Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000054210

Datum
29 januari 2025

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan MVRO
Van Directie Wonbingbouwbeleid

nota

Nota Aanpassing Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen

Aanleiding

Bij brief van 11 juli 2024 heeft u de Tweede Kamer geïnformeerd over de toekenningen uit de tweede tranche van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 (SFT). U heeft aangegeven dat de aanvragen achterblijven bij de verwachtingen en dat u beziet of de SFT-regeling aanpassing behoeft. Op 19 december 2024 heeft u de Kamer geïnformeerd dat de SFT-regeling wordt herzien. U informeert nu de Kamer over de wijzigingen.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd bijgaande brief te tekenen waarna de brief aan de Tweede Kamer zal worden gezonden.

Kern

De SFT-regeling wordt op de volgende punten gewijzigd:

- Het toevoegen van nieuwe woningen aan een bestaand gebouw (optoppen) valt nu ook onder de reikwijdte van de regeling.
- De bijdrage per woning gaat van € 7.800 naar € 14.000 naar aanleiding van reacties in de consultatiefase.
- De gemeenten moeten binnen 18 maanden starten met de bouw van flexwoningen dan wel het transformeren of optoppen van gebouwen (was realisatie binnen 12 maanden).
- Het loket blijft open staan tot dat het uitkeringsplafond is bereikt (€ 77.882.000 in 2025) in plaats van drie loketten per jaar.
- Het uitkeringsplafond van € 5 miljoen per gemeente is geschrapt.

Ten opzichte van de concept regeling zoals die in internet consultatie is gegaan, is naar aanleiding van de reacties nog het volgende aangepast:

- De termijn voor de start van de bouw, de transformatie of het optoppen is veranderd van 12 maanden naar 18 maanden.
- Het bedrag per woning is verder verhoogd van € 8.500 naar € 14.000.
- Het uitkeringsplafond per gemeente is helemaal geschrapt.
- Optoppen is toegevoegd.

Toelichting

- Sinds de inwerkingtreding van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 blijkt dat het aantal aanvragen van gemeenten achterblijft bij de verwachtingen.

- Uit een interviewronde van Twijnstra Gudde met gemeenten die ervaring hebben met de SFT-regeling en uit signalen van het RVO Expertteam woningbouw, VNG en Aedes blijkt dat er diverse redenen zijn waarom de regeling niet aantrekkelijk is. De belemmeringen die het meest genoemd worden, zijn: (1) de voorwaarde dat de woningen in principe binnen 12 maanden opgeleverd moeten zijn, (2) de hoogte van de bijdrage per woning, (3) de administratieve lasten die samenhangen met capaciteitsproblemen.
- De verkregen inzichten en de reacties naar aanleiding van de internetconsultatie liggen aan de basis van de wijzigingen van de regeling.
- In de aangepaste regeling wordt tegemoetgekomen aan de belemmeringen:
  - In plaats van oplevering binnen 12 maanden wordt de voorwaarde dat de start van de bouw binnen 18 maanden plaatsvindt en moeten gemeenten aangeven wat de verwachte termijn voor realisatie is;
  - De bijdrage per woning gaat omhoog van € 7.800, naar € 14.000. Hieraan ten grondslag ligt de bijdrage van € 12.000 per woning uit de oorspronkelijke SFT-regeling van 2022 vermeerderd met gestegen bouwkosten.
  - Optoppen wordt toegevoegd waardoor het beter benutten van bestaande gebouwen wordt gestimuleerd.
  - De regeling wordt doorlopend opengesteld, zodat gemeenten kunnen indienen als zij daar klaar voor zijn en als de gemeente verwacht binnen een jaar met de bouw te kunnen starten. Dit betekent dat het loket openblijft totdat het uitgavenplafond is bereikt. Er is in 2025 nog ruim € 77,8 beschikbaar.
- Naast de aanpassing van de regeling komt er een vereenvoudigd formulier om te onderbouwen dat er sprake is van een onrendabele top. Hiermee worden de administratieve lasten verminderd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.