

Memo

Aan : Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van : Wonen Limburg
Datum : 31 oktober 2023
Onderwerp : Consultatie Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen

Geachte heer De Jonge,

Woningcorporatie Wonen Limburg wil graag een reactie indienen op de voorliggende consultatie Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen. De herplaatsingsgarantie heeft als doel dat corporaties kunnen blijven investeren in flexwoningen.

Wonen Limburg heeft reeds geruime tijd ervaring in het realiseren van flexwoningen. In die tijd zien we dat de investeringskosten voor de flexwoningen stijgen en gemeentes ook vragen om woningen binnen een zeer korte termijn (bijvoorbeeld 5 jaar) te verplaatsen. Politiek gezien is het lastig voor de gemeente om na de eerste locatie een toezegging te doen over een (op)volgende locatie. Daar kan deze herplaatsingsgarantie aan bijdragen.

Waar Wonen Limburg in de businesscase van projecten met flexwonen tegenaan loopt en waar de voorliggende herplaatsingsgarantie nog onvoldoende bijdrage levert zijn de volgende punten:

Verdeling risico herplaatsingsgarantie

De investeerder (in ons geval dus woningcorporatie) vraagt de herplaatsingsgarantie aan. Medewerking van de gemeente is noodzakelijk. In de regeling wordt uitgegaan van een verdeling van 15% voor de investeerder / woningcorporatie, 25% gemeente en 60% Rijksoverheid. Wonen Limburg heeft in de praktijk reeds een aantal aanpassingen hierop toegepast;

- o bij voorkeur spreken we over een resultaatsverplichting van 30 jaar, zodat een langere exploitatieperiode gegarandeerd is. Dit heeft de voorkeur boven de herplaatsingsgarantie.
- o Een aantal gemeenten zijn niet bereid zich te verbinden aan een herplaatsingsgarantie conform bovengenoemde risicoverdeling.

Bouwkosten versus totale stichtingskosten

Het bepalen van de fictieve boekwaarde vindt in de voorgestelde regeling plaats op basis van de bouwkosten van flexwoningen, vermeerderd met de BTW. Hier wordt dus niet uitgegaan van de totale stichtingskosten. Echter zijn dit 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. Bij voorkeur worden naast technische voorschriften ook financiële

voorschriften over de kostenverdeling tussen gemeente en woningcorporatie opgenomen in de regeling.

Uitgangspunten afschrijvingsmethodiek

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.

Wij danken u voor de mogelijkheid om te kunnen reageren op deze consultatie.

Wonen Limburg