



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 4 december 2025, nr. 2025-0000029550, tot wijziging van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 in verband met het openstellen van de vierde tranche [KetenID 28401]

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op de artikelen 2, eerste lid, onderdelen f, g, h en k, en derde lid, en 3 van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende 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 2023 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *Besluit*: Besluit van 29 oktober, houdende 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 (Stb. 2022, 452);
- b. *college*: college van burgemeester en wethouders;
- c. *flexwoning*: bouwwerk ten behoeve van de huisvesting van personen, geschikt voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie;
- d. *minister*: Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- e. *onthemden*: personen die voldoen aan de vereisten van artikel 2 van het uitvoeringsbesluit;
- f. *onzelfstandige woonruimte*: de woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke de bewoner niet kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;
- g. *sociaal beheer*: het verrichten van activiteiten gericht op het creëren en behouden van een leefbare, veilige en prettige woonomgeving en op het bevorderen van de relatie tussen bewoners onderling;
- h. *sociale woonruimte*: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- i. *splitsen*: het omzetten van zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten of in meerdere zelfstandige woonruimten of het splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- j. *start van de bouwwerkzaamheden*:
 - a. bij nieuwbouw en flexwoningen: het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd of waarvan de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering, waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend; Als start van bouwwerkzaamheden geldt:
 - i. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het bouwwerk; of
 - ii. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk ten behoeve van het bouwwerk; of
 - iii. het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige bouwwerk bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een Warmte- en Koudeopslaginstallatie; en
 - als start van bouwwerkzaamheden geldt niet:
 - i. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
 - ii. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
 - iii. het inrichten en/of omheinen en/of uitzetten van het bouwterrein;

- iv. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- v. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- vi. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- vii. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- viii. het bouwrijp maken van het terrein.
- b. bij verbouw: toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan bestaand bouwwerk, waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk en/of de toevoeging van vierkante meters ruimten met woonfunctie, waaronder in ieder geval transformatie, splitsen en optoppen; Als 'aanvang verbouw gebouw' geldt:
 - i. het toevoegen/aanpassen van een nieuwe draagstructuur;
 - ii. het aanleggen/aanpassen van een additionele nutsvoorziening;
 - iii. het toevoegen van ontsluitingsroutes in het gebouw;
- iv. bij optoppen betreft het startmoment het plaatsen van een woning op het dak of het aanbrengen van constructieve voorzieningen;
- v. bij transformatie betreft het startmoment de eerste bouwkundige verbouwhandeling die voortkomt uit de onderliggende omgevingsvergunning; of
- vi. bij splitsen betreft het startmoment het realiseren van gescheiden toegangen tot de woningen, het plaatsen van woning scheidende wanden of het realiseren van fysiek gescheiden nutsvoorzieningen;
- k. *statushouder*: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel j, van de Huisvestingswet 2014;
- l. *toevoegen van woonruimte*: toevoegen van een woonruimte aan een bouwwerk, die na oplevering van een project, dat op grond van de Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 29 januari 2025, nr. 2025-0000000484, tot wijziging van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 in verband met het openstellen van de derde tranche een uitkering ontvangt, voor het eerst in gebruik wordt genomen, waarbij de woonruimte gelegen is in een uitbreiding van dat bouwwerk;
- m. *transformatiewoning*: woning die ontstaat uit de omvorming of splitsing van een bouwwerk, die geschikt wordt gemaakt voor de huisvesting van personen en wordt toegevoegd aan de woningvoorraad;
- n. *uitvoeringsbesluit*: uitvoeringsbesluit (EU) 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022 tot vaststelling van het bestaan van een massale toestroom van ontheemden uit Oekraïne in de zin van artikel 5 van Externe link:Richtlijn 2001/55/EG, en tot invoering van tijdelijke bescherming naar aanleiding daarvan (PbEU 2022, L 71).
- o. *zelfstandige woonruimte*: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt na '€ 14.000 inclusief BTW' ingevoegd 'en € 6.000 inclusief BTW voor sociaal beheer' en wordt 'per te realiseren woonruimte' vervangen door 'per te realiseren zelfstandige woonruimte, niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in het derde lid,'.

