

COLLEGEVOORSTEL

zaaknummer: 1961861
afdelingsnaam: Ruimtelijke Ontwikkeling
steller: Harold Hazeleger
telefoonnummer: +31356292998
onderwerp: Garantstelling in het kader van de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (Circusterrein)

Voorstel

1. Uitvoering te geven aan de op 11 juni 2024 gesloten samenwerkingsovereenkomst voor het project Flexwoningen Circusterrein door bijgaande beschikkingen aan de woningcorporaties af te geven waarin de gemeente Hilversum zich garant stelt voor 25% (maximaal € 7.780.537) van een eventueel in de toekomst optredend restwaardeverlies via de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF).

Samenvatting

Voor de realisatie van 379 flexwoningen op het Circusterrein heeft de gemeente Hilversum op 11 juni 2024 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de 3 woningcorporaties Dudok Wonen, Gooi en Omstreken, en de Alliantie. In artikel 12.4 van de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente medewerking verleent aan deelname aan de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) door de corporaties. Om deel te kunnen nemen moet een corporatie bij de aanvraag een besluit van de gemeente overleggen waarin de gemeente verklaart garant te staan voor 25% van een eventueel in de toekomst optredend restwaardeverlies. Het Rijk heeft een model-beschikking opgesteld voor een dergelijk besluit.

De RTHF betreft een subsidieregeling van het Rijk gericht op het beperken van het restwaarderisico van flexwoningen voor woningcorporaties indien deze flexwoningen na afloop van de exploitatieperiode niet kunnen worden herplaatst én de verkoopwaarde van de woningen lager is dan de boekwaarde op dat moment. Het eventueel toekomstig optredende restwaardeverlies bij de woningcorporaties wordt in de regeling verdeeld over het Rijk (60%), de gemeente Hilversum (25%), en de corporaties (15%).

D.d. 18 november 2025 heeft de Alliantie namens de betrokken corporaties verzocht om afgifte van de benodigde gemeentelijke beschikking. Met voorliggend voorstel geeft het college uitvoering aan de eerder gemaakte afspraken en wordt deelname aan de regeling mogelijk gemaakt.

Het totale theoretische restwaardeverlies bedraagt circa € 31 mln, waarvan het gemeentelijk aandeel maximaal € 7,8 mln bedraagt. Het genoemde bedrag betreft een theoretisch maximumscenario waarbij:

- herplaatsing van de woningen na afloop van de exploitatieperiode niet mogelijk blijkt;
- én de woningen na 15 jaar geen restwaarde meer vertegenwoordigen.

De kans dat de gemeentelijke garantstelling daadwerkelijk wordt aangesproken wordt op basis van de regeling, de verplaatsbaarheid van de woningen, de onderhoudsverplichtingen en de inzet op herplaatsing als beperkt ingeschat.

Inleiding

Voor het project Flexwoningen Circusterrein hebben de gemeente Hilversum en de betrokken woningcorporaties op 11 juni 2024 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de realisatie en exploitatie van flexwoningen, inclusief de wijze waarop financiële risico's worden beheerst.

Onderdeel van deze afspraken is het gebruik kunnen maken van de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) door de woningcorporaties. Deze regeling biedt een vangnet voor het geval dat de flexwoningen na afloop van de exploitatieperiode niet kunnen worden herplaatst op een andere locatie én de verkoopwaarde van de woningen lager is dan de boekwaarde. De regeling voorziet in een verdeling van het dan optredende verlies tussen rijk, gemeente en corporaties, gebaseerd op een restwaardeberekening.

De exploitatieperiode van de flexwoningen op het Circusterrein bedraagt maximaal 15 jaar en sluit aan op de maximale instandhoudingstermijn zoals opgenomen in de voor het project verleende BOPA. Omdat deze exploitatieperiode korter is dan de afschrijvingstermijn van 30 jaar hebben de flexwoningen na 15 jaar een boekwaarde van 50%.

In de samenwerkingsovereenkomst is in paragraaf 12.4 vastgelegd dat partijen bekend zijn met de regeling, de risicoverdeling erkennen en dat de gemeente medewerking verleent aan deelname, waaronder het afgeven van een beschikking tot garantstelling. D.d.

18 november 2025 heeft de Alliantie de gemeente Hilversum verzocht om een dergelijke beschikking tot garantstelling. Met dit collegevoorstel wordt invulling gegeven aan de afspraak.

Het afgeven van deze beschikking betreft een collegebevoegdheid. Met het raadsbesluit van 6 maart 2024 (zie bijlage 6) inzake Flexwonen Circusterrein heeft de gemeenteraad ingestemd met het project en het daarbij behorende exploitatierisico conform de financiële herplaatsingsgarantie van het Rijk. De toepassing van de RTHF-regeling en de gemeentelijke garantstelling vloeien voort uit de uitvoering van deze eerder vastgestelde kaders.

