

Verslag internetconsultatie Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024-2029

Van 4 oktober tot en met 31 oktober 2023 heeft een conceptversie van deze regeling in internetconsultatie voorgelegd. De consultatie had als doel om input op te halen voor het definitief maken van deze regeling. In totaal zijn er 14 reacties - bestaande uit 43 separate vragen - binnengekomen. Hieronder staat per thema de meest voorkomende reacties opgesomd en de terugkoppeling hiervan.

1. Stichtingskosten meenemen in bepaling boekwaarde

Niet alleen bouwkosten van verplaatsbare deel, maar de complete stichtingskosten meenemen. Plankosten moeten voor een nieuwe locatie ook gemaakt worden. De verplaatsingskosten lijken toch meer te zijn dan gedacht (Rochdale – Eigen Haard – Ymere)

Hiermee helpt deze regeling de businesscase onvoldoende (woningmarktregio Haaglanden).

Stichtingskosten zijn noodzakelijke kosten die de corporatie per locatie heeft, en zelfs meerdere malen in geval van een verplaatsing. Denk aan kosten voor het grondwerk, afrastering, aansluiting nutsvoorzieningen, legeskosten, etc. Deze bijkomende kosten bedragen circa 15-20% van de totale investering. Wij zouden daarom graag zien dat ook deze bijkomende kosten worden meegenomen in het bepalen van de boekwaarde (Wonen Limburg)

Het rijk gaat uit van een fictieve boekwaarde op basis van de bouwkosten van de verplaatsbare woning en daarbovenop 21% BTW. Dit heeft weinig te maken met de realiteit van projectontwikkeling, waar nog veel meer andere kosten worden gemaakt voordat een woning daadwerkelijk staat en wordt gebruikt. Onder deze zogenaamde stichtingskosten (stiko) vallen kosten voor grond, terreininrichting, fundering, aansluitingen, etc. Deze keuze strookt ook niet met de gekozen verdeling van de risico's van 15% voor de corporaties, 25% voor de gemeente en 60% voor het rijk. Door niet uit te gaan van alle stiko, en die volledig voor rekening van de corporatie te laten komen, komt het werkelijke verliesrisico eerder uit op ongeveer 35%. Ons voorstel is daarom om alle stiko daarom alsnog in de regeling op te nemen. We kunnen er voor kiezen om bij deze stiko uit te gaan van werkelijke kosten of een percentage van +- 20%, alternatief is het eigen risico van corporaties te verlagen naar +- 5%. Hiermee kunnen er weliswaar minder woningen worden opgenomen onder de regeling, maar is de kans groter dat de regeling daadwerkelijk gebruikt gaat worden en we samen ons steentje bijdragen om de wooncrisis op te lossen (Aedes).

Antwoord:

Deze regeling is bedoeld als garantie op eindwaarde van de verplaatsbare opstal. Het is niet bedoeld als 100% dekking voor de locatie gerelateerde kosten. De overweging om stichtingskosten (zijnde kosten die niet onder de eindwaardegarantie voor de verplaatsbare opstal vallen) niet geheel mee te nemen in deze regeling bij realisatie van tijdelijke flexwoningen is dat deze kosten ook niet meegaan naar de volgende locatie (waaronder infrastructuur, zoals fundering, de aanleg van leidingen etc.) en vergelijkbaar reguliere bouw aan investeerders en gemeenten zelf zijn. De regeling ziet op de bouwkosten. Ook de verplaatsingskosten na initiële plaatsing worden daarin verrekend, want deze zitten verdisconteerd in de restwaarde van de woning waarop de garantie toeziet.

De minister realiseert zich dat de regeling hiermee niet alle kosten dekt en de verslechtering van de markt de businesscase niet ten goede komt. Anderzijds zijn er andere regelingen die eveneens een financiële bijdrage in de kosten geven en welke samen met deze garantieregeling gecombineerd kunnen worden. Voorbeelden zijn de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (met 9 tranches in de periode 2023-2026) en de Woningbouwimpuls (WBI).

