

Wij zijn blij dat het Rijk bezig is met de herplaatsingsgarantie. Echter, wij zijn in de veronderstelling dat deze garantie al open staan voor aanmelden. Wat is de reden van de consultatie op dit moment? Wordt de garantieregeling inhoudelijk aangepast?

Wij vermoeden dat de regeling niet aantrekkelijk genoeg zal zijn voor investeerders omdat zij op voorhand € 1000 per woning moeten betalen. Dit moet de investeerder ook doen als het, om wat voor reden dan ook, niet is gelukt om binnen 18 maanden na toewijzing van de herplaatsingsgarantie, alle woningen in exploitatie te hebben. Het lijkt ons dan ook redelijker dat wanneer een project uiteindelijk niet tot exploitatie komt door goed onderbouwde redenen, de investeerder de € 1000 per woning terugkrijgt; Wij maken op uit de regeling dat wanneer blijkt dat een investeerder meer tijd nodig heeft dan 18 maanden om alsnog tot exploitatie te komen, er opnieuw € 1000 per woning moet worden betaald. Is dat juist?

Het is erg verwarrend dat er verschillende termen worden gebruikt bij het onderdeel binnen de regeling over de financiële compensatie. Er wordt gesproken over boekwaarde, fictieve boekwaarde en restwaarde. Wordt hier hetzelfde mee bedoeld? En zo niet: kunnen wij opheldering krijgen over welke begrippen wanneer gehanteerd worden?

Hoe wordt de marktwaarde als onderdeel van de financiële herplaatsingsgarantie bepaald als er geen afnemer gevonden wordt voor de flexwoningen?

Onduidelijk in de regeling is of er eisen worden gesteld aan de samenstelling van de doelgroep. Mogen we er van uit gaan dat de flexwoningen bedoeld zijn voor het huisvesten van minimaal 30% statushouders en verder bewoners met een urgente of reguliere woonbehoefte in het betaalbare segment?

Wij gaan ervanuit dat de herplaatsingsgarantie enkel van toepassing is voor flexwoningen waarover afspraken zijn gemaakt tussen het Rijk en de gemeente. Dus voor andere modulaire woninginitiatieven is de herplaatsingsgarantie niet van toepassing. Is dat juist? Zoals het nu is omschreven in de regeling, is de herplaatsingsgarantie ook beschikbaar voor niet-toegelaten instellingen. Betekent dit dat zij direct aanspraak kunnen maken op de financiële compensatie? Moeten zij hiervoor onderdeel uitmaken van de afspraken tussen gemeente en Rijk of is dat geen vereiste?

Hoe moeten wij omgaan met de fysieke herplaatsingsgarantie, dus de toewijzing van een tweede locatie, (de herplaatsingsladder) in het kader van Didam?

Kan aan een gemeente de verplichting worden opgelegd mee te doen aan een verzoek van een investeerder om aanspraak te mogen maken op herplaatsingsgarantie? De gemeente gaat hiermee immers zelf ook een financieel risico aan.

Wat zijn eventueel de mogelijke criteria om bovenstaande verzoeken te mogen afwijzen? En mag een gemeente aan een verzoek nadere eisen stellen (bijv. maximale huurhoogtes voor de woningen bij commerciële partijen die niet gebonden zijn aan de aftoppingsgrenzen)?