b. In onderdeel b wordt 'na voltooiing op een' ingevoegd 'locatie'.

c. In onderdeel d wordt voor 'ontheemden en statushouders' ingevoegd 'onder andere'.

d. Onder vernummering van het tweede tot vierde lid worden twee leden ingevoegd, luidende:

- 2. De minister verstrekt een specifieke uitkering aan een college van € 7.000 inclusief BTW per te realiseren onzelfstandige sociale woonruimte en € 4.000 inclusief BTW voor sociaal beheer voor het versneld realiseren van projecten waarbij met flexwoningen, het toevoegen van woonruimten of transformatiewoningen in sociale onzelfstandige woonruimten voor onder andere ontheemden en statushouders wordt voorzien en waarbij:
 - a. meer dan twee onzelfstandige woonruimten worden gerealiseerd;
 - b. sprake is van een projectgebied;
 - c. die onzelfstandige woonruimten aan de bestaande voorraad woonruimten worden toegevoegd en die gedurende ten minste tien jaar na voltooiing op een locatie of, in het geval van flexwoningen, op volgende locaties beschikbaar zijn;
 - d. de onzelfstandige woonruimten worden verhuurd op basis van een schriftelijk huurcontract tussen huurder en verhuurder, dan wel om niet in gebruik gegeven worden; en



e. er sprake is van een financieel tekort op het project en de bijdrage aantoonbaar bijdraagt en noodzakelijk is voor het realiseren van sociale woonruimten voor onder andere ontheemden en statushouders.

3. De minister verstrekt een specifieke uitkering aan een college van € 7.000 inclusief BTW per te realiseren gesplitste zelfstandige sociale woonruimte en € 4.000 inclusief BTW voor sociaal beheer voor het versneld realiseren van projecten waarbij met flexwoningen, het toevoegen van woonruimten of transformatiewoningen in sociale zelfstandige woonruimten voor onder andere ontheemden en statushouders wordt voorzien en waarbij:
- sprake is van een projectgebied;
 - die door de splitsing ontstane woonruimten aan de bestaande voorraad woonruimten worden toegevoegd en die gedurende ten minste tien jaar na voltooiing op een locatie of, in het geval van flexwoningen, op volgende locaties beschikbaar zijn;
 - de zelfstandige woonruimten worden verhuurd op basis van een schriftelijk huurcontract tussen huurder en verhuurder, dan wel om niet in gebruik gegeven worden; en
 - er sprake is van een financieel tekort op het project en de bijdrage aantoonbaar bijdraagt en noodzakelijk is voor het realiseren van sociale woonruimten voor onder andere ontheemden en statushouders.

3. Na het vierde lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. De minister verstrekt een specifieke uitkering van € 6.000 inclusief BTW voor sociaal beheer per te realiseren woonruimte als bedoeld in het eerste lid aan een college die reeds een uitkering heeft ontvangen op grond van een beschikking van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023, zoals deze luidde op het tijdstip voorafgaand aan het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling, en waarvan de start van de bouwwerkzaamheden plaatsvindt na 5 januari 2026.

C

In artikel 3 wordt '€ 77.882.000' vervangen door '€ 177.000.000'

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

- In het eerste lid wordt 'maandag 3 februari 2025 9.00 uur' vervangen door 'maandag 19 januari 2026 tot en met 31 december 2027 of'.
- In tweede lid, onderdeel a, wordt 'artikel 2, eerste lid' vervangen door 'artikel 2, eerste tot en met derde lid of vijfde lid'.

E

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

- De aanduiding '1.' voor het eerste lid verval.
- In de onderdelen a en d wordt 'artikel 2, eerste lid' telkens vervangen door 'artikel 2, eerste tot en met derde lid of vijfde lid'.
- In onderdeel b wordt aan het slot van de zin toegevoegd 'en de Regeling stimuleren uitstroom vergunninghouders uit de asielopvang 2025'.
- In onderdeel e wordt 'voor 1 september 2024' vervangen door 'voor 5 januari 2026' en wordt 'met de aanleg van de fundering van de flexwoningen of toe te voegen woonruimten van het project of de aanvang van de bouwwerkzaamheden van de transformatiewoningen of de toe te voegen woonruimten' vervangen door 'met de bouwwerkzaamheden'.