2. Afschrijvingstermijn 30 naar 50 jaar permanente bouw

We bouwen woningen met een permanente kwaliteit en de termijn van 30 jaar is daardoor niet realistisch als afschrijvingstermijn. Dit 50 jaar moeten worden (Rochdale)

In de voorgestelde regeling wordt tevens gebruik gemaakt van uitgangspunten in het afschrijvingsmodel welke niet aansluiten bij de praktijk en de businesscase negatief beïnvloeden. Zo wordt uitgegaan van een afschrijvingsperiode van 30 jaar met een restwaarde 0. De levensduur

van flexwoningen kan per concept verschillen, echter laten de meeste varianten een levensduur van 50 jaar of zelfs 75 jaar zien. Zie ook verwijzing in artikel 5 lid 4 onder b, waar wordt gesproken over de mogelijkheid tot 2x verplaatsen binnen een periode van 50 jaar. Daarbij zijn de flexwonen producten circulair, wat betekent dat de materialen einde levensduur hergebruikt kunnen worden. Het aanpassen van de langere levensduur en eindwaarde beïnvloeden de businesscase positief, waardoor corporaties eerder of vaker in staat zijn een realisatiebesluit te nemen. Het verlengen van de levensduur betekent voor de Rijksoverheid en de gemeente ook een verplichting om in langere termijn exploitatie te voorzien (Wonen Limburg)

Het is vreemd dat een corporatie –waar zoveel voorschriften zijn mbt vastgoedwaardering en andere verantwoording- de flexwoningen opeens lineair moet afschrijven. Dat doen we al sinds 2015 niet meer met al het andere vastgoed. Dat we voor flexwoningen wel weer lineair moeten afschrijven, geeft (nog) meer handelingen in de toch al complexe waardering van het corporatievastgoed. We begrijpen dat het moeilijk is de waarde van flexwoningen te bepalen, want dat hangt enorm af –bijvoorbeeld- of de woningen toch langer kunnen blijven staan of dat ze verplaatst moeten worden. Dus de waarde hangt af van factoren die niet met de woning, maar met externe omstandigheden te maken hebben. Maar die lineaire afschrijving is strijdig met vrijwel alle voorschriften voor het andere vastgoed dat de corporatie exploiteert. (...) Er is niet nagedacht over het gegeven dat corporaties voor de flexwoningen geld zullen moeten lenen. Die lening moet dan ook lineair worden afgelost om te voorkomen dat de loan to value van de corporatie negatief beïnvloed wordt (de lening blijft gelijk en de waarde van de flexwoningen daalt). Maar de lening aflossen is duurder en dat heeft dus effect op de ICR van de corporatie (die in de komende 5-6 jaar al enorm onder druk komt te staan) In beide gevallen is dat effect dat de investeringscapaciteit van de corporatie kleiner wordt. Dat lijkt niet wenselijk. En de tegemoetkoming voorziet hierin niet in (Hofmeier, Leiden).

We verzoeken u de afschrijvingstermijn te verhogen naar 50 jaar. Het voorgestelde termijn van 30 jaar is wat ons betreft niet realistisch. Als we kijken naar flex als permanente woningen op een tijdelijke locatie, vraagt dit om een manier van bouwen waarbij de permanente eisen van deze woningen niet te onderscheiden zijn van permanente nieuwbouw. Voor permanente nieuwbouw geldt ook een langere afschrijvingstermijn van minimaal 50 jaar. Aanvullend, het gevolg - van niet verlengen van afschrijftermijn naar 50 jaar - is dat restrisico na 15 jaar lager is dan na 30 jaar, dit lijkt ons niet wenselijk (Ymere - Aedes)

Antwoord:

Deze regeling is bedoeld voor de ondersteuning bij herplaatsing van flexwoningen en een onderdeel van een totaalpakket. De regeling is complementair aan andere regelingen en dat maakt dat het geheel aantrekkelijk is voor investeerders in flexwoningen.

