



## Woningmarktregio Haaglanden

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. Minister De Jonge  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Aan: Minister H. de Jonge  
Datum: 31 oktober 2023  
Betreft: Reactie Haaglanden Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024-2029

Geachte heer De Jonge,

De woningbouwopgave in de regio Haaglanden is enorm. Gemeenten, corporaties, de Provincie Zuid Holland en BZK spraken in de Realisatieagenda Haaglanden af dat er tot 2030 ongeveer 75.000 woningen worden gebouwd. En dat is niet voor niets. De druk op de woningmarkt is hoog en het is moeilijk om een geschikte woning te vinden. Inmiddels staan er ruim 175.000 woningzoekenden ingeschreven wachtend op een sociale huurwoning.

Vanwege de snelheid en flexibiliteit zien gemeenten en corporaties in Haaglanden flexwonen voor bepaalde doelgroepen als een zeer wenselijke toevoeging in hun woonaanbod. In de realisatie zien wij echter dat het met name vanwege de risico's en noodzakelijk te volgen procedures niet eenvoudig is om de projecten ook daadwerkelijk te realiseren. Daarom is het fijn om te zien dat u hier aandacht voor heeft, en met initiatieven en regelingen komt om de realisatie van flexwoningen haalbaarder te maken.

De regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen, die nu ter consultatie voorligt, lijkt echter complex in de uitvoering en wij vragen ons af of deze regeling het risico voldoende dekt om de flexwonen-projecten haalbaar te krijgen. In deze reactie geven wij onze bedenkingen en vragen graag aan u mee.

### Financiële haalbaarheid flexwonen-projecten

Het is goed om te zien dat het Rijk de financiële tekorten op flexwonen-projecten serieus neemt en nu ook een deel van de herplaatsing dekt. Dit zorgt ervoor dat er sneller een financieel sterke businesscase ligt. Wij zien dat deze regeling vooral bijdraagt aan de business case wanneer men voor minimaal 2x15 jaar de flexwoningen kan plaatsen. Deze regeling draagt echter onvoldoende bij om de financiële businesscase voor 1x10 of 1x15 jaar rond te maken. En hier zit een grotere zorg dan de herplaatsing. Dit aangezien men geen gegarandeerde herplaatsingslocatie heeft en de financiële herplaatsingsgarantie dit gat in de businesscase ook niet dicht.

Daarnaast wordt in de regeling uitgegaan van een fictieve boekwaarde, zijnde de kosten van de flexwoning plus btw. Er wordt dus niet uitgegaan van de totale stichtingskosten. Hiermee helpt deze regeling de business case onvoldoende.

De berekening van de omvang van subsidie naar ons idee complex. Vooral vanwege de beperkte ervaringen met flexwoningen is de vraag hoeveel partijen op voorhand durven te rekenen aan

restwaarde/marktwaarde na 10 jaar. Deze onzekerheid maakt het moeilijk om een inschatting te maken van de hoogte van het risico en de eventueel te verkrijgen subsidie als het risico zich voordoet. Daarnaast is het de vraag of dit een inleg van € 1.000 per woning op voorhand rechtvaardigt. Het is vervolgens ook niet helemaal duidelijk waar die € 1.000 per woning voor wordt gebruikt? Je betaalt op voorhand om de garantie te verkrijgen. De regeling lijkt hiermee meer op een reguliere verzekering.

In de regeling wordt uitgegaan van een garantstelling van ongeveer € 30.000 na 15 jaar. Dat is niet in overeenstemming met taxaties uit de praktijk. Recente taxaties laten een eindwaarde na 15 jaar zien van ongeveer € 60.000 per eenheid (€ 80.000 -/- € 20.000 verplaatstingskosten). Dit is uiteraard een inschatting met een hoge mate van onzekerheid. Een garantieregeling die investeerders over de streep zou kunnen trekken zou dichterbij deze inschatting moeten liggen (bijvoorbeeld een lineaire afschrijving naar een restwaarde van 20%).

