

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM 2024, nr. 2024-PM tot wijziging van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op de artikelen 2, eerste lid, onderdelen f en g, en derde lid, en 3 van het Besluit inzake het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving;

Besluit:

Artikel I

De Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel d wordt "Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening".
2. Onder verlettering van de onderdelen g tot en met j tot f tot en met i vervalt onderdeel f en de daarin opgenomen begripsbepaling.

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef van het eerste lid wordt "€ 7.800" vervangen door "€ 8.500".
2. Onder vernummering van het derde tot tweede lid, vervalt het tweede lid.

C

In artikel 3 wordt "€ 74.000.000" vervangen door "€ 167.874.000".

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "dinsdag 2 april 2024 9.00 uur tot en met woensdag 15 mei 2024 17.00 uur" vervangen door "1 februari 2025 9.00 uur tot het tijdstip waarop het uitkeringsplafond wordt bereikt".
2. Onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel e door "; en" en onder vervanging van "; en" door een punt aan het slot van onderdeel f, vervalt onderdeel g.

E

Artikel 5 komt te luiden:

Artikel 5. De wijze van verdeling

1. De minister behandelt de binnengekomen aanvragen op volgorde van binnenkomst. Een aanvraag geldt als binnengekomen op het moment dat de aanvraag volledig is binnengekomen.
2. Indien de minister op het tijdstip dat het plafond, bedoeld in artikel 3 wordt bereikt meer dan één aanvraag ontvangt, stelt de minister de onderlinge rangschikking van die aanvragen vast door middel van loting.

F

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel e wordt "voor het project op het moment van de aanvraag" vervangen door "voor 1 september 2024".
2. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.
3. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel e, wijst de minister een aanvraag om een specifieke uitkering niet af indien voor het project tussen 1 september 2024 en 1 februari 2025 reeds begonnen is met de start met de aanleg van de fundering van de flexwoningen van het project of de aanvang van de bouwwerkzaamheden van de transformatiewoningen.
3. Onze Minister kan een aanvraag voor een specifieke uitkering van meer dan € 5.000.000 afwijzen, indien naar zijn oordeel de toekenning van de aanvraag in verhouding tot de overige in het totaal van alle aanvraagtijdvakken ingediende aanvragen, ertoe zou leiden dat de spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende regio's in Nederland onevenwichtig is, gelet op de mate waarin sprake is van woningschaarste in de betreffende gebieden.

G

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt "het project wordt opgeleverd" vervangen door "wordt begonnen met de start van de aanleg van de fundering van de flexwoningen van het project of de aanvang van de bouwwerkzaamheden van de transformatiewoningen".
2. Het vierde lid komt te luiden:
4. Het college zorgt ervoor dat het project binnen een redelijke termijn wordt opgeleverd.
3. Na het zesde lid wordt een lid toegevoegd, luidende::
7. Het college meldt aan de minister wanneer de beschrijving van de wijze waarop het project wordt uitgevoerd, bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder b, wijzigt en levert een aangepaste beschrijving van de wijze waarop het project wordt uitgevoerd en welke partijen daarbij betrokken zijn, waarbij middels processtappen inzichtelijk wordt gemaakt hoe het project uitgevoerd zal worden.

H

Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "na de sluitingsdatum van de aanvraagperiode" vervangen door "na de binnengekomen volledige aanvraag".
2. Het tweede lid, onderdeel c komt te luiden:
 - c. dat de uitkering wordt uitbetaald op het moment waarop wordt gestart met de aanleg van de fundering of de aanvang van de bouwwerkzaamheden, bedoeld in artikel 6, onderdeel e;
3. Onder verlettering van de onderdelen d tot en met e tot en met f wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
- d. de door het college geplande realisatiedatum van het project waarvoor de uitkering wordt verleend;.

I

Onder vernummering van de artikelen 9 en 10 tot 10 en 11 wordt na artikel 8 een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 9

De minister kan een besluit over de verlening van de specifieke uitkering intrekken of wijzigen indien:

- a. de verstrekte gegevens zodanig onjuist of onvolledig zijn dat op de aanvraag een andere beslissing zou zijn genomen, indien bij de beoordeling daarvan de juiste gegevens bekend waren geweest;
- b. het college niet voldoet aan de verplichtingen, bedoeld in artikel 7; of
- c. het college minder woonruimten kan realiseren als vermeld in de verleningsbeschikking, bedoeld in artikel 8, tweede lid, onderdeel a.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

M. Keijzer

TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Deze regeling wijzigt de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (hierna: de Regeling). Aanleiding is dat uit inventarisaties van de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting naar voren is gekomen dat ruim 40 gemeenten concrete woningbouwplannen voor flexwoningen en transformaties hebben, terwijl uit de aanvragen in de eerste twee tranches van de regeling blijkt dat deze gemeenten nog geen aanvraag hebben ingediend. De vraag rijst of de regeling voldoende stimulans biedt aan gemeenten gelet op het feit dat flex- en transformatieprojecten in de sociale huursector in de regel een negatieve business case kennen en gebaat zijn bij een financiële bijdrage vanuit het Rijk. De gewijzigde regeling moet dan ook een stimulans bieden voor het realiseren van meer flex- en transformatiewoningen.

