

Aanvullende criteria flexwoningen

Flexwoningen (of: tijdelijke woningen/flexibele woningen) worden politiek en bestuurlijk aangedragen als een van de oplossingen voor de woningnood. WSW wil hieraan bijdragen en tegelijkertijd de risico's van flexwoningen voor individuele corporaties en voor het borgstelsel minimaliseren. Daartoe vraagt WSW corporaties:

- a) voorbereidingen te treffen om per dVi 2021 informatie te verstrekken over flexwoningen;
- b) flexwoningen alleen als onderpand in te zetten als deze voldoen aan de criteria.

Informatieverstrekking over flexwoningen per dVi 2021

Momenteel is niet duidelijk hoeveel flexwoningen corporaties bezitten dan wel beheren. Om de ontwikkeling van de voorraad te monitoren, vragen wij corporaties om vanaf dVi 2021 informatie over hun flexwoningen te verstrekken. Om te bepalen wat een flexwoning is vragen wij corporaties de volgende definitie te hanteren.

Flexibele woningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk¹ op een locatie (veelal zonder woonbestemming) worden geplaatst.

Voor de informatieverstrekking via dVi en de mogelijkheid voor het inzetten van een flexwoning als onderpand bij WSW is de eigendomssituatie van belang.

De eigendomssituatie bepaalt of een flexwoning als onderpand kan fungeren

Investeringen in flexibele woningen zijn op dit moment borgbaar. Het is afhankelijk van de eigendomssituatie of een flexibele woning als onderpand kan worden ingezet bij WSW. Hierin onderscheiden wij drie eigendomssituaties. Wij raden corporaties aan om, vooruitlopend op de informatieopvraag, voor iedere flexwoning te bepalen welke van deze drie situaties van toepassing is.

- a. Wanneer zowel de grond als de flexibele woningen geen eigendom van de corporatie zijn, dan kunnen flexibele woningen niet worden ingezet als onderpand bij WSW.
- b. Wanneer zowel de grond als de flexibele woningen wel eigendom van de corporatie zijn, kunnen flexibele woningen wel worden ingezet als onderpand bij WSW.
- c. Wanneer de flexibele woningen door de corporatie zijn betaald en in opdracht van de corporatie op grond worden geplaatst waarbij de grond geen eigendom is van de corporatie, kunnen flexibele woningen enkel als onderpand worden ingezet bij WSW als sprake is van een juridisch houdbaar opstalrecht of erfpachtrecht (zie hierna).

Criteria voor opstalrecht of erfpachtrecht

Voor WSW is sprake van een 'juridisch houdbaar opstalrecht of erfpachtrecht' (situatie c.) als in de opstalovereenkomst of erfpachtovereenkomst in ieder geval het navolgende is opgenomen:

- Een bepaling waaruit blijkt dat de Deelnemer kwalificeert als opstalhouder of erfpachthouder;

¹ Met tijdelijk bedoelen we in beginsel een periode van maximaal 25 jaar.

- Een bepaling waaruit blijkt dat de Deelnemer en/of WSW zonder toestemming van de opstalgever of erfpachtgever het opstalrecht of het erfpachtrecht met een recht van hypotheek mag bezwaren;
- Een bepaling waaruit blijkt dat de Deelnemer zonder toestemming van de opstalgever of erfpachtgever de flexibele woning mag overdragen aan een derde;
- Bepalingen omtrent het einde van de overeenkomst waaruit valt af te leiden aan wie de flexibele woning na beëindiging van de overeenkomst in eigendom toebehoort.

Bovenstaande criteria worden tevens in de eerstvolgende aanpassing van de Richtlijn Onderpand meegenomen.

Waardering flexwoningen nog in ontwikkeling

De waarderingspraktijk van flexwoningen is nog in ontwikkeling. Daarom hebben wij voorgesteld om in het Handboek marktwaarde nadere instructies voor de waardering van dit specifieke vastgoedtype op te nemen