

Consultatie regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen

Hofmeier interim en advies #woningcorporaties #gemeenten

In deze consultatie leggen wij –kort- uit welke zorgen er zijn rondom dit voorstel en de boekhoudkundige/financiële haken en ogen die wij zien. Deze vatten wij samen in drie punten, de administratieve last, het boekhoudkundig kunst- en vliegwerk en het effect op de investeringscapaciteit van de corporatie. Afsluitend overwegen we kort –want wij zijn geen corporatiebestuurder- of deze regeling daadwerkelijk een corporatie over de streep zou trekken om flexwoningen te bouwen.

Administratieve last

Flexwoningen zijn een risico, want in plaats van jaren plezier, moet je na 7-8 jaar weer nadenken over hoe je er mee verder kunt en wilt. Dat nadenken doe niet weer met alle stakeholders en omwonenden en is dus opnieuw veel werk, zonder dat er woningen worden toegevoegd. Daarnaast is de waardeontwikkeling van flexwoningen nog grotendeels koffiedik kijken. Dus het is nog onduidelijk of deze regeling van nut zal zijn. Ondertussen moeten er wel rekening worden gehouden dat voor de flexwoningen aan een aantal voorwaarden wat betreft verhuring en onderhoud wordt voldaan. Daarnaast moet er –als de woningen niet kunnen/mogen blijven staan veel worden vastgelegd over de (on)mogelijkheid om de woningen voor de lineair afgeschreven waarde te verkopen.

Daar staat tegenover dat de tegemoetkoming in de praktijk –hopelijk- niet te groot zal zijn.

Lineaire afschrijving

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.

Loan to value

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.

Bestuurlijke afweging

Het grootste risico van corporaties rondom flexwoningen zit hem in die lineaire afschrijving. Daar ziet deze tegemoetkoming niet in, sterker nog, die gaat er van uit dat de corporatie dat risico neemt in de boeken incalculeert. Vroeg (bij lineaire afschrijving van de



flexwoningen) of laat (bij verkoop) zal de corporatie hierop een verlies moeten nemen. Een verlies dat bij reguliere/definitieve woningen niet genomen had hoeven worden.

Hoe dan wel?

Flexwoningen zijn niet zozeer een oplossing voor het tekort aan woningen, maar een oplossing voor de langere trajecten die definitieve bouw kent. Als die trajecten echt niet korter kunnen worden gemaakt, dan zijn flexwoningen een doekje voor dat bloeden. Soms is zo'n doekje nodig, mogelijk levensreddend zelfs, maar dat zou buiten de 'gezonde boekhouding' van de corporatie moeten staan. Flexwoningen kunnen ook tijdelijk worden geplaatst op locaties waar definitieve bouw ook op de lange termijn niet zal plaatsvinden, daar zijn flexwoningen mogelijk wel een goede manier om woningen toe te voegen. Maar in plaats van de regeling zoals die nu voorlicht, is het beter om te zorgen dat de flexwoningen binnen de gemeente een definitieve plek kunnen krijgen na de eerste of tweede verplaatsing. Want in de vastgoedportefeuille zullen deze woningen –relatief klein, kwalitatief goed, met een goede energieprestatie- altijd gewenst zijn. Ook als ze voor de aantallen niet meer nodig zijn, zijn deze woningen in de portefeuille van de corporatie mogelijk/waarschijnlijk interessanter om te hebben dan woningen uit de jaren 70-80. En in de 20-30 jaar dat de flexwoningen op tijdelijke plekken kunnen staan, moet het voor de gemeente mogelijk zijn om een definitieve plek te vinden.

Op die manier hoeven er geen specifieke afschrijvingsregels, met de nadelen voor de investeringscapaciteit te worden gehanteerd. De extra kosten die flexwoningen met zich meebrengen zijn dan 'beperkt' tot het demonteren-verplaatsen-hermonteren van het vastgoed en de voorbereidingen daarvoor. Dat is een stuk beter en verstandiger dan ook nog eens lineair afschrijven op een product wat in de portefeuille van blijvende waarde kan zijn voor de corporatie en de volkshuisvesting.

Onze inschatting is dat de huidige regeling geen tot weinig corporaties over de streep zal trekken om flexwoningen te bouwen. Dat roept de vraag op of deze regeling (voldoende) doelmatig is. En het is de vraag of de garantie dat de flexwoningen uiteindelijk op een definitieve plek geplaatst kunnen worden niet een goedkoper en beter alternatief is zowel de overheid, de corporatie als voor de volkshuisvesting.