5. Het tweede lid verval.

F

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:



1. In het eerste lid wordt 'aanleg van de fundering of de aanvang van de bouwwerkzaamheden' vervangen door 'bouwwerkzaamheden'.

2. In het tweede lid wordt 'aanleg van de fundering van de flexwoningen of toe te voegen woonruimten van het project of de aanvang van de bouwwerkzaamheden van de transformatiewoningen of de toe te voegen woonruimten' vervangen door 'bouwwerkzaamheden'.

G

In artikel 8, tweede lid, onder c, wordt 'aanleg van de fundering of de aanvang van de bouwwerkzaamheden' vervangen door 'bouwwerkzaamheden'.

H

Artikel 9 komt te luiden:

Artikel 9

Het moment waarop de uitkering wordt uitbetaald, bedoeld in artikel 8, tweede lid, onderdeel c, is het moment waarop wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.

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.C.G. Keijzer*

TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Deze regeling wijzigt de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 (hierna: de Meerjarige regeling). De Meerjarige regeling maakt het mogelijk dat gemeenten een specifieke uitkering kunnen aanvragen voor onder andere het realiseren van flex- en transformatiewoningen. Aanleiding voor deze wijziging is onder andere dat er aanvullend budget beschikbaar is gekomen waarmee kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en wensen. Deze regeling moet dan ook een stimulans blijven bieden voor het realiseren van meer flex- en transformatiewoningen. Verder is een aanleiding dat een deel van de statushouders nu te lang verblijft in de asielopvang, doordat zij niet gehuisvest kunnen worden. Zij verblijven nu gemiddeld meer dan één jaar in de asielopvang, aanzienlijk langer dan de afgesproken 14 weken.¹ Het is belangrijk dat vergunninghouders snel uitstromen uit de opvang naar huisvesting in de gemeente omdat ze nu pas later met inburgering en integratie beginnen. Ook leidt het langere verblijf in de opvang tot hoge kosten, omdat er nog veel gebruik wordt gemaakt van dure (korte termijn) noodopvanglocaties, en daarnaast is dit belangrijk voor de integratie en participatie van vergunninghouders in de Nederlandse samenleving. Ook verblijven er momenteel circa 89.000 ontheemden uit Oekraïne in gemeentelijke opvang. Deze groep zal ook op termijn gehuisvest moeten worden in plaats van opgevangen, al dan niet door transformatie van de huidige opvangplek.

De Meerjarige regeling heeft tot doel om versneld tot sociale woonruimten te komen. Hierbij is de voorwaarde dat ten minste 30% van de woningen voor statushouders (of ontheemden uit Oekraïne) bestemd zijn. Dit kan binnen een project zijn waarvoor de aanvraag om een specifieke uitkering is ingediend, of elders in de woonvoorraad van de gemeente. Gemeenten kunnen zelf beleid opstellen waarin ze bepalen aan welke woningzoekenden de overige 70% van de te realiseren woonruimten worden toegewezen.

Het voorstel is om de Meerjarige regeling aan te passen en te verlengen met een jaar tot en met 2027. Met een relatief kleine aanpassing aan de Meerjarige regeling kan deze nog beter aansluiten op de behoefte van gemeenten om te voorzien in de huisvesting van alle woningzoekenden die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning waaronder kwetsbare doelgroepen.

2. Inhoud van de regeling

In de krappe woningmarkt moeten alle woningzoekenden lang wachten op een woning en is verdringing tussen groepen woningzoekenden een probleem.