2. Inhoud van de regeling

In de periode van mei tot medio juli 2024 zijn een aantal gemeenten, corporaties en ontwikkelaars bevraagd naar hun bevindingen met betrekking tot de regeling. Daarnaast zijn de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) als uitvoerder van de regeling en het expertteam woningbouw als adviseurs en ondersteuners gevraagd naar hun ervaringen in hun contacten met partijen. Daarbij is gevraagd of er overwegingen zijn om de regeling aan te passen. Ten slotte heb ik het bureau Twynstra Gudde gevraagd om gemeenten te interviewen over hun ervaringen met de regeling. Alle bevindingen zijn op 9 juli 2024 in een werksessie met Aedes, VNG, RVO en diverse experts besproken.

Geconstateerd is dat de regeling aan effectiviteit wint als deze op enkele punten wordt aangepast. Concreet gaat het om de volgende punten:

Aanpassing van de realisatietermijn: start bouw binnen twaalf maanden en afronding binnen een redelijke termijn

De regeling kent nu als voorwaarde dat projecten geheel binnen twaalf maanden gerealiseerd dienen te zijn met de mogelijkheid tot zes maanden verlenging. Deze termijn blijkt zowel voor de realisatie van flexwoningen als transformatiewoningen te kort te zijn. De regeling 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 regeling wordt daarom aangepast door als voorwaarde op te nemen dat de start bouw binnen twaalf maanden plaats moet vinden met mogelijke verlenging van eenmaal zes maanden. Bij flexwoningen geldt de start van de aanleg van de fundering van de flexwoningen van het project als start bouw. Bij transformatiewoningen geldt de aanvang, in voorkomende gevallen na sloop, van de bouwwerkzaamheden van de transformatiewoningen als start bouw.

De regeling is bedoeld om te zorgen voor versnelling in de woningbouw en daar wordt continue scherp op toegezien. Daarom kan intrekking van de beschikking volgen wanneer de termijn van 18 maanden (na verlenging) voor start bouw is verstreken. Terugvordering kan volgen wanneer bij de verantwoording blijkt dat het project uiteindelijk niet is uitgevoerd. Terugvordering naar rato vindt plaats wanneer bij de verantwoording blijkt dat er minder flexwoningen of transformaties zijn gerealiseerd.

Naast sturing aan de voorkant (het starten van de bouw binnen twaalf maanden) is ook sturing op het de einddatum relevant. Gebleken is dat er een diversiteit aan projecten bestaat die qua complexiteit, omvang, *business case* en aantallen woonruimten erg kunnen verschillen. Een algemene eindtermijn 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 daarom bepaald dat een project binnen een redelijke termijn moet worden afgerond. Deze redelijke termijn verschilt van project tot project gezien de zojuist genoemde diversiteit. Wanneer projecten vertraging oplopen, dient het college dit te melden aan de minister. Wanneer het afronden van een project binnen een redelijke termijn buiten zicht raakt, kan als *ultimum remedium*, tot terugvordering worden overgegaan. Dit geschiedt pas als laatste redmiddel wanneer

onderling gesprekken tussen de gemeente en het ministerie en sturing op afronding niet leidt tot een passende oplossing.

Verhogen van het bedrag per woning: van € 7.800 naar € 8.500

Het bedrag van € 7.800 is oorspronkelijk gekozen vanuit de overweging dat de onrendabele top bij flexwoningen circa € 12.000 zou bedragen (Rebel-onderzoek uit 2021), maar omdat de financiële herplaatsingsgarantie een deel van de financiële risico's in flexwoningprojecten zou ondervangen zou ook een lagere bijdrage in de onrendabele top gerechtvaardigd zijn.

Er zijn twee overwegingen om het subsidiebedrag te verhogen. In de eerste plaats zijn inmiddels de bouw- en rentekosten zijn gestegen. Door te indexeren op basis van de gestegen kosten, komt het bedrag per woonruimte in de buurt van het bedrag van de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen. Hoewel de scope en doelstellingen van beide regelingen verschillen, komen in beide regelingen projecten voor flexwoningen voor een uitkering in aanmerking. Het is onwenselijk om van afwijkende bedragen uit te gaan als bijdrage in de totale kosten. Tegen deze achtergrond is ervoor gekozen het subsidiebedrag per woning te verhogen tot € 8.500.

