

Retouradres: Termini 179, 1025 XM Amsterdam

Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
(BZK) en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 13 december 2024
Kenmerk -

Onderwerp Consultatiereactie Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen

Geachte,

Hierbij delen wij de reactie van de aangesloten gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam op de voorgestelde aanpassingen van de SFT-regeling.

Doel van de aanpassingen

De voorgestelde aanpassingen zijn bedoeld om het gebruik van de SFT-regeling te bevorderen. Dit moet gemeenten stimuleren om meer flexwoningen en transformatiewoningen te realiseren, waardoor woningzoekenden – zoals starters, mensen in een echtscheiding, dakloze mensen en reguliere woningzoekenden – sneller kans maken op een woning.

Beoordeling van de aanpassingen

De aangesloten gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam zijn van mening dat de voorgestelde aanpassingen onvoldoende zijn om gemeenten daadwerkelijk te ondersteunen bij het realiseren van meer flex- en transformatiewoningen.

- 1. Start bouw binnen één jaar in plaats van realisatie binnen één jaar**
Het voorstel om te eisen dat de bouw start binnen één jaar in plaats van voltooid moet zijn, is een stap vooruit. Toch blijkt ook deze termijn niet realistisch, gezien de complexiteit van processen. Maatwerkafspraken per locatie of een termijn van drie jaar, zoals gehanteerd bij WBI, zou meer haalbaar zijn.
- 2. Bijdrage van € 8.500 per woonruimte**
De voorgestelde bijdrage schiet tekort, omdat de onrendabele top voor sociale huurwoningen vaak tussen de € 20.000 en € 40.000 ligt. Daarnaast is het



noodzakelijk om de herplaatsingsgarantie aan te passen, gezien de grote financiële risico's voor met name kleinere gemeenten en corporaties.

3. **Geen maximum budgetplafond per gemeente.**

In een bijlage van de regeling lijkt toch sprake van een maximum van € 5 mln per gemeente. Dit is met name voor grote gemeenten beperkend.

Positieve aanpassingen

De volgende wijzigingen maken de regeling eenvoudiger of beter bruikbaar en worden door de aangesloten gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam als positief ervaren

1. Afschaffen van rangorde bij aanvragen.
2. Instellen van een budgetplafond van € 167,9 miljoen.
3. Mogelijkheid om projecten te plannen binnen de gemeentelijke opgave.
4. Doorlopende openstelling van de regeling.
5. Aanvragen mogelijk voor projecten met start bouw vanaf 1 september 2024 tot 1 februari 2025.
6. Vereenvoudiging van het aanvraagformulier.

Ontbrekende aanpassingen


De aangesloten gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam signaleren belangrijke gemiste kansen:

1. **Aanpassing herplaatsingsgarantie**
Zonder deze aanpassing blijven de financiële risico's voor kleinere gemeenten en corporaties onacceptabel hoog.
2. **Bijdrage voor modulaire woningbouw**
Er zou een bijdrage moeten komen voor modulaire woningen, ook als deze permanent worden geplaatst. Door de Omgevingswet biedt flexwonen geen significante snelheidsvoordelen meer ten opzichte van permanente woningbouw.
3. **Diverser woningbouwprogramma**
Door een percentage middenhuur naast sociale huur op te nemen in de regeling, verbetert de leefbaarheid ook op langere termijn en dit draagt mogelijk bij aan een verbeterde businesscase.
4. **Vereenvoudiging van het ruimtelijk proces**
Het ruimtelijk proces, zoals voor BOPA (planologische medewerking), dient in het kader van STOER te worden vereenvoudigd om flexwonen te versnellen.

Belemmering

Tot slot wijzen de aangesloten gemeenten u erop dat de eis dat 30% van de woonruimte





in een project of elders in de woonvoorraad van de gemeente naar statushouders of ontheemden uit Oekraïne moet gaan, belemmerend werkt.

Met corporaties en ontwikkelaars zijn in de regel al binnende afspraken gemaakt over het te bouwen woonprogramma gebaseerd op gemeentelijk beleid. Een dergelijke voorwaarde zou deze afspraken doorkruisen

Wij verzoeken u om bovengenoemde punten serieus mee te nemen in de verdere ontwikkeling van de regeling. Alleen met een integrale benadering kunnen we de woningnood in onze regio effectief aanpakken.

Met vriendelijke groet,

Maaïke Stoop

*Programmamanager Bouwen en Wonen
Metropoolregio Amsterdam*

