningen ten behoeve van reguliere woningzoekenden, Oekraïense ontheemden en aandachtsgroepen en zich wensen aan te sluiten bij deze regiodeal, dan zullen Partijen daartoe overleg voeren via de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de regionale Woondeals, als bedoeld in artikel 3. In beginsel geldt dat Partijen zich zullen inspannen toetreding mogelijk te maken en daartoe nadere afspraken zullen maken met de betreffende partij, tenzij er gegronde redenen zijn om dit te weigeren.
- 4.2 Het toetreden van een partij bij deze regiodeal zal nader worden vastgelegd in een allonge op deze regiodeal, waarin afspraken worden gemaakt althans ambities en verplichtingen worden vastgelegd in een bijlage bij voornoemde allonge ter zake het aantal te realiseren flex- en/of transformatiewoningen, de doelgroep van de flex- en/of transformatiewoningen, etc.
- 4.3 De taken en verantwoordelijkheden zoals beschreven in de regiodeal zijn mutatis mutandis van toepassing op eventueel later toetredende partijen bij de regiodeal. Een toetredende partij dient de verplichtingen die voor haar uit de regiodeal voortvloeien te aanvaarden. Aan het toetreden van een partij kunnen voorwaarden worden verbonden als daarvoor gegronde redenen zijn.

5 Looptijd van deze regiodeal en beëindiging

- 5.1 Deze regiodeal gaat in op het moment dat deze regiodeal door alle Partijen is ondertekend en heeft een onbepaalde looptijd. In de projecttabel in Bijlage I zijn de flexwoningen en/of transformatiewoningen opgenomen die in de jaren 2022, 2023 en 2024 zullen worden gerealiseerd (tranche 1 van Bijlage I), de flex- en transformatiewoningen die na 2023 zullen worden gerealiseerd

(tranche 2 van Bijlage I) en de flex- en transformatiewoningen die naar verwachting zullen worden gerealiseerd, maar waarvoor nog geen locatie bekend/beschikbaar is (tranche 3 in Bijlage I). Partijen zullen gezamenlijk halfjaarlijks, uiterlijk op 1 januari en 30 juni, een (op dat moment) actueel overzicht van de projectlocaties vaststellen.

5.2 Indien Partijen of een Partij, om welke reden dan ook, overweegt te concluderen dat (haar inzet binnen) de realisatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen niet haalbaar is, zal dit met de andere Partijen (bestuurlijk) binnen de regionale samenwerking worden besproken en zal worden gekeken naar alternatieve plannen. Mocht hierover geen overeenstemming worden bereikt, kan ieder van Partijen deze regiodeal, gedeeltelijk, voor zover deze regiodeal ziet op de Partij die opzegt, schriftelijk opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. De regiodeal blijft voor de andere Partijen in stand voor zover de inhoud en de strekking ervan zich daartegen niet verzetten. Opzegging door een Partij zal geschieden middels een aangetekende brief aan de andere Partijen.

5.3 Ingeval van beëindiging van deze regiodeal krachtens opzegging is geen van de Partijen jegens een andere Partij schadeplichtig.

6 Afdwingbaarheid regiodeal

6.1 Deze regiodeal is niet in rechte afdwingbaar. Partijen kunnen op tekortkomingen in de nakoming van deze regiodeal of op afspraken die daarmee samenhangen, bij de bevoegde rechter geen beroep doen.

7 Strijd met Stimuleringsregeling

7.1 Enige bepaling in deze regiodeal die in strijd is met de Stimuleringsregeling (zoals deze luidt op het moment dat de strijdigheid zich voordoet of alsdan in bestuursrechtelijke zin is vastgesteld) moet als niet-bindend worden beschouwd en zal, voor zover nodig, verwijderd en vervangen dienen te worden door een bepaling die bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van de regiodeal blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

8 Mededinging, aanbesteding en staatssteun

8.1 De toepassing en uitwerking van de regiodeal en/of daaruit voortvloeiende maatregelen mogen niet strijdig zijn met Europese en/of nationale mededingingsregels, aanbestedingsregels en staatssteunregels.