Hoewel er al sterk wordt ingezet op woningbouw in het algemeen, valt er nog steeds veel te winnen door de huidige voorraad beter te benutten, door ander vastgoed naar woningen te transformeren en door (tijdelijk) braakliggende terreinen te benutten met flexwoningen. Gemeenten kunnen bij het maken van woningbouwplannen rekening houden met de urgentiegronden die zij hanteren, niet enkel voor vergunninghouders maar ook voor andere doelgroepen in de gemeente. Door hier gericht op in te spelen kunnen gemeenten de komende jaren tot inwerkingtreding van het wetsvoorstel en vervolgens met de tijdelijke uitzondering op het verbod op voorrang een inhaalslag maken in de huisvesting van (alleengaande) vergunninghouders en kunnen ook overige vergunninghouders en spoedzoekers gehuisvest worden. De Meerjarige regeling geeft ook een extra stimulans om te zorgen voor meer woonruimten voor reguliere woningzoekenden, zoals jongeren, ouderen die willen verhuizen en mensen in een echtscheiding. De transformatie- en flexprojecten zijn doorgaans echter complexer dan reguliere nieuwbouw en kennen meestal een hogere onrendabele top, waardoor projecten moeizamer van de grond komen. Hier zijn de afgelopen jaren wel verbeterlagen in gekomen, onder andere door meer bekendheid met deze niet-reguliere woningbouwconcepten, meer standaardisering en aanbieders van bijvoorbeeld flexwoningen en inzet van het Expertteam Woningbouw, die gemeenten in verschillende fases van projecten ondersteunen. Gemeenten hebben desondanks aangegeven dat zij behoefte hebben aan een eenvoudige regeling die hen ondersteunt bij de realisatie van woningen om aan deze taken te voldoen, waarbij er niet enkel gericht wordt op het verlagen van de onrendabele top, maar ook vrij besteedbare ruimte wordt geboden voor sociaal beheer, wat bij dit type woningen voor verschillende doelgroepen het verschil kan maken om het project te realiseren. De Meerjarige regeling en het type te realiseren woning hoeven niet enkel geënt te zijn op vergunninghouders, maar kunnen ook zien op projecten die voor meerdere doelgroepen te

¹ Het gaat hier om in 2012 bestuurlijk gemaakte afspraken tussen het Rijk, provincie en gemeenten over de termijnen waarbinnen het in de praktijk mogelijk moet zijn om de huisvesting te regelen.



gebruiken zijn. Door te investeren in de lange termijn wordt ook voor toekomstige doelgroepen voorzien in huisvesting.

Gezien het bovenstaande is de Meerjarige regeling op de volgende punten aangepast:

Verhoging van het budget naar € 178,5 miljoen

Het uitkeringsplafond wordt verhoogd naar 177 miljoen. Daarnaast wordt een budget van € 1,5 miljoen voor uitvoeringskosten beschikbaar gesteld. Het budget bestaat uit € 100 miljoen, dat reeds beschikbaar was voor de Meerjarige regeling, € 78,5 miljoen aanvullend om ook kosten voor sociaal beheer te kunnen dekken, om de verlenging van de Meerjarige regeling te kunnen bewerkstelligen en er is € 1,5 miljoen gereserveerd voor uitvoeringskosten.

Nieuwe tranche van de Meerjarige regeling

Vanaf 19 januari 2026 kunnen er nieuwe aanvragen gedaan op grond van deze regeling. Het aanvraag-tijdvak sluit eind 2027 of op het moment waarop het uitkeringsplafond is bereikt. Gemeenten hebben, net als onder de huidige voorwaarden, na toekenning van de bijdrage 18 maanden de tijd om tot realisatie van de woningen te komen². Op het moment van toekennen wordt de verplichting aangegaan, de betaling volgt op het moment dat de bouw van de woning is gestart. De laatste betalingen vinden in dit geval plaats in 2029, voor de woningen waarvan de bijdrage is toegekend in 2027.

Verhoging van de totale bijdrage naar € 20.000 per zelfstandige woning waarvan € 6.000 voor sociaal beheer

