



## **Consultatiereactie Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen**

Middels deze brief reageert Aedes vereniging van Woningcorporaties op de consultatie van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Corporaties staan onder druk om snel betaalbare woningen te bouwen. Tegelijkertijd lopen de bouwkosten hard op en is het aantal locaties beperkt. Verplaatsbare woningen kunnen een tijdelijke oplossing zijn voor de oververhitte woningmarkt. De nieuwe generatie verplaatsbare woningen kan op tijdelijke locaties worden gebouwd en gaat lang mee. Dit vergroot de mogelijkheden voor woningcorporaties. Een kans dus voor extra woningbouw buiten de reguliere plancapaciteit.

Aedes is daarom ook positief over het realiseren van verplaatsbare woningen, om de voorraad permanente woningen aan te kunnen vullen. Dat lichten wij in deze brief daarom graag toe, met daarbij onze aandachtspunten voor de SFT.

### **Aandachtspunten Subsidiering Flex-en Transformatiewoningen**

De afgelopen periode zijn we op initiatief van VRO samen met VNG in gesprek geweest over de SFT. Aanleiding hiervoor was dat de tweede tranche van de regeling flink onderbenut was. Voor deze tranche was €74 miljoen beschikbaar, er is in totaal voor ruim €14,5 miljoen toegekend. De aanvragen bleven achter bij de verwachting en daarom is het goed dat de regeling wordt herzien, voordat de derde tranche opengesteld wordt.

Vanuit Aedes hebben wij bij onze leden uitgevraagd welke aanpassingen van de regeling noodzakelijk zijn, om de stimulering die de regeling beoogt, te laten plaatsvinden. De feedback vanuit ruim 30 corporaties, hebben wij gedeeld en besproken met VRO. Het is goed om te zien dat de feedback deels is verwerkt in het voorstel voor de herziene regeling. De wijziging van realisatie binnen 1 jaar naar start bouw binnen 1 jaar, schept wat lucht. Ook is het goed dat de openstelling niet meer tijdelijk, maar permanent is. Er zijn echter nog een aantal cruciale wijzigingen van de regeling nodig, wil deze daadwerkelijk een stimulering kunnen zijn voor het realiseren van flexwoningen. Daarom vragen wij hier nogmaals aandacht voor.

#### *Subsidiebedrag hoger*

Met het wijzigen van de SFT wordt het subsidiebedrag met €700 per woning verhoogd, op een gemiddelde prijs van een flexwoning van 180.000 euro is dit een druppel op een gloeiende plaat. Zelfs bij het doorrekenen van de business case van een goedkope flexwoning van 118.000 euro komen wij na 30 jaar uit op een tekort van 28.000 euro. Dit hebben wij berekend met het [rekenmodel](#) verstrekt door VRO. Om dus tot een rendabele business case te komen is er zelfs voor een goedkopere flexwoning 36.000 euro subsidie nodig. Belangrijkste reden voor deze negatieve business case zijn de verplaatsingskosten en de relatief korte exploitatietermijn van 2\*15 jaar.

We realiseren ons dat het subsidiebedrag verhogen naar 36.000 euro een brug te ver, daarom stellen wij voor deze onrendabele top te delen. Door het subsidiebedrag substantieel te verhogen naar 18.000 euro kan deze regeling echt het verschil maken. Een corporatie die minder snel risico wil of kan nemen zal zo toch sneller aan de slag gaan met verplaatsbare woningen. Met een subsidie van 18.000 euro per woning is een gemiddeld project zo'n 3 jaar eerder rond te rekenen dan zonder subsidie.



#### *Aanvraag via corporatie*

In aanvulling op het hogere subsidiebedrag, is het belangrijk dat de SFT niet alleen door gemeenten kan worden aangevraagd maar ook door woningcorporaties zelf. Door de huidige opzet van de regeling, gaat de subsidie namelijk naar de gemeente toe en wordt deze bij uitzondering doorbeschikt aan de corporatie. Dit zorgt ervoor dat de regeling geen direct effect heeft voor een corporatie. Alleen als er afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de corporatie, komt (een deel) van het geld van de regeling bij de corporatie terecht en anders niet.

#### **Extra stimulans Rijk nodig**

Het investeren door corporaties in verplaatsbare woningen brengt onzekerheid met zich mee, vooral vanwege het tijdelijke karakter van de locatie. Omdat dit nooit meer dan 15 jaar is, is een normale verplaatsbare woning in feite nooit rendabel zonder een vervolglocatie, waardoor de kosten van de investering in de woning niet kunnen worden terugverdiend. Daarom is het maken van goede afspraken over een vervolglocatie met de gemeente van groot belang.