9 Ongeldigheid

9.1 Indien een bepaling van de regiodeal in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, wordt die bepaling, voor zover nodig, uit de regiodeal verwijderd en vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van de regiodeal blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

10 Publiekrechtelijke medewerking en toepasselijk recht

10.1 De in het kader van deze regiodeal door Partijen te verlenen (publiekrechtelijke) medewerking laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van Partijen onverlet.

10.2 Op deze regiodeal is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

handtekeningenpagina volgt

handtekeningenpagina regiodeal 1/3

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, mede namens de Staat der Nederlanden, namens deze,

Provincie Utrecht / gedeputeerde staten, namens deze,

Naam: Hugo de Jonge
Functie: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Datum: 14 december 2022

Naam: Rob van Muilekom
Functie: Gedeputeerde
Datum: 14 december 2022

Gemeente Utrecht / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Gemeente Nieuwegein / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Dennis de Vries
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Naam: Guido Bamberg
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Gemeente Rhenen / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Gemeente Bunnik / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Bert Fintelman
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Naam: Hilde de Groot
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

handtekeningenpagina regiodeal 2/3

Gemeente Wijk bij Duurstede / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Hans Buijtelaar
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Gemeente Montfoort / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Rob Jonkers
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Gemeente IJsselstein / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Edwin Tas
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Gemeente Houten / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Sander Bos
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Gemeente Eemnes / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Theo Reijn
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

Gemeente Utrechtse Heuvelrug / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Rob Jorg
Functie: Wethouder
Datum: 14 december 2022

handtekeningenpagina regiodeal 3/3

Gemeente Stichtse Vecht / college van burgemeester en wethouder, namens deze,

Naam: Frank van Liempdt

Functie: Wethouder

Datum: 14 december 2022

Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht, namens deze,

Stichting Utrechtse Woningcorporaties, namens deze,

Naam: Marije Eleveld

Functie: Vice-voorzitter

Datum: 14 december 2022

Naam: Reijnder Jan Spits

Functie: Voorzitter

Datum: 14 december 2022

BIJLAGE I – PROJECTTABEL REGIODEAL

	Betrokken gemeente	Aantal woningen
Tranche 1 – flex- en transformatiewoningen die in 2022, 2023 en 2024 zullen worden gerealiseerd		
1.	Gemeente Utrecht	958
2.	Gemeente Rhenen	20
3.	Gemeente Wijk bij Duurstede	70
4.	Gemeente IJsselstein	100
5.	Gemeente Eemnes	40
6.	Gemeente Houten	117
Tranche 2 – flex- en transformatiewoningen die na 2023 zullen worden gerealiseerd		
7.	Gemeente Bunnik	100 - 350
8.	Gemeente Nieuwegein	153
9.	Gemeente Stichtse Vecht	20
10.	Gemeente Eemnes	30 (Noord) + 30 (Zuid)
11.	Gemeente Rhenen	140
Tranche 3 – flex- en transformatiewoningen die naar verwachting zullen worden gerealiseerd, maar waarvoor nog geen locatie bekend/beschikbaar is		
12.	Gemeente Utrechtse Heuvelrug	
13.	Gemeente Montfoort	

BIJLAGE II – CONTOUREN FINANCIËLE HERPLAATSINGSGARANTIE

Contourennota financiële herplaatsingsgarantie

Ministerie van BZK

Context

De tekorten op de huidige woningmarkt zijn en blijven vooralsnog groot. De oorlog in de Oekraïne en de asielcrisis maken dat snel meer woningen nodig zijn, met name in de sociale huursector. De snelste wijze om woningen te realiseren is door flexwoningen te bouwen en te plaatsen. Het is zaak dat zo spoedig mogelijk locaties beschikbaar gesteld worden. Gemeenten, provincies en het kabinet hebben bestuurlijke afspraken gemaakt om t/m 2024 in totaal 37.500 (flex)woningen te realiseren, o.a. ter bevordering van doorstroom van statushouders in de migratieketen. Investeerders (veelal corporaties) gaan nu op korte termijn investeren in (het bestellen van) flexwoningen.