In 2024 was de Meerjarige regeling aangepast om meer ruimte te geven om de onrendabele top van het bouwdeel te dekken: die bijdrage was € 14.000 per woning voor deze onrendabele top. Dit lijkt effect te hebben op het aantal aanvragen op grond van die regeling, maar desondanks geven gemeenten het signaal dat er andere kosten te dekken zijn om echt een sprong richting de realisatie van meer flex- en transformatiewoningen per jaar te maken. Aedes, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) en gemeenten hebben herhaaldelijk aangegeven dat rekening moet worden gehouden met het beschikbaar stellen van voldoende middelen voor begeleiding en sociaal beheer. Sociale begeleiding van de mensen die samen in één huis wonen is belangrijk om de leefbaarheid te waarborgen en eventuele overlast of conflicten te voorkomen. Denk hierbij aan inzet van een huismeester of woonbegeleider. Daarbij moet ook de buurt goed worden meegenomen, zodat er draagvlak is voor deze woonvorm. Daarnaast is in diverse publicaties en evaluaties³ van woonprojecten met gemengde doelgroepen (waaronder statushouders), gebleken dat dergelijke projecten gebaat zijn bij sterk sociaal beheer en een goede begeleiding van individuele bewoners én de community. Zo komt naar voren dat gemengd wonen niet kan zonder georganiseerd verband en een stevige vinger aan de pols: een actieve begeleiding van initiatieven van bewoners, het afstemmen van ondersteuning door betrokken maatschappelijke organisaties en gemeente en het ingrijpen bij problemen⁴. Deze stevige coördinatie binnen de projecten is nodig om een prettige sfeer neer te kunnen zetten en opstartproblemen, verkeerde plaatsingen, incidenten, overlast, irritaties en technische problemen snel op te kunnen lossen⁵. Dit vraagt daarom iets extra's van de betrokken partijen, zoals gemeenten en woningcorporaties. Maar levert zeker ook iets op: met de juiste begeleiding kunnen woningen beter benut worden waardoor er uiteindelijk beter gebruik gemaakt kan worden van de woningvoorraad. Dit type kosten vallen buiten de scope van de Meerjarige regeling en de concrete kosten voor woningbouw. Doordat hier een bijdrage voor is toegevoegd aan deze regeling, kunnen gemeenten beter uitkomen met hun businesscase en wordt de daadwerkelijke realisatie van woningen en daarmee ook de uitstroom uit de opvang vergroot.

Uitbreiding van de woningtypes die in aanmerking komen voor een uitkering

Woningsplitsing

Het splitsen van woningen waardoor meer woningen ontstaan viel voorheen niet onder de Meerjarige regeling omdat hiermee geen extra vierkante meters aan zelfstandige woonruimte aan woningen worden toegevoegd. Omdat splitsen wel leidt tot meer woonruimten, wordt ook deze vorm van beter

² Artikel 7, tweede lid, van de Meerjarige regeling.

³ Gemengd wonen: lessen uit de praktijk | Hogeschool Utrecht, en zie volgende voetnoten.

⁴ Gemengd wonen met statushouders – Verwey-Jonker Instituut

⁵ HU GoedeBuren2018web.pdf



benutten van de bestaande woonvoorraad in deze regeling toegevoegd. Het uitgangspunt is dat alleen de woonruimten die aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd in aanmerking komen voor een bijdrage. Er is uitgegaan van een gemiddelde splitsing van een zelfstandige woonruimte in twee onzelfstandige woonruimten. Hieruit volgt dan een gemiddelde bijdrage per gesplitste zelfstandige woonruimte van € 7.000 voor de onrendabele businesscase, omdat de kosten aanzienlijk lager zijn dan bij reguliere zelfstandige woonruimte. Daarnaast is er een bijdrage van € 4.000 voor sociaal beheer per gesplitste woonruimte, de hoogte van deze is afgeleid van de vergoeding van € 6.000 per zelfstandige woonruimte, die is gebaseerd op 1½ persoon.

Onzelfstandige woonruimten

Daarnaast wordt het ook mogelijk om een uitkering voor de realisatie van onzelfstandige woningen aan te vragen. Hierbij zal bij meer dan twee onzelfstandige sociale woonruimten er een bijdrage per onzelfstandige woonruimte van € 7.000 worden verstrekt voor de onrendabele businesscase, omdat de kosten aanzienlijk lager zijn dan bij een zelfstandige sociale woonruimte. Daarnaast is er een bijdrage van € 4.000 voor sociaal beheer per onzelfstandige sociale woonruimte, de hoogte van deze is afgeleid van de vergoeding van € 6.000 per zelfstandige woonruimte, die is gebaseerd op 1½ persoon. Daarbij zal ook sprake moeten zijn van een huurcontract per onzelfstandige woonruimte en een negatieve businesscase.

Samenvattend:

Woonruimte	Onrendabele Top	Sociaal Beheer
Zelfstandig	€ 14.000	€ 6.000 ¹
Onzelfstandig (sociaal)	€ 7.000	€ 4.000 ²
Gesplitst zelfstandig (sociaal)	€ 7.000	€ 4.000 ²

¹ € 6.000 voor sociaal beheer gebaseerd op 1½ persoon.

