

Vergaderjaar 2024–2025

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1245**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 februari 2025

De uitdagingen op het gebied van volkshuisvesting in Nederland zijn veelzijdig en hebben een grote maatschappelijke impact. Het aanbod van betaalbare woningen is minder dan de vraag. In het regeerprogramma van dit kabinet is afgesproken dat we in heel Nederland meer woningen gaan bouwen. Het doel is het toevoegen van 100.000 nieuwe woningen per jaar.

Veel gemeenten hebben woningbouwplannen of werken aan de realisatie ervan. Een deel van de gemeenten en corporaties maakt daarbij gebruik van verplaatsbare, modulaire woningen (flexwoningen), omdat deze snel op een geschikte locatie of boven op een bestaand gebouw gerealiseerd kunnen worden. Ook worden gebouwen getransformeerd zodat zij een woonfunctie krijgen. Deze inspanningen helpen om de woningvoorraad op korte termijn uit te breiden, waardoor we een huis kunnen bieden aan vele woningzoekenden die hier dringend behoefte aan hebben.

Het doel van de «Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023» (SFT) is het versneld realiseren van (verplaatsbare) woningen door een meerjarige stimuleringsbijdrage te leveren aan projecten met flex- en transformatiewoningen. De financiële middelen hiervoor zijn nog door het vorige kabinet ter beschikking gesteld en komen dus bovenop de 5 mld. die dit kabinet de voor woningbouw inzet. Over de nadere uitwerking van de inzet van de 5 mld. en dan met name de realisatiestimulans wordt u dit voorjaar nader geïnformeerd.

*Aanvragen voor flexwoningen en transformatie blijven achter*

Bij brief van 11 juli 2024<sup>1</sup> heb ik uw Kamer geïnformeerd over de toekenningen van de tweede tranche van de SFT. Wat daarbij opviel, was dat sinds de aanscherping van de voorwaarden ten opzichte van de

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1202

oorspronkelijke SFT-regeling uit 2022, de aanvragen achterblijven bij de verwachtingen. Uit inventarisaties van de toenmalige Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting kwam naar voren dat ruim 40 gemeenten concrete woningbouwplannen voor flexwoningen en transformaties hebben, terwijl deze gemeenten nog geen aanvraag hadden ingediend. Hierop is onderzocht of de voorwaarden van de regeling mede aanleiding zijn voor achterblijvende aanvragen. In mijn brief van 19 december 2024<sup>2</sup> heb ik aangegeven dat het noodzakelijk is gebleken om de voorwaarden van de regeling aan te passen om deelname aan de regeling te vergroten. Met deze brief informeer ik uw Kamer over de wijzigingen.

#### *Toevoegen van optopprojecten*

Het toevoegen van nieuwe woonruimten aan een bestaand gebouw dat al wordt bewoond, viel nog niet onder de SFT. Dat is een gemiste kans, want er is een groot potentieel voor het optoppen van gebouwen met woningen (circa 100.000<sup>3</sup>). Optoppen heeft over het algemeen een vergelijkbare negatieve businesscase als projecten met flexwoningen. Door optoppen nu toe te voegen aan de SFT kunnen gemeenten ook hiervoor een bijdrage aanvragen.

#### *Verhogen van het bedrag per woning: van € 7.800 naar € 14.000*

In de SFT-regeling uit 2022 werd een bijdrage van € 12.000 per woning toegekend. In de regeling zoals die nu is gewijzigd, was de bijdrage bepaald op € 7.800 per woning vanuit de overweging dat de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF) een deel van de financiële risico's in flexwoningprojecten ondervangt. Uit de reacties van gemeenten en woningcorporaties en met berekeningen van Aedes is gebleken, dat het bedrag van € 7.800 onvoldoende is om een substantieel deel van de negatieve *business cases* te compenseren. Tegen deze achtergrond is ervoor gekozen de bijdrage per woning te verhogen tot € 14.000. Hierbij is het oorspronkelijke bedrag uit de succesvolle SFT-regeling uit 2022 als grondslag genomen, inclusief een ophoging voor de gestegen bouwkosten.

#### *Aanpassing van de realisatietermijn: start bouw binnen achttien maanden en afronding binnen een redelijke termijn*

De SFT kent nu als voorwaarde dat projecten geheel binnen twaalf maanden gerealiseerd dienen te zijn met de mogelijkheid tot zes maanden verlenging. Deze termijn blijkt te kort te zijn. De SFT wordt bovendien effectiever wanneer de focus wordt gelegd op het versnellen van het traject voorafgaand aan de start bouw. Daar zit ook de invloed die de gemeente zelf kan uitoefenen met name in het traject van de vergunningverlening. De SFT is daarom aangepast door als voorwaarde op te nemen dat de start van de bouw binnen achttien maanden plaats moet vinden met mogelijke verlenging van eenmaal zes maanden.

Gebleken is dat er een diversiteit aan projecten bestaat die qua complexiteit, omvang, *business case* en aantallen woonruimten erg kunnen verschillen. Een algemene eindtermijn voor realisatie is daarmee niet geschikt gebleken. Tegelijkertijd is het wel belangrijk sturing te houden op de daadwerkelijke afronding van een project. Om meer maatwerk te kunnen leveren is nu bepaald dat een project binnen een redelijke termijn moet worden afgerond. In de verleningsbeschikking

<sup>2</sup> Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1239

<sup>3</sup> De potentie van splitsen en optoppen, maart 2023, STEC Groep

wordt de door het college geplande realisatiedatum van het project opgenomen. Wanneer projecten vertraging oplopen, dient het college dit te melden. Wanneer het afronden van een project binnen een redelijke termijn buiten zicht raakt, kan tot terugvordering worden overgegaan. Hier gaat een proces aan vooraf waarbij tussen de gemeente en het ministerie de oorzaken voor vertraging en mogelijkheden voor versnelling zijn onderzocht.

#### *Andere wijzigingen*

Het loket voor aanvragen staat vanaf heden doorlopend open totdat het totale beschikbare budget voor de SFT is toegekend. Daarmee krijgen gemeenten meer gelegenheid om hun aanvraag in te dienen op een moment dat het vergunningetraject zover is gevorderd dat de start van de bouw binnen achttien maanden aannemelijk is. Het uitkeringsplafond van de SFT is € 77.882.000 in 2025.

Het doorlopend openstellen van de SFT kan ertoe leiden dat een gemeente meerdere aanvragen indient en daarmee per saldo uitkomt boven het eerder gestelde plafond van € 5.000.000 per gemeente. Dit plafond is dan ook geschrapt. Dit laat onverlet dat bij de beoordeling van de aanvraag zal worden getoetst of er sprake is van één projectgebied.

#### *Tot slot*

Met deze wijzigingen is de SFT grondig aangepast. Ik verwacht dat hiermee meer woningen worden gerealiseerd. Uiteraard ga ik dat nauwgezet volgen en zal ik daarover rapporteren aan uw Kamer in brieven over de voortgang van de woningbouw.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer