



Aan

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum

31 oktober 2023

Onderwerp

Consultatiereactie Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen

Geachte Minister De Jonge,

We zijn van ver gekomen na het initiële aanbod van Aedes in april 2022 om 10.000 extra flexwoningen te realiseren. In de brief waarin we dit aanbod deden, vroegen we u om maatregelen om deze ambitie mogelijk te maken, onder andere op het gebied van voldoende locaties en een haalbare business case. Aedes is verheugd dat de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen, die helpt bij een haalbare business case, is uitgewerkt en ter consultatie voorligt. Het is uniek dat het rijk met een dergelijke regeling komt, waarbij corporaties wordt gegarandeerd dat ze altijd een bepaalde waarde terugkrijgen voor hun tijdelijk geplaatste flexwoningen, als ze onverhoopt niet herplaatst kunnen worden.

Het is hard nodig dat er meer flexwoningen worden gerealiseerd. Flexwoningen, of beter, fabrieksmatig geproduceerde verplaatsbare woningen van permanente kwaliteit, kunnen snel worden geproduceerd en worden geplaatst op tijdelijke locaties die later een andere bestemming krijgen. Hiermee zijn flexwoningen een mooie aanvulling op de gewone vastgoedportefeuille en een snelle manier om die te vergroten. Zo ontstaat er een permanente flexibele schil van flexwoningen die kan meebewegen met de vraag, bedoeld voor alle woningzoekenden.

Deze regeling kan, mits goed ingericht, helpen bij de versnelling van de realisatie van flexwoningen. Want we zien helaas nog te vaak dat flexprojecten niet doorgaan vanwege onzekerheid over een vervolgllocatie. Door deze onzekerheid kunnen corporaties de business case niet doorrekenen voor een exploitatietermijn die past bij de kwaliteit en prijs van de woningen, en wordt het risico te groot. Een gegarandeerde 'afkoopsom' bij niet kunnen herplaatsen kan dit wegnemen.

De bedoeling van de regeling is dat corporaties voldoende comfort wordt geboden om toch te gaan bouwen terwijl er nog onzekerheid is over een vervolgllocatie. Met als ultiem doel dat de realisatie van flexwoningen versneld wordt. Dat betekent dat het uit te keren bedrag dat tegenover de werkelijke restwaarde van de flexwoning staat voldoende is om te eindigen met een acceptabele business case. Helaas is dit nu niet geval, de grondslag die wordt gebruikt voor het uit te keren bedrag strookt niet met de praktijk. 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%. Dit is voor de meeste corporaties een onaanvaardbaar potentieel verlies, waardoor de kans groot is dat corporaties niet instappen op de regeling. Met als gevolg dat de business case niet rond te rekenen is en het project niet doorgaat. Hiermee wordt de bedoeling van de regeling om de bouw van flexwoningen te versnellen ondergraven.

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 $\pm 20\%$, alternatief is het eigen risico van corporaties te verlagen naar $\pm 5\%$. 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. Gebeurt dit niet dan achten we de kans groot dat de regeling niet volledig wordt uitgeput en de gewenste versnelling niet behaald wordt.

Naast bovenstaand punt, dat voorwaardelijk is voor het succes van de regeling, volgen hieronder nog drie andere punten:

1. De termijn van 30 jaar is geen realistische afschrijvingstermijn voor flexwoningen van permanente bouwkwaliteit. De manier van bouwen en de permanente eisen zijn niet te onderscheiden van permanente nieuwbouw, waar een afschrijvingstermijn geldt van 50 jaar. Ons voorstel is daarom de afschrijvingstermijn flexwoningen met permanente bouwkwaliteit daaraan gelijk te stellen.
2. 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.
3. Naast onzekerheid over een vervolgllocatie, is er bij veel corporaties ook onzekerheid over de startlocatie. Wanneer een locatie voorlopig vergund is, bestaat er nog steeds een kans dat deze niet definitief vergund wordt. Hierdoor wachten veel corporaties op de definitieve vergunning voordat ze woningen gaan bestellen en plaatsen. In 99,9% van de gevallen is dit een onnodige vertraging in het proces. In die tijd hadden de woningen allang geproduceerd en geplaatst kunnen worden. Aedes vraagt daarom om het risico dat de startlocatie onverhoopt toch niet definitief vergund wordt ook op te nemen in deze regeling. Als de locatie dan definitief niet doorgaat en er is geen alternatieve locatie, worden de volledige kosten gedekt door deze regeling. Dit draagt bij aan de versnelling van de realisatie van flexwoningen.

Aedes waardeert de stappen die tot nu toe zijn genomen om tot een dergelijke unieke regeling te komen, maar we zijn er nog niet. Wij vragen u met onze inbreng nog eens scherp naar de regeling te kijken, in het bijzonder naar de stichtingskosten als grondslag voor de fictieve boekwaarde.

Neem hiervoor gerust contact op met Pieter Schipper, via p.schipper@aedes.nl of op 06 – 46 74 28 40.

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn

Voorzitter