Maar het realiseren van locaties is lastig. Het aantal flexwoningen blijft achter omdat investeerders onder meer geconfronteerd worden met onzekerheid over de beschikbaarheid van een nieuwe exploitatielocatie, wanneer de eerste exploitatietermijn van de locatie afloopt. Het inrekenen van deze onzekerheid leidt op dit moment tot onvoldoende snelle voortgang in de aanschaf van de woningen vanwege een minder sluitende businesscase. Door een systeem te ontwerpen dat de kans op een herplaatsing vergroot en een garantie te bieden gedurende de periode die benodigd is om de woningen af te schrijven (tot 30 jaar voor de meest duurzame woningen), willen we investeerders laten rekenen met meer zekerheid, waardoor het perspectief van een minder lange exploitatietermijn – en daarmee onrendabele top op het project – grotendeels kan worden gemitigeerd.

Dit wordt bewerkstelligd door een bedrag beschikbaar te stellen aan de investeerder op het moment dat er geen vervolgllocatie voor de opstallen gevonden kan worden. Zodoende kan de eindwaarde van de opstallen na de eerste exploitatietermijn zeker worden gesteld. Hiervoor is een garantie een passend antwoord. Voor deze garantie is in totaal € 220 mln. op de Rijksbegroting beschikbaar gesteld. Op basis van gehanteerde aannames zullen ruim 22.000 woningen een beroep op de garantie kunnen doen. Het gaat om flexwoningen die gerealiseerd worden in het kader van de bestuurlijke afspraken ten aanzien van de asielopvang en die in aanvang minimaal 10 jaar geplaatst kunnen worden. Wij gaan er bij de berekening dan vanuit dat 1 op de 2 woningen die mogelijkheid ook daadwerkelijk aangrijpen. Dit is vanwege het gebrek aan ervaringsgegevens prudent (of conservatief) berekend, in afwachting van aanscherpingen aan de hand van een expert judgement.

Contouren incl. risicomitigatie

De garantie is bedoeld om de financiële risico's gekoppeld aan het mogelijk niet kunnen herplaatsen van een woning te verminderen. Het risico bestaat uit de *kans* op niet kunnen herplaatsen en het financiële *effect* wanneer deze kans zich voordoet. Het eerste aangrijpingspunt is dan ook het vergroten van de kans dat een flexwoning wel herplaatst kan worden. De garantie resulteert in het geval dat er – ondanks dat - geen plaats kan worden gevonden voor een flexwoning in een uitkering richting de investeerder. Deze uitkering is een tegemoetkoming richting de investeerder indien de marktwaarde (door gebrek aan locaties voor herplaatsing en ondanks de gehanteerde kwaliteitseis) lager is dan de restwaarde op basis van lineaire afschrijving, gekoppeld aan de initiële investering van de opstal. Een verzoek tot deelname wordt gedaan per project door investeerder en gemeente samen. De garantie is beschikbaar voor alle investeerders in flexwoningen binnen het sociale huursegment. De uitkering mag éénmalig aangevraagd worden. Woningen komen in aanmerking indien ze minimaal 10 jaar op een locatie geplaatst kunnen worden. De maximale uitkering is gestoeld op de restwaarde na 10 jaar afschrijving, en loopt verder naar beneden vanaf jaar 11, naar 0 in jaar 20 of 30, afhankelijk van het kwaliteitsniveau van de woning (wordt verder toegelicht in onderstaande tekst).

Vergroten kans herplaatsing

Om de kans op herplaatsing zoveel mogelijk te vergroten zijn risico mitigerende maatregelen in de kaders voor de garantie verwerkt. Belangrijk voor een succesvolle herplaatsing is dat (1) de kwaliteit van de flexwoningen hoog en uniform is (2) de herplaatsing van de woningen gezamenlijk wordt opgepakt en (3) een ondersteuningsstructuur wordt ingericht die helpt bij het herplaatsen van de woningen.