² € 4.000 voor sociaalbeheer gebaseerd op 1 persoon.

Marktmeester Verplaatsbare Woningen

In het kader van deze regeling en bijvoorbeeld de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen is de Marktmeester Verplaatsbare woningen een van de raderen die een vervolexploitatie en hergebruik van verplaatsbare woningen stimuleert. Niet altijd weten investeerders al wat er na de eerste tijdelijke locatie of exploitatie met de verplaatsbare woningen zal gebeuren. De marktmeester ondersteunt bij de zoektocht naar een vervolglocatie of overdracht. Daartoe dient de Marktmeester tijdig op de hoogte te zijn van vraag en aanbod en de ontwikkeling van flexwonen in het algemeen. Daarom zal RVO op het aanvraagformulier aangeven dat de aanvrager die in aanmerking wil komen voor een beschikking op grond van deze regeling verzocht wordt om dit project aan te melden bij de Marktmeester Verplaatsbare Woningen.

3. Geconsulteerde partijen

Internetconsultatie

De VNG merkt op dat door het voorgenomen verbod op het geven van voorrang aan statushouders er een probleem ontstaat met de uitvoerbaarheid van deze regeling.

Het wetsvoorstel nieuwe regels huisvesting vergunninghouders is op 4 oktober 2025 ingediend bij de Tweede Kamer. Indien het wetsvoorstel is aanvaard door de Tweede en Eerste Kamer, dan zal worden bekeken of deze regeling aanpassing behoeft.

Tevens merkt de VNG op dat het wenselijk is om ook het splitsen van een huurwoning in meerdere zelfstandige huurwoningen toe te voegen aan de regeling. Ik deel dit punt en de regeling is daarom hierop aangepast.

VNG vraagt verder hoe de bijdrage voor sociaal beheer tot stand is gekomen.

Uitvraag hiervoor is gedaan bij drie gemeenten over de hoogte van de kosten van sociaal beheer. Hieruit kwam voort dat de gemiddelde kosten per bewoner voor sociaal beheer circa € 4.000 is. Aangezien zelfstandige woningen gemiddeld 1,5 bewoner huisvesten is de bijdrage daarvoor op € 6.000 bepaald en bij onzelfstandig woonruimten is er gemiddeld een bewoner waarvoor een bijdrage € 4.000 geldt.

Vluchtelingenwerk Nederland (hierna: Vluchtelingenwerk) vraagt hoe 'om niet in gebruik gegeven worden aan ontheemden' geïnterpreteerd moet worden. In de regeling staat dat een van de voorwaarden om voor een uitkering in aanmerking te komen is dat de woonruimten worden verhuurd op basis van een schriftelijk huurcontract tussen huurder en verhuurder, dan wel om niet in gebruik gegeven



worden. Hier wordt in de praktijk bijvoorbeeld gebruik van gemaakt bij de opvang van ontheemden die door gemeenten opgevangen worden, zij betalen in gevallen wel een gebruiksvergoeding. Verder vraagt VluchtelingenWerk of de bijdrage voor sociaal beheer vrij besteedbaar is of moet worden uitgegeven aan sociaal beheer. De bijdrage voor sociaal beheer worden geacht aan deze activiteiten te worden besteed. De toelichting is hierop aangepast om onduidelijkheden te voorkomen.

Verder zijn door partijen opmerkingen gemaakt over sociaal beheer. Over de besteding van de bijdrage voor sociaal beheer hoeft geen verantwoording te worden afgelegd. Standaard wordt € 6.000 per zelfstandige woonruimte uitgekeerd en € 4.000 per onzelfstandige woonruimte. De uitgave ten behoeve van sociaal beheer kan zowel door de gemeente als door de vastgoedinvesteerder worden gedaan. De hoogte van de uitkering voor sociaal beheer is gekoppeld aan het type woonruimte. In de tabel zijn de uitgangspunten opgenomen voor het bepalen van de standaardbijdragen voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten. Het aantal bewoners dient dus niet te worden aangetoond. Onder sociaal beheer valt ook het verrichten van activiteiten gericht op het creëren en behouden van een leefbare, veilige en prettige woonomgeving. Sociaal beheer mag dus ook betrekking hebben op beheer in relatie tot de omgeving, bijvoorbeeld veiligheidsmaatregelen ter beperking van overlast.

