

Beleidskompasformulier voor **internetconsultatie**

Titel:

Regeling tot wijziging van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Hulpvragen

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

Gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en 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?

Door middel van 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 verkregen inzichten liggen aan de basis van de voorgestelde wijzigingen van de regeling.

1. Wat is het probleem?

Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?

Sinds de inwerkingtreding van de SFT-regeling (eind 2023) blijkt dat het aantal aanvragen van gemeenten achterblijft bij de verwachtingen.

- b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Uit onderzoek blijkt dat er diverse redenen zijn waarom de regeling niet aantrekkelijk is:

- (1) voorwaarde dat de woningen in principe binnen 12 maanden opgeleverd moeten zijn,
- (2) hoogte van de bijdrage per woning,
- (3) administratieve lasten die samenhangen met capaciteitsproblemen.

- c) Wat is de omvang van het probleem?

Sinds de inwerkingtreding van de SFT-regeling (eind 2023) zijn er twee aanvraagrondes geweest. Voor de eerste aanvraagronde was € 55 miljoen beschikbaar en voor de tweede ronde € 74 miljoen. In totaal is in beide rondes voor bijna € 35 miljoen aan aanvragen toegekend. Daarbij bleef het aantal aanvragen ruim achter op de verwachte vraag.

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

Om de woningbouw te versnellen en de druk op de asielopvang te verlichten is door het vorige kabinet de SFT-regeling in het leven geroepen. Voor deze regeling is nog € 167,9 miljoen beschikbaar. De evaluatie heeft opgeleverd dat het noodzakelijk is de voorwaarden van de regeling aan te passen om belemmeringen weg te nemen die deelname aan de regeling in de weg staan en daarmee het aantal aanvragen te vergroten.

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

Zonder snelle extra toevoeging van flex- en transformatiewoningen is het de verwachting dat de woningnood in de sociale sector verder toeneemt.

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 zorgt ervoor dat meer (urgent) woningzoekenden kans maken op een woning.

- 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 bieden van een lening bij transformatieprojecten die lastig voor te financieren zijn.

- Als overheid stimuleren dat gemeenten flexcity's ontwikkelen waar flexwoningen tijdelijk kunnen worden geplaatst.

- 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.

- Als overheid stimuleren met beleid dat gemeenten flexcity's ontwikkelen waar flexwoningen tijdelijk kunnen worden geplaatst.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

- Bij een specifieke uitkering zal in gemeenten expertise 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.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

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](#));
- stikstof, energienet etc. 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 is onzeker of het aanpassen van de voorwaarden voldoende is om het aantal aanvragen significant te laten toenemen.
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 woningbouwbelemmeringen in de weg staan aan de realisatie.

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

Maandelijks zullen de gegevens over de aangevraagde uitkeringen worden aangeleverd bij Vro door RVO. Half 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.