



Rijksoverheid

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie



 **Beleidskompas**

Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, ontheemden uit Oekraïne, statushouders, overige aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Gemeenten, woningcorporaties en bouwers

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Alle partijen zijn betrokken geweest in het uitdenken van verschillende facetten van het beleid op het versneld toevoegen van tijdelijke huisvesting. Daarbij gaat het om standaardisatie van flexwoningen, het wegnemen van financiële obstakels, en het makelen van vraag en aanbod in regio's. Deze regeling past binnen de brede aanpak die het kabinet inzet op het versneld toevoegen van nieuwe huisvesting.

1. Wat is het probleem?

Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?

Businesscases van flex- en transformatiewoningen hebben vaker een onrendabele top vergeleken met reguliere woningbouw.

- b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

De verplaatsingen van flexwoningen leveren kosten op die bij permanente bouw niet aanwezig zijn, zowel voor de investeerder (verplaatsingskosten, aansluitingskosten etc.) als voor gemeenten (extra bouw- en woonrijp maken). Ook bij transformatie van bestaande panden worden extra kosten gemaakt om aan wet-regelgeving voor woonruimten te laten voldoen. Daarnaast spelen gestegen kosten en rentes ook de bouw van flexwoningen parten.

- c) Wat is de omvang van het probleem?

Het probleem zien we terug in alle business cases voor flex- en transformatiewoningen. Het gaat daarbij om minimaal 37.500 flexwoningen. De onrendabele top wordt gemiddeld ingeschat op 7.800 euro per woning.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Gezien de grote woningbouwopgave en de financieringsproblemen voor gemeenten in flexwoningbouwprojecten heeft het kabinet in de Voorjaarsnota 2023 € 302 miljoen extra vrijgemaakt om flexwoningen meerjarig van 2023 tot en met 2026 te kunnen ondersteunen en versnelling in de woningbouw te stimuleren, onder andere voor Oekraïense ontheemden en statushouders.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Zonder snelle extra toevoeging aan de woningvoorraad is het de verwachting dat het percentage van de mutatiegraad in de sociale woningvoorraad dat nodig is om deze migratiestromen op te vangen van circa 12% in 2022 oploopt naar ruim 30% in 2024/25. Het is noodzakelijk om sneller dan alleen met reguliere bouw de woningvoorraad te vergroten. Naar verwachting zal het aantal statushouders in komende jaren hoger blijven dan eerder geraamd. Op dit moment zijn er ruim 90.000 Oekraïense ontheemden in Nederland en naar verwachting blijft dit aantal toenemen. Momenteel wordt in Europa verkend of de bijzondere status voor de ontheemden moet worden verlengd. Deze ontwikkelingen maken dat er de komende jaren een extra woningbouwopgave voor ontheemden bij komt.

2. Wat is het beoogde doel?

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Het versneld realiseren van (tijdelijke) huisvesting door meerjarig een stimuleringsbijdrage te leveren aan projecten met flex- en transformatiewoningen. Deze regeling is een belangrijke bouwsteen om de bouwdoelstellingen voor dit type woningen te kunnen behalen.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11)
Vrede, justitie en sterke publieke diensten (SDG 16)

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

- Het verbeteren van de business case van een woningbouwcorporatie/marktpartij voor het realiseren van flex- en transformatiewoningen. Dit kan door een landelijke regeling voor (gedeeltelijke) compensatie van de meerkosten t.o.v. een reguliere woning
- Het bieden van een financiële- en fysieke herplaatsingsgarantie voor flexwoningen, om daarmee de exploitatietermijn en fysieke locatie van flexwoningen te garanderen. Dit neemt onzekerheden weg bij herplaatsing van deze woningen.
- Het inzetten op standaardisatie van plattegronden van flexwoningen.
- Het bieden van een lening bij transformatieprojecten die lastig voor te financieren zijn.
- Als overheid zelf grond aankopen en projecten realiseren

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

- Via een specifieke uitkering kan erop gestuurd worden dat gemeenten de middelen inzetten om flex- en transformatiewoningen te realiseren binnen de gemeente.
- Het bieden van een garantie en leningfaciliteit is een kansrijke beleidsoptie omdat dit obstakels wegneemt binnen de markt.
- Het standaardiseren van plattegronden is kansrijk omdat hiermee de productie van flexwoningen en de bouwtijd op locatie kan worden versneld.
- Als overheid zelf grond aankopen en woonvormen realiseren heeft een groot marktversturend effect en is daarom geen kansrijke beleidsoptie.

c) Wat is de beleidstheorie per kansrijke beleidsoptie?

- De beleidstheorie achter de uitkering aan gemeenten is dat gemeenten de meest passende invulling kunnen geven aan de lokale woningbouwopgave, en in dicht contact staan met corporaties en marktpartijen over de realisatie van deze opgave.
- Het bieden van een garantie en leningfaciliteit neemt financiële obstakels weg in de business case.
- Het standaardiseren van plattegronden is kansrijk omdat hiermee de productie van flexwoningen en de bouwtijd op locatie kan worden versneld.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Hulpvragen

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleids optie?

- Bij een specifieke uitkering zal in veel gemeenten expertise moeten worden opgebouwd mbt flex- en transformatiewoningen. Deze gemeenten zullen in gesprek moeten met woningcorporaties of marktpartijen over de realisatie van deze projecten. Hierbij zijn er administratieve lasten voor de initiatiefnemer. - Woningcorporaties of marktpartijen kunnen op een lange termijn een businesscase baseren, waardoor het financieel tekort lager zal uitpakken.
- Het standaardiseren van plattegronden zal leiden tot een snellere productie- en bouwtijd.

b) Welke verplichte toetsen zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten?

- Het adviescollege toetsing regeldruk toetst de administratieve lasten;
- De Rijksdienst van Ondernemend Nederland doet een risico-analyse van de uitvoeringsrisico's. Deze worden nog uitgevoerd.

5. Wat is de voorkeursoptie?

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Een tegemoetkoming in de kosten voor flex- en transformatiewoningen via een uitkering.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [Doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- Uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- Brede maatschappelijke impact?

De regeling is zo ingericht dat de administratieve lasten zo laag mogelijk zijn. Door niet teveel voorwaarden te stellen, bijv. aan de bewoning door beoogde doelgroepen, behouden gemeenten flexibiliteit in de inrichting van deze projecten. De uitkering werkt niet met schaalgroottes, en geeft daarmee ook veel ruimte voor inpassing in kleinere gemeenten. De regeling biedt ook langjarig perspectief op financiële dekking, en gaat doorlopend open voor nieuwe tranches. Dit biedt stabiliteit om dit relatief nieuwe woonproduct goed te laten landen in de markt.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

1. Het aanbod. Het is onzeker of de productie van flexwoningen de vraag kan bijhouden.
2. Beschikbare locaties. Het is onzeker of er genoeg locaties voor flexwoningen beschikbaar komen bij gemeenten.
3. Randvoorwaarden bij woningbouw. Het is onzeker of er aan zogenaamde 'kritische succesfactoren' kan worden voldaan om woningbouwprojecten uit te kunnen voeren, zoals stikstof, energienet etc.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

Maandelijks zullen de gegevens over de aangevraagde uitkeringen worden aangeleverd bij BZK door RVO. Jaarlijks zal worden bekeken of de regeling na de totstandkoming voldoet aan de verwachtingen of als weinig gebruik wordt gemaakt van de regeling: wat hiervan de oorzaak is en of de regeling moet worden aangepast. Via SiSa zal de realisatie van woningen worden gecontroleerd; tussentijds zal een enquête worden verstuurd om de realisatie mee te monitoren en in regionaal verband wordt algehele voortgang op woningbouw – inclusief deze projecten - besproken.