Het expert judgement van Finance Ideas¹ laat zien dat de businesscase voor te verplaatsen flexwoningen na iets minder dan 30 jaar vergelijkbaar wordt met de businesscase voor het scenario waarin de flexwoningen naar een andere locatie worden geëxploiteerd. Na jaar 30 is de woning (uitgaande van 'permanente' kwaliteit) nog goed inzetbaar. Op basis van de inzichten ten tijde van de ontwikkeling van de garantieregeling is voor de vaststelling van de garantie gekozen voor een rekenmethodiek op basis van 30 jaar. In de rekenmethodiek wordt uitgegaan van een forfaitaire lineaire afschrijving, wat de berekenbaarheid van de uitkering ten goede komt. Het staat de investeerder natuurlijk vrij om de flexwoning voor een langere periode dan 30 jaar te exploiteren, en de investeerder hoeft zelf niet de forfaitaire afschrijvingsmethode te volgen. Het exploiteren tot en met jaar 50 zal ook met investeringen om de flexwoning weer courant te krijgen bij herplaatsing in jaar 30 echter zeer waarschijnlijk leiden tot een verbeterde businesscase.

Komende jaren zal er meer kennis en ervaring worden opgedaan over de inzet en waardering van flexwoningen. Verder worden momenteel studies verricht naar de levensduur van flexwoningen en er is een werkgroep om de waarderingsmethodiek van flexwoningen met elkaar vast te stellen. Indien dit alles leidt tot nieuwe inzichten in de opzet van de garantie, dan zullen die komende jaren worden meegenomen.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 32 847, nr. 1037

3. Type goedkeuringen flexwoningen

Permanente kwaliteit moet op basis van woning- of module niveau zijn, niet op basis van complexniveau. Door de module permanent te vergunnen, zijn we in vervolglocaties veel flexibeler qua opzet. Op dit moment moet voor een nieuwe locatie bij een verandering van configuratie (hoe klein ook) een volledig nieuwe vergunning aangevraagd worden (Rochdale - Ymere)

Bepalen kwaliteit op woningniveau, niet op complexniveau. Maakt het vinden van een nieuwe locatie een stuk makkelijk, want meer flexibiliteit. Sluit ook aan bij de vraag voor modulaire typegoedkeuring (technische toets aan BBL) (Eigen Haard)

Een eenmaal afgegeven vergunning voor flexwoningen moet als een soort van 'keurmerk' mee naar een eventuele tweede en derde locatie. Dit kan alleen als meteen gekozen wordt voor flexwoningen met een permanente kwaliteit en minimaal de BENG norm, zodat we niet de afvalberg van de toekomst creëren maar juist kwaliteit toevoegen aan de gebouwde omgeving. Denk hierbij ook aan het inzetten op biobased bouwen en het implementeren van wateropvang en -recycling. Een keurmerk, net als in de auto-industrie, draagt niet alleen bij aan toename van kwaliteit in de sector, maar zorgt tevens voor efficiëntie waar het gaat om controles die nu in alle gemeenten apart (welstand, stedenbouw) worden uitgevoerd (Rabobank)

Antwoord:

Voor de toekomst wordt onderzocht of een keurmerk voor flexwoningen als meerwaarde wordt gezien. Op het moment van de inwerkingtreding van deze regeling kan hierover nog geen uitsluitsel worden gegeven. Om die reden voorziet deze regeling hier nog niet in.

