

Schriftelijke vragen: Flexwoningen, geen oplossing meer?

De Meern, 02-01-2026

De Belastingdienst publiceerde kennisgroepstandpunt [KG:213:2025:10](#). De kern van het standpunt: flexwoningen (die langer dan 10 jaar worden geëxploiteerd) kwalificeren zich fiscaal als gebouw in de zin van artikel 3.30a Wet IB 2001, waardoor een afschrijvingsbeperking geldt tot de WOZ-waarde van dergelijke units.

In de geschetste praktijk kan dit betekenen dat waar tot nu toe werd verondersteld dat tijdelijke flexwoningen konden worden afgeschreven naar € 0 euro, deze nu tot restwaarde wordt beperkt. Dit standpunt kan de business case van tijdelijke huisvesting hard raken, want waardedaling door slijtage en de tijdelijke aard van de vergunning en afbouw mag fiscaal niet direct ten laste van de winst worden gebracht. Hiermee komt een duurzame exploitatie van flexwoningen onder druk te staan.

Utrecht zet flexwoningen (zei het beperkt) in als tijdelijke oplossing in de woningnood. In Utrecht is inmiddels een concrete flexvoorraad gerealiseerd en staan volgende tranches op stapel.

Stadsbelang Utrecht heeft de volgende vragen:

Reikwijdte in Utrecht, welke projecten worden geraakt

1. Kan het college bevestigen of kennisgroepstandpunt KG:213:2025:10 van toepassing is op de Utrechtse flexwoningen, gelet op de gebruikelijke wijze van plaatsing en aansluiting op nutsvoorzieningen?
2. Indien voormelde het geval is, kan het college een volledig overzicht geven van alle bestaande tijdelijke woonprojecten in Utrecht, waaronder flexwoningen en vergelijkbare tijdelijke woonvormen, die door dit standpunt worden geraakt?
3. Kan het college een volledig overzicht geven van alle toekomstige geplande tijdelijke woonprojecten die door dit standpunt worden geraakt, inclusief projecten in voorbereiding, planvorming of aanbesteding?
4. Kan het college per genoemd project aangeven: locatie, aantal woningen, eigenaar, verhuurder, beoogde exploitatieperiode, juridische grondslag van de tijdelijke vergunning en doelgroep?

Praktisch effect op businesscases, afschrijving en WOZ

5. Herkent het college het praktische effect dat de fiscale afschrijving bij verhuur door de afschrijvingsbeperking vaak (nagenoeg) nihil kan worden wanneer WOZ waarde en boekwaarde dicht bij elkaar liggen?
6. Kan het college per project aangeven welke bandbreedte wordt verwacht voor WOZ waarde versus stichtingskosten bij start exploitatie, en wat dit betekent voor de fiscale afschrijvingsruimte?

7. Zijn in de huidige businesscases aannames opgenomen over versnelde afschrijving, waardecorrecties of restwaarde die door dit standpunt onder druk komen te staan? Zo ja, welke projecten en wat is het effect?

Gemeentelijke heffingen, WOZ, OZB en kwalificatie woning of niet woning

8. Kan het college per tijdelijke woonlocatie aangeven of de objecten een WOZ beschikking hebben en of zij voor de OZB zijn ingedeeld als woning of niet woning?
9. Zijn er tijdelijke woonlocaties in Utrecht die door de gemeente worden behandeld als roerende woonruimte en daardoor niet onder de WOZ, OZB/rioolheffing vallen? Zo ja, welke locaties en op basis van welke criteria?
10. Kan/moet deze kennisgeving aanleiding zijn voor de gemeente om gelijk de Belastingdienst, dergelijke roerende woningen aan te merken als onroerend object en derhalve onderhavig te maken aan WOZ bepaling en oplegging OZB/rioolheffing?
11. Als de kwalificatie van objecten verandert, bijvoorbeeld door jurisprudentie, landelijke duiding of uitvoeringspraktijk, welke financiële effecten verwacht het college dan voor corporaties, exploitanten en bewoners?
12. Wie draagt deze gemeentelijke lasten per project in de contracten met corporaties en exploitanten, en is dit al verwerkt in de businesscases en huurprijsafspraken?

Einde exploitatie, verplaatsing, afbouw en restwaarde

13. Kan een beeld worden geschetst over hoe zal worden omgegaan met het scenario dat een locatie na 10 tot 15 jaar eindigt, terwijl er fiscaal nog een hoge boekwaarde resteert en waardedaling of afbouwkosten niet of beperkt fiscaal kunnen worden verwerkt? Ligt hier een gedeelde verantwoordelijkheid of ligt deze bij de woningcorporatie/verhuurder?
14. Zijn er nu al afspraken zijn per project gemaakt over demontage, verplaatsing, herplaatsing, restwaarde en eventuele afrekening bij einde exploitatie voor lopende plaatsingsprojecten?
15. Zo ja, wie draagt per project het risico als herplaatsing niet lukt, later plaatsvindt of tegen hogere kosten moet gebeuren dan voorzien?

Risicodragerschap en gemeentelijke rol

16. Wie is per project de risicodragers van de fiscale consequenties, corporatie, marktpartij, gemeente of een andere constructie?
17. In hoeverre is de gemeente financieel of contractueel betrokken bij het afdekken van dit risico via grondvoorwaarden, subsidies, bijdragen, garantstellingen of andere instrumenten?

Effect op tempo, aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid

18. Verwacht het college dat dit standpunt leidt tot vertraging, afschaling, herprogrammering of afstel van tijdelijke woonprojecten in Utrecht? Zo ja, om welke projecten gaat het, en welke bandbreedte in aantallen en planning hoort daarbij?
19. Welke keuze maakt het college als de haalbaarheid verslechtert, minder woningen, lagere kwaliteit, hogere gemeentelijke bijdrage, andere grondvoorwaarden of aanpassing van eigendom en exploitatiemodel?
20. Hoe borgt het college dat dit niet leidt tot hogere huren, versobering van beheer of verslechtering van leefbaarheid op locaties die bedoeld zijn voor sociale verhuur en aandachtsgroepen?

Strategie richting Rijk en samenwerking met andere gemeenten

21. Is het college bereid om samen met corporaties en andere gemeenten richting het Rijk te pleiten voor een fiscale behandeling die beter aansluit bij het tijdelijke karakter van flexwoningen?
22. Welke gesprekken lopen hierover al, met wie, en wat is het beoogde resultaat en tijdpad?

Informatie aan de raad

23. Is het college bereid de raad een overzicht te sturen met per flexlocatie: businesscase status, eigendom en verhuur, fiscale gevoeligheid, WOZ en OZB positie, risicodragerschap en mitigerende maatregelen, zodat de raad zijn kaderstellende rol tijdig kan uitoefenen?

Namens Stadsbelang Utrecht,

Robert Biever en Cees Bos