 expertteam Ontslakken (onderdeel van BZK-team Versnellen)

24 november 2015: bijdrage Jos Feijtel aan Rondetafelgesprek 1 dec. 2015 Tweede Kamercommissie Wonen en Rijksdienst; Huisvesting Statushouders.

Nadere informatie: J. Feijtel, 06 533 757 33; joz.feijtel@gmail.com

**OP BASIS VAN ERVARINGEN IN VEEL GEMEENTEN MET VERSNELLEN VAN PROCEDURES, WETEN WE DAT SNEL REALISEREN VAN HUISVESTING VAN STATUSHOUDERS (EN ANDERE WONINGZOEKENDEN) WEL MOGELIJK IS EN OOK NOG RENDABEL**

**Procedure**: maak gebruik van tijdelijke oplossingen en gebruik de z.g. ‘korte procedure’, maximaal 10 weken. Sinds kort geeft het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) daarvoor de mogelijkheid.

**Projecten:** maak gebruik van hoge kwaliteit prefab oplossingen die de markt nu aanbiedt, die in 10 weken na opdracht gerealiseerd kunnen worden. Onderstaand twee voorbeelden die worden aangeboden door Aannemingsmaatschappij Friso uit Sneek. Zowel bij de inbouw-unit als bij de grondgebonden woning is er sprake van een complete, zelfstandige woning van resp. 60 m2 en 50m2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **VOORBEELD 1: INBOUW-UNIT (IN BIJV. LEEG- LEEGSTAANDE KANTOREN) VAN 60m2** |  | **VOORBEELD 2: GRONDGEBONDEN WONING 50m2** |  |
| Bouw- en bijkomende kosten incl. btw; ca. | € 31.500 | Bouw- en bijkomende kosten incl.btw; ca. | € 48.500 |
| Korting verhuurdersheffing | € 10.000 | 15 jr pacht grond incl. nuts/leges/infra | € 10.000 |
| Investering  | **€ 21.500** | Investering netto | **€ 58.500** |
|  |  |  |  |
| Huurinkomsten per maand (15 jr) | € 450,- | Huurinkomsten per maand (15 jr) | € 500,- |
|  |  |  |  |
| Inbreng eigen geld €10.000; Lening: 1,1%\*  | € 11.500 | Inbr eigen geld € 28.500; Lening: 1,1%\* | € 30.000  |
| Restwaarde na 15 jaar  | € 500,00 | Restwaarde na 15 jaar  | € 500,00 |
| Toe te rekenen kosten best. kantoor p jaar | € 2.000 |  |  |
| \*Rente staatslening (ipv subsidie) 15 jaar fixe | 1,1% | \*Rente staatslening (ipv subs) 15 jr fixe | 1,1% |
| **IRR/ rendement** | **12,1%** | **IRR/rendement** | **8,59%** |
|  |  |  |  |

Deze rekenvoorbeelden laten zien dat deze zelfstandige woonruimten meer dan **rendabel** zijn te realiseren. Corporaties kunnen dat ook. Het enige wat daarvoor nodig is dat de traditionele rekenmethodiek wordt losgelaten. Op basis van WSW uitgangspunten rekenen corporaties normaal met een discontovoet van 5%. De werkelijke rente voor een 15 jarige lening (WSW geborgd) is momenteel (19/11/15) 1,75%. Daardoor ontstaan er in de twee voorbeelden al rendabele exploitaties maar die zijn nog sterker als de Staat (die leent voor 15 jaar vast tegen 1,1%) de leningen aan corporaties of beleggers zou doorgeven. Niet gebruikelijk, maar beter dan nieuwe subsidies en “nood breekt gewoontes”.

* In de rekenvoorbeelden zijn overigens de *uitgangspunten* voor huurderving, onderhoud, inflatie, huurverhoging etc. aangehouden zoals ook *Aedes* die hanteert.
* De technische levensduur van deze woonruimten is langer dan 15 jaar. Desondanks is met *een restwaarde* *van nihil/€500* gerekend. Bij doorexploiteren gedurende 20 jaar ontstaat er een nog hoger rendement.
* De woonruimten *voldoen aan alle daarvoor gestelde eisen* van brandveiligheid en bouwbesluit.
* De huurprijs voor deze volwaardige woningen is € 450 resp. € 500 per maand. Op basis van het Woningwaarderingstelsel zouden huren mogelijk zijn van ca. € 550 per maand.

CONCLUSIE: HET KAN **WEL;** HET KAN **SNEL**; EN HET KAN **RENDABEL.**