1. Kwaliteit en standaardisatie

De flexwoningen waar de garantie voor bedoeld is dienen van een hoge kwaliteit te zijn. Ze moeten - afhankelijk van het gekozen type - minimaal 25 tot 50 jaar meegaan. Omdat de woningen vaak op tijdelijk beschikbare locaties worden geplaatst, kent de eerste plaatsing meestal een termijn van 10 tot 15 jaar. Na die 10 tot 15 jaar moet de woning dus een tweede of soms zelfs derde plek kunnen krijgen om de businesscase sluitend te krijgen. Daarom is een hoge kwaliteit van groot belang. Door te standaardiseren en de juiste kwaliteitseisen te stellen is de woning ook geschikt om aan de eisen na 2030 te voldoen. Omdat er wordt uitgegaan van uniforme kwaliteitseisen weten investeerders en gemeenten die een woning overnemen van een andere partij wat ze in huis halen. Door te kiezen voor de woonstandaard van Aedes en daarop nog iets hogere energie- en milieueisen te zetten, is de kans dat een andere corporatie of gemeente de woning na 10 jaar wil accepteren, veel groter. De garantieregeling gaat daarom uit van minimaal de eisen die in de komende Aedes- en lopende RVB-aanbesteding worden gehanteerd.

2. Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Sommige gemeenten kunnen nu al met grote zekerheid zeggen dat ze over 10 jaar een tweede exploitatielocatie kunnen bieden. Andere hebben die mogelijkheid niet, of maar deels. Door in gezamenlijkheid te zorgen dat er een flexibele schil in de woningmarkt komt, kunnen we onzekerheid hierover verkleinen. Daarom is de kern van de garantieregeling de gezamenlijke herplaatsingsladder.

De gezamenlijke herplaatsingsladder.

- a. Gemeenten en investeerders zeggen toe dat zij in principe een gebruikte woning kiezen voor een nieuw project (gebruikte woning gaat boven nieuwe woning).
- b. De investeerder heeft een inspanningsverplichting om binnen zijn bedieningsgebied te zoeken naar een herplaatsingslocatie.
- c. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om te zoeken naar een herplaatsingslocatie. Dit wordt mede geborgd doordat:
 - In het format van de aanstaande woondeals wordt opgenomen dat provincies, regio's en gemeenten dienen te zorgen voor herplaatsingslocaties voor flexwoningen. In de woondeals zullen ook de aantallen flexwoningen worden opgenomen die de regio gezamenlijk gaat realiseren.
 - In het wetsvoorstel van de Wet regie op de volkshuisvesting en onderliggende regelgeving wordt opgenomen dat er kaders worden gesteld aan de woonprogramma's van gemeenten en provincies. Onderdeel daarvan zal zijn dat de gemeenten en provincies aangeven hoe zij ervoor gaan zorgen dat er herplaatsingslocaties voor flexwoningen worden gerealiseerd. Omdat er in gevallen er in tijd of aantallen geen één op één relatie zal kunnen zijn tussen de huidige ambitie en mogelijke herplaatsingslocaties, is bovenstaande aanvullend op en niet in de plaats van de rest van deze gezamenlijke herplaatsingsladder.
- d. Als de investeerder en de gemeente niet zelf een locatie vinden, gaan ze samen in hun woonregio op zoek naar een geschikte locatie bij andere gemeenten.

- e. Als binnen de woonregio geen plek te vinden is, zal de gemeente de provincie vragen om ondersteuning.
- f. Er komt een landelijke marktmeester bij de entiteit die de garantieregeling uitvoert. Deze zorgt voor een actueel en landelijk overzicht van (locaties voor) flexwoonprojecten in ontwikkeling, en ondersteuning bij herplaatsing.
- g. Is er landelijk geen plek, dan kan de investeerder de woning overdragen aan een reservelocatie waar deze geëxploiteerd zal worden.¹ Dit concept wordt momenteel uitgewerkt. Er lopen gesprekken met gemeenten en het streven is de locaties per 2026 operationeel te hebben.

3. Ondersteuningsstructuur herplaatsing en introductie marktmeester

Een organisatie zal worden belast met de uitvoering van de garantie. Daarnaast (mogelijk in diezelfde uitvoeringsorganisatie) zal een marktmeester worden ingericht. De rol van de marktmeester is om op landelijk niveau vraag en aanbod van opstallen en locaties voor flexwoningen samen te brengen, om zo te komen tot een economisch optimale inzet van opstallen die beschikbaar komen. Indien gemeenten en investeerders gezamenlijk niet tot een volgende locatie voor exploitatie komen, dienen ze tijdig de hulp van deze marktmeester in te schakelen. Het tijdig signaleren dat er geen vervolgllocatie voor exploitatie wordt gevonden, bijvoorbeeld een of twee jaar voor het vervallen van een locatie, en het tijdig inschakelen van de marktmeester wordt één van de voorwaarden van de financiële herplaatsingsgarantie. Indien (voormalige) krimp gemeenten en -regio's vanwege demografische ontwikkelingen lastig kunnen voldoen aan de eerste stappen van de gezamenlijke herplaatsingsladder, zal dit opgenomen worden in de Woondeals en voortijdig onderwerp van gesprek zijn met de marktmeester. Deze zal dan eerder en nadrukkelijker optreden om tot een passende en geoptimaliseerde oplossing te komen, waaronder bijv. opname van de woningen in een reservelocatie. De hierboven beschreven stap g) is ook voor (voormalige) krimp gemeenten en -regio's een risico mitigerende optie.

Financiële herplaatsingsgarantie

De financiële herplaatsingsgarantie is een tegemoetkoming aan de investeerder indien de gezamenlijk (dus samen met de marktmeester, die inzet op een economisch optimaal scenario voor herplaatsing) gerealiseerde marktwaarde in het jaar waarop de opstal herplaatst moet worden lager is dan de boekwaarde (het nog af te schrijven deel van de investering) van de opstal. Er kunnen twee typen flexwoningen een beroep doen op de garantie: woningen vergelijkbaar met permanente kwaliteit (50 jaar levensduur/afschrijvingsduur 30 jaar) en woningen van tijdelijke kwaliteit (25 jaar levensduur/afschrijvingsduur van 20 jaar). De inkoopkosten van de flexwoning - verminderd met een lineaire afschrijving naar een waarde van €0 over de voorziene afschrijfduur van de woning, gekoppeld aan het kwaliteitsniveau,- wordt ten dele gedekt. Andere kosten zoals de bouw- en woonrijp maakkosten en de aansluiting van nutsvoorzieningen worden niet gedekt. Ook de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de locatie en plaatsing worden niet gedekt.

Indien de marktwaarde in het jaar waarin de opstal herplaatst moet worden lager is dan deze boekwaarde, wordt vanuit de garantie het verschil tussen de twee waardes aangevuld. De onafhankelijke marktmeester stelt de restwaarde van de flexwoningen vast.

Dit maakt dat woningcorporaties en andere investeerders een prikkel behouden om flexwoningen zo goed mogelijk te verkopen (en daarmee de kosten laag te houden) indien ze niet herplaatst kunnen worden. De garantie voorziet in een uitkering als blijkt dat de opstal:

¹Onderdeel van de fysieke herplaatsingsgarantie en bestaat uit een of meerdere locaties waar een vaste kern aan (flex)woningen is en waar woningen bij geplaatst kunnen worden. De woning wordt indien wenselijk en mogelijk door de corporatie die verbonden is aan de locaties overgenomen en geëxploiteerd. Er lopen gesprekken met gemeenten en het streven is de locaties per 2026 operationeel te hebben.

- Een lagere marktwaarde heeft dan de boekwaarde omdat hij niet direct kan worden geplaatst op een andere locatie;
- Voor een lagere waarde dan de boekwaarde aan een andere investeerder wordt verkocht, ter plaatsing op een nieuwe locatie binnen of buiten de regio of provincie
- De opstal niet langer als woning kan worden verkocht en uit de markt wordt gehaald (eventueel met terug levering naar bouwer, of indien de woning gerecycled dient te worden), en dit resulteert in een lagere waarde dan de boekwaarde.

Garantie-entiteit en solidariteit in de kosten daarvan

Om de garantie uit te voeren wordt een uitvoeringsorganisatie aangewezen voor o.a. intake, beoordeling, overeenkomsten opstellen, administratie en monitoring, uitbetaling van garanties en ook het uitvoeren van het marktmeesterschap. De marktmeester heeft de taak om tot een economisch optimaal scenario voor herplaatsing van de flexwoning te komen. Deze entiteit(en) werkt voor alle partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van de flexibele schil van flexwoningen.

