

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 deelnemers en voor het borgstelsel minimaliseren. Daartoe vraagt WSW deelnemers flexwoningen alleen als onderpand in te zetten wanneer deze voldoen aan onderstaande criteria.

Om te bepalen wat een flexwoning is, hanteert WSW de volgende definitie:

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

De flexwoning moet om als onderpand te kunnen worden ingezet, kwalificeren als een onroerende zaak. In dat geval betreft het een registergoed en is het mogelijk om daarop een recht van hypotheek te vestigen.

De eigendomssituatie bepaalt of een flexwoning als onderpand kan fungeren

Investerings in flexwoningen in eigendom zijn op dit moment borgbaar. Het is afhankelijk van de eigendomssituatie of een flexwoning als onderpand kan worden ingezet bij WSW.

Hierin onderscheiden wij drie eigendomssituaties:

1. Wanneer zowel de grond als de flexwoningen geen eigendom van de deelnemer zijn, dan kunnen flexwoningen niet worden ingezet als onderpand bij WSW.
2. Wanneer zowel de grond als de flexwoningen wel eigendom van de deelnemer zijn, kunnen flexwoningen wel worden ingezet als onderpand bij WSW.
3. Wanneer de flexwoningen door de deelnemer zijn betaald en in opdracht van de deelnemer op grond worden geplaatst waarbij de grond geen eigendom is van de deelnemer, kunnen flexwoningen enkel als onderpand worden ingezet bij WSW wanneer sprake is van een juridisch houdbaar zelfstandig opstalrecht of erfpachtrecht (zie hierna).

Criteria voor opstalrecht of erfpachtrecht

Voor WSW is sprake van een 'juridisch houdbaar zelfstandig opstalrecht of erfpachtrecht' (situatie 3) wanneer 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 bedoelt WSW in beginsel een periode van 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 flexwoning mag overdragen aan een derde;
- Bepalingen omtrent het einde van de overeenkomst waaruit valt af te leiden aan wie de flexwoning na beëindiging van de overeenkomst in eigendom toebehoort.