Probleemstelling/doel

Probleemstelling:

Om gebruik te kunnen maken van de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) dient de aanvraag van de woningcorporaties op grond van artikel 6.3.a van de regeling een collegebesluit te bevatten waarin de gemeente verklaart garant te staan voor haar aandeel van 25% van een eventuele door het Rijk vast te stellen tegemoetkoming op grond van de regeling.

Doel:

- het formeel vastleggen van het gemeentelijk aandeel (25%) binnen de regeling;
- het mogelijk maken van deelname door de woningcorporaties aan de RTHF-regeling;
- uitvoering geven aan de op 11 juni 2024 gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Argumenten

1. Nakomen van afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst.

In de samenwerkingsovereenkomst is in paragraaf 12.4 expliciet opgenomen dat de gemeente medewerking verleent aan deelname aan de RTHF-regeling, inclusief het afgeven van een beschikking tot garantstelling. Met dit besluit wordt deze afspraak nagekomen.

2. Voorwaarde voor deelname aan de regeling.

Zonder gemeentelijke beschikking kunnen de corporaties geen gebruik maken van de regeling. Het besluit is daarmee een noodzakelijke stap in de verdere uitvoering van het project.

3. Consistentie met eerdere besluitvorming.

Het college (23 januari 2024) en raad (6 maart 2024), zie bijlage, hebben eerder ingestemd met de ontwikkeling van flexwoningen op het Circusterrein en de samenwerking met corporaties inclusief de deelname aan de RTHF-regeling en het gemeentelijk aandeel in het risico en gemeentelijke garantstelling. Voorliggend besluit ligt in het verlengde van deze bovengenoemde besluitvorming.

4. Beperkte kans op optreden van het risico

De kans dat daadwerkelijk aanspraak moet worden gemaakt op de gemeentelijke garantstelling is beperkt. De flexwoningen zijn verplaatsbaar en ontworpen voor langdurig hergebruik, waardoor herplaatsing op een andere locatie reëel en aannemelijk is. Daarnaast blijft gedurende de exploitatieperiode een onderhoudsverplichting van kracht voor de betrokken woningcorporaties, waardoor de technische en functionele kwaliteit van de woningen behouden blijft.

Gelet op de aanhoudende vraag naar betaalbare en tijdelijke woonvormen, de verwachte technische levensduur van de woningen en de mogelijkheid tot herplaatsing elders, wordt de kans dat de woningen aan het einde van de exploitatieperiode geen restwaarde meer vertegenwoordigen als zeer beperkt beschouwd. Daarmee wordt ook de kans op het daadwerkelijk optreden laag ingeschat.

5. De regeling bevat meerdere voorwaarden en waarborgen

Een eventuele aanspraak op de gemeentelijke garantstelling ontstaat uitsluitend indien:

- de corporaties aantoonbaar hebben voldaan aan de voorwaarden van de RTHF-regeling;
- herplaatsing van de woningen redelijkerwijs niet mogelijk blijkt;
- én sprake is van een daadwerkelijk restwaardeverlies.

Daarnaast geldt dat:

- de woningen verplaatsbaar zijn;
- de corporaties primair verantwoordelijk blijven voor herplaatsing;
- gedurende de exploitatieperiode onderhoudsverplichtingen gelden;
- en partijen zich inspannen om tijdig alternatieve locaties voor herplaatsing te vinden.

6. De RTHF-regeling draagt bij aan de financiële haalbaarheid van het project.

De RTHF-regeling beperkt het financiële risico voor de investerende woningcorporaties indien de flexwoningen na afloop van de exploitatieperiode niet kunnen worden herplaatst. Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van het project ondersteund.

7. De beschikking sluit aan op de modelbeschikking behorende bij de landelijke regeling.

De gemeentelijke garantstelling betreft een garantstelling gekoppeld aan de voorwaarden en de systematiek van de RTHF-regeling van het rijk. Daarom volgen we ook zoveel mogelijk de modelbeschikking die het Rijk voor gemeenten gemaakt heeft. Hiermee wordt aangesloten op de systematiek en voorwaarden van de landelijke regeling en wordt juridische consistentie geborgd.

Kanttekeningen

1. Financieel risico voor de gemeente

De gemeente staat garant voor maximaal € 7.780.537 zijnde 25% van het totale theoretische restwaardeverlies van circa € 31 mln op basis van de restwaardeberekening (zie bijlage 4).