4. Eigen bijdrage van € 1.000 in combinatie met de verplichting tot realisatie project binnen 18 maanden

Project moet 18 maanden na beschikking opgeleverd zijn, zonder uitstel door externe factoren. Indien dit later wordt is de inschrijving van 1000 euro per woning kwijt. Dit maakt het inschrijven een gok – je wilt zo vroeg mogelijk inschrijven vanwege de zekerheden die het biedt voor de besluitvorming bij corporaties, maar als er bezwaar of beroep wordt aangetekend zouden we buiten schuld van corporatie kunnen uitlopen. We willen hier expliciet toevoegen dat vertraging van de oplevering buiten de schuld van de corporatie of gemeente om geen impact heeft op de geldigheid van de inschrijving. De inleg van 1000 euro blijft een extra beslag op de toch al krappe businesscase en samen met de huidige tekortkomingen op de businesscase na 30 jaar exploitatie (Rochdale)

Hierbij willen we pleiten voor het vervallen, dan wel opschuiven, van deze deadline bij vertraging buiten de controle van de corporatie of gemeente (bijvoorbeeld bij bezwaarprocedures) (Eigen Haard)

We verzoeken u de inleg van 1.000 euro te heroverwegen. Dit bedrag blijft extra beslag leggen op de toch al krappe beurs van corporaties en samen met de huidige tekortkomingen op de businesscase na 30 jaar exploitatie (Eigen Haard – Ymere – Woningmarktregio Haaglanden)

We verzoeken u om expliciet op te nemen dat vertraging van de oplevering buiten de schuld van de corporatie of gemeente om geen impact heeft op de geldigheid van de inschrijving. Nu wordt voorgesteld dat het project 18 maanden na beschikking opgeleverd moet zijn, zonder uitstel door externe factoren. Indien het later wordt opgeleverd is de corporatie de inschrijving van 1.000 euro per woning kwijt (Ymere)

Het project moet 18 maanden na verleningsbeschikking worden opgeleverd. Indien dit later wordt is de corporatie de inschrijving van 1.000 euro per woning kwijt en wordt de business case opeens onhaalbaar. Dat maakt wanneer in te schrijven voor corporaties erg ingewikkeld, enerzijds wil je vanaf het begin zekerheid dat gebruik gemaakt kan worden van de regeling, anderzijds wil je zo lang mogelijk de tijd hebben. Aedes begrijpt de gedachte achter deze 18 maanden, het moet immers snel. In de praktijk blijkt echter dat het vaak toch wat langer duurt, bijvoorbeeld door bezwaar of beroep. Het zou helpen als de marktmeester niet te strikt is met deze 18 maanden en per casus beoordeelt of er verlenging mogelijk is. Daarbij het voorstel dat deze 18 maanden niet gelden als er vertraging buiten de schuld van de corporatie om (Aedes).

Antwoord:

Naar aanleiding van deze reacties is besloten om in artikel 10, derde lid, een afwijking op de hoofdregel te formuleren dat een investeerder binnen 18 maanden, gerekend vanaf de dag na de verzenddatum van de beschikking tot het verlenen van de subsidie, het project op de locatie, zoals vermeld in deze beschikking, moet hebben geplaatst en in exploitatie moet hebben genomen. Deze afwijking houdt in dat indien beroep is ingesteld tegen de voor het project benodigde omgevingsvergunning de termijn waarbinnen het project moet zijn gerealiseerd maximaal 36 maanden bedraagt. Hierbij is rekening gehouden met de redelijke termijn van 18 maanden die in de beroepsfase als uitgangspunt geldt voor de afdoening van bestuursrechtelijke geschillen. Aangezien de beroepsprocedure veelal buiten de invloedssfeer van de investeerder ligt, wordt met deze uitzondering op de gestelde hoofdregel van 18 maanden aan de investeerder tegemoet komen. Hiermee wordt beoogd dat de investeerder, ondanks het risico op juridische procedures tegen de vergunningverlening van het project, niet wordt belet om tot een dergelijke investering over te gaan.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de respondenten van de internet consultatie tegemoet wordt gekomen, en wordt afgezien van heroverweging van de eigen bijdrage van € 1.000,- per flexwoning.