Voor de ene corporatie is dat belangrijker dan de andere, afhankelijk van hoeveel risico ze willen nemen. Het ene uiterste is afschrijven in de eerste exploitatieperiode. De eventuele opbrengsten na deze periode zijn dan een 'up-side', die in de businesscase niet wordt meegenomen. Verplaatsbare woningen met een exploitatietermijn van 15 jaar zijn met deze benadering niet rendabel. Het andere uiterste is om uit te gaan van de waarde van een permanente woning min verplaatsingskosten, vanuit de redenering dat de kasstromen verder gelijk zijn aan een permanente woning. De projecten kunnen dan wel rendabel zijn. Deze benadering heeft als risico dat verplaatsing tegen kan vallen, bijvoorbeeld omdat niet direct een alternatieve locatie beschikbaar is.

Willen we dit beter laten werken en corporaties stimuleren meer te bouwen, is er meer nodig. Regelingen van het Rijk, zoals de SFT, Flexcities en de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF) helpen dan. Bij al deze regelingen is het van belang dat ze beter op elkaar zijn afgestemd en inhaken en voldoende zekerheid bieden aan corporaties.

#### **Randvoorwaarden**

Tijdelijke woningen bieden gemeenten en corporaties een welkome aanvulling op reguliere nieuwbouw. Toch verlopen dit soort type projecten nog niet altijd snel en voorspoedig. Ook bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen zijn de nodige barrières te nemen. Bij het realiseren van flexwoningen zijn een aantal randvoorwaarden cruciaal voor corporaties, wil het snel realiseren lukken en wil een regeling als SFT het gewenste effect hebben

#### *Beschikbaarheid locaties*

Zonder locaties geen nieuwbouw. Om aan nieuwbouwlocaties te komen zijn woningcorporaties veelal aangewezen op marktpartijen en gemeenten. Meer dan 60% van de woningcorporaties heeft te weinig grond om nieuwbouwwoningen te realiseren. Sinds de kredietcrisis is het grondbezit van gemeenten en woningcorporaties afgenomen. Woningcorporaties hebben grond voor 22.000 woningen, terwijl is afgesproken dat ze dit decennium 300.000 woningen gaan bouwen. Daardoor zijn ze steeds afhankelijker van marktpartijen en gemeenten om aan bouwlocaties te komen. Daarom is het essentieel dat er bouwlocaties vrijgemaakt worden, waarbij 30% sociale huur bij nieuwbouw de norm is.



#### *Businesscase*

De flexcities en RTHF bieden corporaties meer zekerheid bij het investeren in flexwoningen. Dat is van belang om het voor corporaties makkelijker te maken om flexwoningen te bouwen. De flexcities zullen corporaties zeker helpen in het vertrouwen dat ze hebben om een vervolgllocatie te vinden. De RTHF is echter van belang om de businesscase langer dan 15 jaar te kunnen doorrekenen voor veel corporaties. Omdat in die in de zgn. fictieve boekwaarde enkel wordt uitgegaan van bouwkosten en daarbovenop 21% BTW, en de stichtingskosten niet worden meegerekend, is het verliesrisico voor corporaties op een woning die niet herplaatst kan worden ongeveer 35%. Dat is voor corporaties te hoog waardoor ze alsnog niet aan de slag gaan met verplaatsbare woningen. Een extra subsidie aan de voorkant zou dan kunnen helpen alsnog dit risico te nemen.

#### *Samenwerking gemeenten*

Bij het realiseren van woningen is de samenwerking tussen corporatie en gemeente van groot belang. Alleen als processen rondom bijvoorbeeld vergunningverlening vlot kunnen worden doorlopen, kan het voordeel dat flexwoningen snel kunnen worden gerealiseerd, worden behaald. Daarom zet Aedes samen met de VNG ook in op het optimaliseren van de samenwerking tussen corporaties en gemeenten, hier valt nog een wereld te winnen om te zorgen voor versnelling.

**Al met al helpt de SFT regeling om het investeren in flexwoningen te bevorderen, mits het bedrag wordt verhoogd naar 18.000 euro en aanvragen niet alleen door gemeenten maar ook door corporaties gedaan kunnen worden. Daarnaast blijven randvoorwaarden als locaties, rendabele businesscase en goede samenwerking tussen corporatie en gemeente cruciaal voor het grootschalig kunnen realiseren van flexwoningen.**

#### **Meer informatie**

Pieter Schipper

Belangenbehartiger

[p.schipper@aedes.nl](mailto:p.schipper@aedes.nl) 06-46742840

Anne Sanders

Belangenbehartiger

[a.sanders@aedes.nl](mailto:a.sanders@aedes.nl) 06-17070703