Schrappen van rangorde en regeling doorlopend openstellen met uitkeringsplafond

De regeling wordt doorlopend opengesteld totdat het totale budget voor de regeling (uitkeringsplafond) is toegekend. Daarmee krijgen gemeenten meer gelegenheid om hun aanvraag in te dienen op een moment dat het vergunningentraject zover is gevorderd dat startbouw binnen twaalf maanden aannemelijk is. Er geldt wel dat de aanvragen op volgorde van binnenkomst worden behandeld tot dat het uitkeringsplafond is bereikt. Dat uitkeringsplafond is met een bedrag van € 167.874.000 aanzienlijk hoger dan bij de eerdere tranches. De rangschikkingscriteria zijn dus geschrapt.

Schrappen van het plafond per gemeente

Het doorlopend openstellen van de regeling kan ertoe leiden dat een college meerdere aanvragen indient en daarmee per saldo uitkomt boven het plafond van € 5.000.000 per gemeente. Dit plafond wordt dan ook geschrapt. Mocht er een aanvraag van een college binnenkomen voor een bedrag hoger dan € 5.000.000 waarbij er sprake is van meerdere start bouw momenten op diverse locaties binnen de gemeente, dan kan de minister oordelen dat er niet langer sprake is van een projectgebied. In dat geval kan de aanvraag afgewezen worden. In voorkomende gevallen ligt het voor de hand dan met het college wordt gezien of het opportuun is voor de verschillende projectgebieden aparte aanvragen in te dienen.

Elke regio telt

Met het doorlopend openstellen van de regeling kan het zich voordoen dat een bepaalde regio een veelvoud aan aanvragen indient ten opzichte van andere regio's in Nederland. Daardoor kan de spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende regio's in Nederland onevenwichtig worden, gelet op de mate waarin sprake is van woningschaarste in de betreffende gebieden. Om die reden is eenzelfde bepaling opgenomen als in de regeling voor Woningbouwimpuls. Daarbij kan een aanvraag afgewezen worden als daarmee de toekenning leidt tot een onevenwichtige verdeling van middelen.

II. Artikelsgewijze toelichting

A

In dit onderdeel is de naam aanduiding van de minister gewijzigd in verband met het aantreden van het nieuwe kabinet. Tevens is de definitie van "Rijksvastgoedbedrijf" vervallen.

B

In dit onderdeel is het bedrag van de uitkering aangepast.

C

In dit onderdeel is het uitkeringsplafond gewijzigd.

D

In dit onderdeel is het aanvraagtijdvak gewijzigd.

E

In dit onderdeel is de verdeling van het beschikbare geld op basis van rangschikkingscriteria geschrapt. Geregeld is dat de wijze van verdeling van het beschikbare geld gebeurt op volgorde van binnenkomst van de aanvragen. Indien de minister op het tijdstip dat het uitkeringsplafond wordt bereikt meer dan één aanvraag ontvangt, stelt de minister de onderlinge rangschikking van die aanvragen vast door middel van loting.

F

In dit onderdeel is opgenomen dat een start bouw tussen 1 september 2024 en 1 februari 2025 (datum openstelling loket) niet leidt tot een weigering van de aanvraag. De reden is dat eerder was aangekondigd dat gemeenten naar verwachting vanaf 1 september 2024 nieuwe aanvragen zouden kunnen indienen. Diverse gemeenten geven aan hiermee rekening te hebben gehouden in de planning en besluitvorming. Daarom is deze eis nu opgenomen in deze nieuwe aanvraagronde. Tevens is in dit onderdeel geregeld dat een aanvraag voor een specifieke uitkering van meer dan € 5.000.000 kan worden afgewezen, indien naar het oordeel van de minister de toekenning van de aanvraag in verhouding tot de overige in het totaal van alle aanvraagtijdvakken ingediende aanvragen, ertoe zou leiden dat de spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende regio's in Nederland onevenwichtig is, gelet op de mate waarin sprake is van woningschaarste in de betreffende gebieden.

G

In dit onderdeel is geregeld dat het college ervoor moet zorgen dat binnen twaalf maanden na het verlenen van de beschikking moet zijn begonnen met de start van de bouw van de flex- of transformatiewoningen.

Verder is de eis vervallen dat het college de volledige specifieke uitkering uiterlijk binnen twaalf maanden na het verlenen van de beschikking moet besteden en is deze gewijzigd in de eis dat het project binnen een redelijke termijn moet worden gerealiseerd.

H

In dit onderdeel is bepaald dat de minister in het besluit tot verlening van de specifieke uitkering vermeldt dat de uitkering wordt uitbetaald op het moment dat de start van de bouwwerkzaamheden beginnen.

I

In dit onderdeel is opgenomen wanneer de minister een besluit tot verlening van een specifieke uitkering kan intrekken of wijzigen.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Hiermee wordt afgeweken van de vaste verandermomenten en is er geen invoeringstermijn. Hiervoor is gekozen omdat het van belang is dat gemeenten zo snel mogelijk de uitkering ontvangen zodat de flex- en transformatiewoningen op zo'n kort mogelijke termijn gerealiseerd worden.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

M. Keijzer

CONCEPT