Met name voor de investeerder wordt door het werk van deze entiteit de kans op het kunnen herplaatsen sterk verhoogd. Daarom wordt een solidariteitsbijdrage van € 1.000 per woning gevraagd, wat bij de beschikbaar gestelde middelen wordt gevoegd om de uitvoeringskosten van de garantie-entiteit, het marktmeesterschap en eventuele uitkeringen ten dele te dekken. Op basis van 22.000 woningen die een beroep op de garantie kunnen gaan doen zal dit een bedrag van € 22 miljoen opleveren. Dit bedrag dekt een deel van de te verwachten totale uitvoeringskosten. Het overige deel zal door BZK vanuit de beschikbare € 220 miljoen worden gedekt.

Mate van beroep op de herplaatsing garantie

De mate waarin een beroep gedaan wordt op de garantie wordt met behulp van de default kans berekend. Dit geeft aan hoeveel woningen op basis van het beschikbare budget onder de garantieregeling kunnen worden gebracht. Omdat er voor wat betreft flexwoningen geen ervaringsgegevens voorhanden zijn is het nodig om de inschatting te gaan maken op basis van gevalideerde expert judgement en 2nd opinion. Deze wordt gebaseerd op diverse parameters (zie overzicht hieronder). Tot de uitkomst hiervan bekend is wordt uitgegaan van een default kans van 50% (1 op de 2 woningen gaat een beroep op de garantie doen). De verwachting is dat dit zeer prudent is ingegeven, mocht er aanleiding toe zijn, dan wordt dit percentage bijgesteld.

Naast de hiervoor beschreven risico mitigerende maatregelen, draagt ook een eigen risico voor gemeenten en investeerders bij aan de verwachting dat een groot deel van alle garanties niet worden aangesproken en tot uitbetaling komen. Een eigen risico voor gemeenten vormt, bovenop de afspraken in woondeals, een aansporing om zich maximaal te blijven inspannen om een vervolglocatie te zoeken voor woningen. Voor investeerders zorgt het eigen risico voor een bewuste afweging om de garantie aan te spreken. Immers, als de restwaarde van de woning hoger of gelijk is aan de marktwaarde dan zal een corporatie eerder geneigd zijn de woning zelf elders te exploiteren of te verkopen om te voorkomen dat ze een eigen risico moet nemen door de aanspraak op de garantie.

Risicoverdeling

Hoewel de uitkering hetgeen is dat meer zekerheid biedt, vormen de gezamenlijke herplaatsingsladder en de afspraken die tussen Rijk, gemeente en investeerder gemaakt worden de kern van de garantie. Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties hebben ieder hun verantwoordelijkheden het volkshuisvestelijk beleid uit te voeren.

De kerntaak van woningcorporaties is zorg te dragen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens, en ook projecten van andere investeerders dragen hieraan bij. Gemeenten hebben beloofd hiertoe komende jaren zoveel mogelijk en zo snel mogelijk locaties vrij te maken. Op voorhand is voor gemeenten lastig een indicatie te maken van de totale kosten van plaatsing. Deze hangen van de lokale locatiesituatie af en wat bouwrijp maken in dat geval betekent. Daarom is overeengekomen dat het Rijk een hoger risicoaandeel neemt.

Waar het risico op herplaatsing tot nu toe geheel voor rekening van investeerder en vaak gemeente is, biedt het Rijk met de voorgestelde financiële herplaatsingsgarantie comfort aan investeerders en gemeenten om in gezamenlijkheid verantwoorde afspraken te maken over de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van flexwoningen. Dit betekent dat eenieder ook een deel van de risico's voor versnelling van de bouwopgave draagt (en niet alleen het Rijk). Op de uitkering is een risicoverdeling tussen resp. Rijk, gemeenten en investeerder van toepassing met een risicoverdeling van 60% Rijk, 25% gemeenten en 15% investeerder. De maximale uitkering aan de investeerder is hiermee gelijk aan de boekwaarde van de opstallen, verminderd met het eigen risico (de bovenstaande risicoverdeling richting de investeerder van 15%) dat de investeerder draagt.