Ook zijn vragen gesteld over samenloop van deze regeling met andere regelingen. De Meerjarige regeling is combineerbaar met andere subsidies voor opvang van Oekraïners. Artikel 6, eerste lid, onderdeel b, bepaalt dat een aanvraag niet kan worden afgewezen indien een aanvraag ziet op activiteiten waarvoor op grond van de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne reeds een uitkering is verstrekt. In artikel 6, eerste lid, onderdeel b, is toegevoegd dat een aanvraag ook niet kan worden afgewezen indien op grond van de Regeling stimuleren uitstroom vergunninghouders uit de asielopvang 2025 reeds een uitkering is verstrekt.

Ten slotte is deze regeling stapelbaar met de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen, omdat de Meerjarige regeling betrekking heeft op andere activiteiten.

II. Artikelsgewijze toelichting

A

In dit onderdeel zijn definities van 'onzelfstandige woonruimte', 'zelfstandige woonruimte', 'splitsen' en 'sociaal beheer' toegevoegd. Tevens is de definitie van 'transformatiewoning' uitgebreid met splitsing. Voor de definitie van 'zelfstandige woonruimte' is aangesloten bij de definitie van zelfstandige woning, zoals opgenomen in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek. De definitie van 'onzelfstandige woonruimte' is afgeleid van die definitie.

Ook is een definitie van 'sociaal beheer' opgenomen. Hieronder valt bijvoorbeeld begeleiding van de bewoners om de relaties tussen bewoners onderling te bevorderen.

Verder is een definitie van 'start van de bouwwerkzaamheden' opgenomen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die volgens reguliere bouwprocessen worden gerealiseerd (hierna aangeduid als nieuwbouw en flexwoningen) en woningen die worden gerealiseerd door het aanpassen van bestaande gebouwen, zoals optoppen, transformatie of splitsen (hierna aangeduid als verbouw).

B

In dit onderdeel is het bedrag van de uitkering aangepast en is het mogelijk gemaakt om een uitkering te verstrekken voor sociaal beheer. Tevens is geregeld dat ook voor te realiseren onzelfstandige sociale woonruimten en zelfstandige sociale gesplitste woonruimten een uitkering kan worden verstrekt. Ten slotte is bepaald dat ook een specifieke uitkering van € 6.000 inclusief BTW voor sociaal beheer kan worden verstrekt per te realiseren zelfstandige woonruimte (niet zijnde ontstaan als gevolg van splitsing) aan een college die reeds een uitkering heeft ontvangen op grond van een beschikking van de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 (Staatscourant 2023, 26863, Staatscourant 2024, 7235 en Stcrt. 2025, 2625) en waarvan de start van de bouwwerkzaamheden plaatsvindt na 5 januari 2026.

C

In dit onderdeel is het uitkeringsplafond gewijzigd.

D

In dit onderdeel is het aanvraagtijdvak gewijzigd.



E

In dit onderdeel is bepaald dat een aanvraag voor een specifieke uitkering ook niet kan worden afgewezen als reeds een uitkering is verstrekt op grond van de Regeling stimuleren uitstroom vergunninghouders uit de asielopvang 2025. Verder is in dit onderdeel de datum aangepast waarop moet zijn begonnen met de start van de bouwwerkzaamheden om in aanmerking te kunnen komen voor een specifieke uitkering. Tevens is in dit onderdeel geregeld dat het tweede lid vervalt, omdat de afwijking van het moment waarop moet zijn gestart met de bouwwerkzaamheden niet van toepassing is op deze regeling.

F en G

In deze regeling is een definitie van start van de bouwwerkzaamheden opgenomen. In deze onderdelen is geregeld dat wordt verwezen naar het begrip 'start van de bouwwerkzaamheden'.

H

In dit onderdeel is geregeld dat het eerste lid van artikel 9 vervalt, omdat de uitkering wordt uitbetaald op het moment dat wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.

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 kort mogelijke termijn gerealiseerd worden.

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