2. Toekomstige afhankelijkheid van herplaatsingsmogelijkheden

Het daadwerkelijk optreden van het verlies is onder andere afhankelijk van het tijdig vinden van een geschikte herplaatsingslocatie. Dit vraagt tijdige inzet en regie van alle partijen inclusief de gemeente. In de samenwerkingsovereenkomst zijn hier ook afspraken over gemaakt.

Risicobeheersing

De kans dat de gemeentelijke garantstelling daadwerkelijk wordt aangesproken wordt beperkt geacht vanwege:

- de verplaatsbaarheid van de woningen;
- de verwachte technische levensduur van de woningen;
- de onderhoudsverplichtingen van de woningcorporaties;
- de landelijke herplaatsingsladder uit de RTHF-regeling;
- en de gezamenlijke inspanningsverplichting van partijen om tijdig alternatieve locaties voor herplaatsing te vinden.

- a) De woningcorporaties moeten voldoen aan de voorwaarden en waarborgen van de RTHF-regeling. Zie ook bijlage 2.

De woningcorporaties blijven daarbij primair verantwoordelijk voor het zoeken naar een alternatieve herplaatsingslocatie. De gemeentelijke garantstelling fungeert uitsluitend als sluitstuk binnen de landelijke regeling indien herplaatsing aantoonbaar niet mogelijk blijkt.

Daarnaast ontstaat uitsluitend aanspraak op de regeling indien:

- voldaan is aan de voorwaarden uit de landelijke regeling;
- de woningen aantoonbaar niet herplaatst kunnen worden;
- én sprake is van een aantoonbaar restwaardeverlies.

Financiën, middelen & capaciteit

De gemeente verstrekt geen subsidie aan de woningcorporaties, maar staat in het kader van de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) garant voor 25% van een eventuele door het Rijk vast te stellen tegemoetkoming wegens restwaardeverlies.

De RTHF-regeling betreft een subsidieregeling van het Rijk richting de aanvragende woningcorporaties. De gemeentelijke rol beperkt zich tot het afgeven van een garantstelling voor een deel van de eventuele toekomstige tegemoetkoming.

Het maximale gemeentelijke aandeel bedraagt € 7.780.537 en betreft 25% van het totale theoretische restwaarderisico van circa € 31 mln na 15 jaar. De regeling berekent de restwaarde door de bouwsom inclusief btw af te schrijven in 30 jaar: € 62 mln / 30 jaar × 15 jaar = circa € 31 mln.

Een verlies treedt uitsluitend op indien:

- de flexwoningen na 15 jaar niet kunnen worden herplaatst op een alternatieve locatie;
- én de marktwaarde van de woningen lager is dan de fictieve boekwaarde.

Het maximale verlies treedt uitsluitend op indien de marktwaarde van de woningen na 15 jaar nihil bedraagt.

Het genoemde bedrag betreft daarmee nadrukkelijk een theoretisch maximumscenario. De kans dat alle voorwaarden voor een volledige aanspraak gelijktijdig optreden wordt beperkt geacht.

In het eerdere raadsvoorstel was sprake van een gemeentelijk risico van circa € 6 à € 7 miljoen. Het nu opgenomen bedrag € 7.780.537 is hoger doordat de berekening binnen de RTHF-regeling uitgaat van de definitieve bouwsom conform de landelijke systematiek.

Gezien de inzet op herplaatsing, de verplaatsbaarheid van de woningen, de verwachte levensduur én de onderhoudsverplichtingen van de woningcorporaties wordt de kans op optreden van een maximaal verlies als beperkt ingeschat.

Het risico is daarom opgenomen in de toelichting op het risicoprofiel in paragraaf 3.2 “Weerstandsvermogen en risicobeheersing” van de Programmabegroting 2026 (pagina 88), maar vooralsnog niet verwerkt in het benodigde weerstandsvermogen.

Uitvoering

Na besluitvorming:

- worden de gemeentelijke beschikkingen tot garantstelling afgegeven aan de betrokken woningcorporaties;
- kunnen de woningcorporaties deze beschikkingen toevoegen aan hun aanvraag voor deelname aan de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) bij het Rijk;
- kan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de aanvraag verder beoordelen en een beschikking tot subsidieverlening afgeven;
- wordt uitvoering gegeven aan artikel 12.4 van de samenwerkingsovereenkomst Flexwoningen Circusterrein.

Bijlagen

1. RTHF garantie Circusterrein
2. Gemeentelijke beschikking RTHF bijdrage
3. Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rthf>

4. Restwaarde berekening
5. Samenwerkingsovereenkomst Flexwoningen Circusterrein
6. Raadsbesluit Kredietaanvraag Flexwoningen Circusterrein
7. Raadsinformatiebrief RTHF Flexwoningen Circusterrein