#### Verplichtingen

Ten aanzien van de gestelde verplichtingen vragen wij ons af of de regeling praktisch uitvoerbaar is

- Er wordt uitgegaan van een realisatieperiode van 18 maanden. Deze voorwaarde is in de praktijk een uitdaging. Onze ervaringen zijn dat dit zeker niet in alle projecten gaat lukken.
- Er wordt gesteld dat er minimaal twee jaar van tevoren aangegeven moet worden dat een locatie niet meer gebruikt kan worden. Wij vragen ons af of dat in de praktijk realistisch is.
- Het lijkt alsof de Minister een nieuwe locatie gaat aanwijzen en de gemeente ter kennisgeving wordt meegenomen. Dat lijkt ons zeer onwenselijk. De regie hiervan moet naar ons idee bij de gemeente liggen.
- Tenslotte stelt de regeling dat als de Minister geen nieuwe locatie vindt dat de investeerder zelf op zoek moet gaan naar nieuwe locaties in de regio. Gezien de zeer beperkt beschikbare grondposities lijkt ons dit niet efficiënt. Wij stellen voor om juist op regionaal of provinciaal niveau een instantie aan te wijzen die hiervoor verantwoordelijk wordt. Op dat niveau kan beter worden bepaald wat geschikte locaties zijn. De investeerder kan hieruit dan een keuze maken voor een bepaalde locatie.

#### Eis rondom het gebruik van 'nieuw vervaardigde' flexwoningen

De 'nieuw vervaardigde' eis vraagt een ruimere begripsomschrijving: nieuw, of aan te merken als nieuw (bijvoorbeeld door opwaarderen al gebruikt "refurbished") is gewenst. Op die manier kunnen ook woningen die al een keer geplaatst zijn of reeds vervaardigd zijn worden ingezet. Daarnaast wordt bij de functionele eisen een MPG-norm van 0,8 gevraagd. Dat is boven normatief (0,65) en daarmee niet gewenst.

### Aanvullende vragen

Tenslotte roept de regeling een aantal concrete (uitvoerings)vragen op:

- In de regeling wordt aangegeven dat de betrokken gemeente 25% bijdraagt indien gebruik gemaakt gaat worden van de garantieregeling. Dat is op z'n vroegst over 10/15 jaar. Betekent dit dat de gemeente dat bedrag al die tijd als reservering moet opnemen? Dat zou leiden tot onnodige beklemming van gemeentelijke middelen gedurende een lange periode en hiervoor zou dus een andere oplossing moeten worden gevonden.
- In de uitvoering van artikel 18 is het onduidelijk of de garantie 60% van het verlies betreft. En of de gemeente daar dan 25% bovenop moet doen? Of valt de 25% van de gemeente binnen die 60% van de minister? Voor partijen is uiteraard het eerste gewenst.
- Er is sprake van een subsidieplafond. Volgens welke principes worden de aanvragen beoordeeld? Voorkomen moet worden dat een aanvrager lange tijd in onzekerheid zit over de toekenning, omdat dat snelle realisatie in de weg zou staan.
- Tenslotte is de vraag wat de administratieve last is voor aanvragers? Welke documenten, onderbouwingen, specificaties e.d. dienen aangeleverd te worden bij een verantwoording? Is het rapport van bevindingen van de accountant afdoende? Ons voorstel is die administratieve lasten te beperken door te volstaan met het rapport van bevindingen van de accountant?

Daarnaast is het ook in de toekomst kijken waarvan de uitkomst uiterst onzeker is, omdat niemand precies weet hoe het met de flexwoning-projecten zal verlopen. Hoe borgen we op de lange termijn de afspraken die de regeling met zich meebrengt? We hebben het over een periode van minimaal 10 jaar.

Hartelijke groet,



Ronald Weerwag  
Voorzitter Bestuurlijke Tafel Wonen



Mohamed Baba  
Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden