STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 36005
15 oktober 2026

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 8 oktober 2026, nr. 2026-0000519813, tot wijziging van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029 in verband met de uitkomsten van de evaluatie van die regeling [Keten-ID 28555]

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 4, eerste lid, onderdelen a tot en met e, van de Kaderwet overige BZK-subsidies en artikel 6, zevende lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

ARTIKEL I

De Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:
college: college van burgemeester en wethouders;
DAEB flexwoningen: dienst van algemeen economisch belang (DAEB) die voor deze regeling is opgericht conform het Vijstellingsbesluit DAEB, waarmee wordt beoogd een flexibele schil in de woningvoorraad te vormen ten behoeve van de versnelde huisvesting van de doelgroep;
dienst van algemeen economisch belang: dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in:
a. artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie; en
b. het Vrijstellingsbesluit DAEB;
doelgroep: ontheemden en mensen die door hun inkomen of anderszins moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting;
flexwoning: bouwwerk ten behoeve van huisvesting van personen, geschikt voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie;
minister: Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
ontheemde: persoon die vreemdeling is en tijdelijke bescherming geniet als bedoeld in artikel 2, eerste lid, Uitvoeringsbesluit (EU) 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022;
start van de bouwwerkzaamheden: 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; óf
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; en
Vrijstellingsbesluit DAEB: het Besluit van de Europese Commissie van 16 december 2025 betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de

openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU.

B

In artikel 3, vijfde lid, wordt ‘maximaal € 15 miljoen’ vervangen door ‘maximaal € 20 miljoen’.

C

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdelen a tot en met c vervallen onder verlettering van onderdelen d en e tot a en b.

b. Onderdeel b (nieuw) komt te luiden:

b. een flexwoning voldoet aan de standaardeisen voor Product Marktcombinatie 11, 12, 13 of 14 als bedoeld in de bijlage bij deze regeling.

2. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel a vervalt onder verlettering van onderdelen b en c tot a en b.

b. Onderdeel b (nieuw) komt te luiden:

b. een flexwoning voldoet minimaal aan de standaardeisen voor Product Marktcombinatie 11, 12, 13 of 14 als bedoeld in de bijlage bij deze regeling.

3. Het zesde lid vervalt.

D

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na ‘ingediend’ ingevoegd ‘uiterlijk vóór de verwachte datum van de start van de bouwwerkzaamheden’.

2. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel d vervalt onder verlettering van onderdelen e en f tot onderdelen d en e.

b. In onderdeel d (nieuw) wordt ‘de verwachte start- en einddatum’ vervangen door ‘de verwachte datum van de start van de bouwwerkzaamheden en de einddatum’.

c. Onderdeel e (nieuw) komt te luiden:

e. een specificatie van de bouwkosten van de flexwoning, bedoeld in artikel 19, derde lid, met een offerte om deze bouwkosten te onderbouwen.

E

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel c, subonderdeel 1, wordt ‘artikel 19, tweede lid’ vervangen door ‘artikel 19, derde lid’ en vervalt subonderdeel 3 onder vervanging van de puntkomma aan het slot van subonderdeel 1 door ‘; en’ en onder vervanging van ‘; en’ aan het slot van subonderdeel 2 door een punt.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt ‘gedurende de gehele periode waarvoor de subsidie is verleend’ vervangen door ‘gedurende de exploitatietermijn, zoals vermeld in de beschikking tot subsidieverlening’.

b. In onderdeel c wordt na ‘Kwaliteit in Balans’ ingevoegd ‘als bedoeld in de bijlage bij deze regeling’.

F

In artikel 17, eerste lid, vervalt onderdeel e, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel c door '; en' en onder vervanging van '; en' aan het slot van onderdeel d door een punt.

G

Artikel 19 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na 'bouwkosten van de flexwoning' ingevoegd ', zoals vermeld in de beschikking tot subsidieverlening, bedoeld in artikel 8'.

2. Onder vernummering van het tweede en derde lid tot derde en vierde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. In afwijking van het eerste lid wordt de fictieve boekwaarde, bedoeld in artikel 18, eerste lid, gebaseerd op de bouwkosten van de flexwoning, zoals blijkt uit het rapport, bedoeld in artikel 10, eerste lid, onderdeel c, onder 1, vermeerderd met 21%, indien deze bouwkosten meer dan 10% lager zijn dan de bouwkosten, zoals vermeld in de beschikking tot subsidieverlening, bedoeld in artikel 8.

3. Het derde lid (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt ', bedoeld in het eerste lid,' vervangen door 'als bedoeld in het eerste en tweede lid'.

b. In onderdeel a wordt 'Woonstandaard, versie 3.0 van juli 2023' vervangen door 'Woonstandaard, versie 4.0 van september 2025, tweede druk'.

4. Het vierde lid (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt ', bedoeld in het eerste lid,' vervangen door 'als bedoeld in het eerste en tweede lid'.

b. Onder vervanging van '; en' aan het slot van onderdeel h door een puntkomma en onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel i door '; en' wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

j. kosten voor grondwerk.

H

Voor artikel 21 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 20a Overgangsrecht

Op subsidies die zijn aangevraagd voor 1 januari 2027 zijn de bepalingen uit deze regeling van toepassing, zoals deze golden op het tijdstip van het indienen van de aanvraag.

I

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In de tabel vervalt de rij Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken.

2. In de tabel wordt in de rij Product Marktcombinatie 11, 12, 13 of 14 'versie 3.0 van juli 2023' vervangen door 'versie 4.0 van september 2025, tweede druk' en wordt '5, derde lid, onderdeel e, en vierde lid, onderdeel c' vervangen door '5, derde lid, onderdeel b, en vierde lid, onderdeel b'.

3. In de tabel vervalt de rij NTA 8800 rapport.

4. In de tabel vervalt de rij Losmaakbaarheidsindex.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2027.

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

TOELICHTING

A. Algemeen deel

1. Inleiding

Deze regeling wijzigt de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029 (hierna: de RTHF). De aanleiding is de eerste evaluatie van de RTHF, die één jaar na inwerkingtreding is uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op basis van de eerste ervaringen van gemeenten en woningbouwcorporaties. Naast deze evaluatie heeft RVO ook aanbevelingen gedaan op basis van zijn eigen ervaringen als uitvoerder van de RTHF.

2. Hoofdlijnen van de regeling

2.1 Achtergrond van de RTHF

Met ingang van 1 januari 2024 is de RTHF in werking getreden. De RTHF heeft tot doel om de financiële risico's gekoppeld aan het mogelijk niet kunnen herplaatsen van een flexwoning te verminderen. Dit omdat de markt deze sector hier (nog) niet in voorziet. De garantie resulteert in een uitkering vanuit de gemeente en het Rijk aan de investeerder (in de praktijk vaak een woningcorporatie) in het geval dat er geen plaats kan worden gevonden voor een flexwoning, ondanks dat er aantoonbaar is gezocht naar een vervolglocatie. De uitkering is gekoppeld aan de marktwaarde van de opstallen die geplaatst worden. De investeerder ontvangt een tegemoetkoming indien de marktwaarde van de opstal bij verkoop aan het einde van de plaatsingstermijn lager is dan de restwaarde die wordt voorgeschreven. Die lage waarde komt dan door een gebrek aan locaties voor herplaatsing. De voorgeschreven waarde wordt bepaald aan de hand van een lineaire afschrijving van de initiële investeringskosten behorende bij de opstal.
Een verzoek tot deelname wordt gedaan per project door een investeerder, met een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente. De garantie is beschikbaar voor alle investeerders in flexwoningen binnen het sociale huursegment. De subsidie mag éénmalig aangevraagd worden per flexwoning. Woningen komen in aanmerking indien ze minimaal tien jaar op een locatie geplaatst kunnen worden.
Het loket van de RTHF staat doorlopend open tot 1 januari 2029 dan wel tot het subsidieplafond is bereikt.

2.2 Wijziging van de RTHF

Bij het instellen van de RTHF is aangekondigd dat na een jaar op basis van de eerste ervaringsgegevens een eerste evaluatie wordt uitgevoerd om de effectiviteit van de regeling te achterhalen en de regeling waar wenselijk te verbeteren. Om goed te kunnen bepalen welke aanpassingen gewenst zijn, is er een evaluatie gehouden door RVO over het gebruik van de RTHF door middel van interviews bij gemeenten en woningbouwcorporaties. Uit deze evaluatie zijn twee aanbevelingen voortgekomen.
De eerste aanbeveling is om de eigen bijdrage uit de regeling te schrappen. De RTHF verplicht de subsidieontvanger om binnen drie maanden na de beschikkingsdatum een eigen bijdrage te betalen van € 1.000 per flexwoning. Uit de evaluatie blijkt dat deze kosten voor sommige woningbouwcorporaties, met name bij kleinere projecten, een reden zijn om geen gebruik te maken van de regeling. Dezelfde aanbeveling kwam ook naar voren in de consultatiereacties van Aedes, Ymere en de VNG (zie paragraaf 9).
Deze aanbeveling is niet overgenomen, aangezien deze aanpassing budgettaire gevolgen heeft. De eigen bijdrage is onder andere in de RTHF opgenomen omdat op deze manier meer subsidies in de vorm van een garantie kunnen worden verleend. Ook voorkomt de eigen bijdrage dat de subsidie wordt aangevraagd voor projecten waar een financiële garantie minder noodzakelijk is. Daarnaast wordt de eigen bijdrage niet geschrapt omdat een premie een onlosmakelijk onderdeel is van een risicoregeling. De eigen bijdrage van € 1.000 zal aan het einde van de vijfjarige looptijd van de RTHF worden geëvalueerd. Dit is ook het moment om de algehele effectiviteit en noodzaak van de RTHF te bezien en eventuele grote inhoudelijke aanpassingen door te voeren bij een gewenst vervolg.
Daarnaast volgt uit de evaluatie de aanbeveling om de administratieve lasten te verminderen. Voorbeelden uit de evaluatie zijn de verplichting om een accountantsverklaring of bestuurdersverklaring te overleggen en de normen die in de regeling worden genoemd en waar bij een subsidieaanvraag op getoetst dient te worden.
Naar aanleiding van deze aanbeveling is ervoor gekozen de verplichte bestuurdersverklaring uit de RTHF te schrappen. Hierdoor wordt de administratieve verplichting enigszins verminderd. Er is niet voor gekozen om de accountantsverklaring te schrappen, omdat de accountantsverklaring zekerheid geeft over de correcte inhoud van de aangeleverde documenten. Dit is van belang voor de controle op en verantwoording omtrent de subsidie. Daarnaast zijn enkele aanvullende technische normen die

golden voor het in aanmerking komen voor de subsidie geschrapt. Dit betreft de technische normen met betrekking tot de duurzaamheid van de flexwoning, die aanvullend waren op het vereiste kwaliteitsniveau op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht.
Los van de evaluatie heeft RVO op basis van zijn eigen ervaringen als uitvoerder van de RTHF, aanbevelingen gedaan. Een aantal van deze aanbevelingen heeft geleid tot wijzigingen in de regeling, namelijk:

1. Verduidelijken van de definitie van 'start van de bouwwerkzaamheden'
   Bij nieuwbouw en flexwoningen geldt bij een aantal regelingen als 'start van de bouwwerkzaamheden': 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.
   Door de definitie van 'start van de bouwwerkzaamheden' in de RTHF gelijk te trekken met de definitie in de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 (SFT) is duidelijkheid gegeven wanneer hier sprake van is. Bij de RTHF was dit voorheen niet op deze wijze gedefinieerd en afgestemd met de definitie van de SFT waardoor er onduidelijkheid ontstond. Het gelijktrekken van de definities is ook wenselijk, omdat de RTHF en de SFT naast elkaar aangevraagd kunnen worden voor hetzelfde project. Het is dan logisch dat voor beide regelingen de start van de bouwwerkzaamheden op hetzelfde moment is.
2. Toevoegen van de verplichting om bij de aanvraag een specificatie van de verwachte bouwkosten te overleggen
   Aan artikel 6 van de RTHF is op aanbeveling van RVO toegevoegd dat een kostenspecificatie van de bouwkosten binnen de voorwaarden van de RTHF volgens een format van RVO naast de begroting meegestuurd wordt bij de aanvraag. Het werken met een kostenspecificatie helpt RVO bij het bepalen van de hoogte van de garantie. Met de kostenspecificatie kan RVO namelijk uniform en eenduidig vaststellen op basis van welke bouwkosten de afschrijving wordt bepaald, en daarmee de hoogte van de garantie.
   Een extra aanvraagvereiste leidt ertoe dat administratieve lasten (enigszins) worden verhoogd. Immers, de initiatiefnemer moet een kostenspecificatie maken voordat hij of zij de subsidie kan aanvragen. Desondanks is voor dit extra vereiste gekozen. De kostenspecificatie volgens een format van RVO maakt namelijk vooraf duidelijk welke bouwkosten mogen worden meegerekend bij het berekenen van de hoogte van de garantie. Dit biedt duidelijkheid aan zowel RVO, als de aanvrager en voorkomt eventuele discussies hierover.
   In dat kader is in artikel 19 ook nader gespecificeerd dat de kosten voor grondwerk niet kwalificeren als bouwkosten. Hierover bleek in de praktijk onduidelijkheid te bestaan. Kosten voor grondwerk worden niet meegenomen als bouwkosten, omdat deze kosten niet worden gemaakt voor iets wat verplaatsbaar is.
3. Toevoegen van discretionaire ruimte wanneer een aanvraag niet volledig aan de technische voorwaarden van de regeling voldoet
   Om in aanmerking te komen voor een subsidie moet de flexwoning aan verschillende voorwaarden voldoen. Een aantal van deze voorwaarden strekt ertoe dat de flexwoning voldoende duurzaam wordt gebouwd. Het Bbl bevat ook eisen omtrent de duurzaamheid van bouwwerken. De voorwaarden in de RTHF gelden in aanvulling op het Bbl, waarmee de RTHF dus strenger is. De RTHF kende strengere voorschriften omtrent de milieuprestatie (MPG), de energiezuinigheid en de oververhitting (TO_{juli}).
   De voorschriften omtrent duurzaamheid waren oorspronkelijk in de RTHF opgenomen om zekerheid te bieden over de kwaliteit van de flexwoningen. Deze zekerheid begunstigt namelijk de verkoopbaarheid en inzetbaarheid van de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn en verkleint de kans dat een beroep moet worden gedaan op de herplaatsingsgarantie.
   In de praktijk blijkt dat een bouwwerk als geheel soms net niet aan de in de RTHF gestelde vereisten kan voldoen, terwijl de flexwoningen zelf wel voldoende duurzaam zijn. Dit speelt vooral bij gebouwen met meerdere verdiepingen (hoogbouw). Daar zorgen de zwaardere noodzakelijke fundering en een verplichte lift ervoor dat de strenge duurzaamheidsnormen soms niet konden worden gehaald.
   RVO deed daarom de aanbeveling om in de regeling discretionaire ruimte op te nemen om in sommige gevallen af te kunnen wijken van de voorwaarden uit de RTHF.
   In plaats van het toevoegen van discretionaire ruimte is ervoor gekozen om de technische duurzaamheidseisen, die golden in aanvulling op de eisen uit het Bbl, te schrappen uit artikel 5 van de RTHF. Een flexwoning hoeft daarom nog te voldoen aan drie sets aan voorwaarden om in aanmerking te komen voor een subsidie op grond van de RTHF: de technische eisen uit het Bbl, de standaardeisen voor PMC 11, 12, 13 of 14 uit de Woonstandaard en het vereiste inzake verplaatsbaarheid.
   De Woonstandaard bevat eisen die afkomstig zijn uit de sector en is deels ook een aanvulling op het Bbl. De Woonstandaard werkt met product-marktcombinaties (PMC's), die bestaan uit een combinatie van een woningtype en een prijssegment. Deze indeling in PMC's helpt om de markt op een eenduidige manier te structureren. Voor de RTHF zijn de PMC's 11 tot en met 14 relevant:

dit betreffen de tijdelijke bouwwerken. De Woonstandaard kent een set aan eisen die van toepassing zijn op PMC's 1 tot en met 20 en een set aan eisen die specifiek van toepassing zijn op PMC's 11 tot en met 14. Deze eisen raken deels aan het Bbl, bijvoorbeeld de eis dat de gebouwen bijna-energieneutraal (BENG) zijn, maar gaan ook over andere onderwerpen, zoals vloeren die geschikt zijn voor afwerking met vloerbedekking, behangklare wanden en bewasbare ramen. Desondanks is ervoor gekozen de eisen uit de Woonstandaard niet uit de RTHF te schrappen. De Woonstandaard leidt namelijk tot een verdere verbetering om de uniformiteit en kwaliteit van flexwoningen landelijk te bewerkstelligen.
Door een aantal duurzaamheidsnormen nu gelijk te stellen aan de normen uit het Bbl, zijn de hierboven door RVO geschetste problemen niet meer aan de orde, waarmee de noodzaak voor discretionaire ruimte vervalt.
Het is niet de verwachting dat het schrappen van de extra eisen uit de RTHF zal leiden tot flexwoningen met onvoldoende kwaliteit. Met het voldoen aan de voorschriften uit het Bbl en de Woonstandaard is de kwaliteit van de flexwoningen namelijk gewaarborgd. Zo bevat het Bbl gedetailleerde duurzaamheidsvoorschriften voor nieuwbouw. Het is de verwachting dat deze voorschriften in de toekomst nog zullen uitbreiden, onder andere als gevolg van de implementatie van de Europese Richtlijn EPBD-IV.[1]
Het schrappen van de technische eisen, die strenger zijn dan de eisen uit het Bbl, past bovendien bij de afspraak uit het coalitieakkoord om onnodige en kostbare bovenwettelijke eisen aan de bouw te schrappen.

Naast bovenstaande drie punten heeft RVO aanbevolen om op te nemen dat de RTHF gestapeld mag worden met de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 (SFT) en de Tijdelijke regeling Realisatiestimulans. De SFT en de Realisatiestimulans bevatten beide een grond om de aanvraag voor een specifieke uitkering af te wijzen, als voor het desbetreffende project al een specifieke uitkering is verleend. Echter, de RTHF is een subsidie en geen specifieke uitkering. Ook zien de SFT en de RTHF op verschillende doelen en activiteiten. De SFT beoogt de onrendabele top aan het begin van het project weg te nemen, terwijl de RTHF beoogt het financiële risico van het mogelijk niet kunnen herplaatsen van een flexwoning te verkleinen. Bovendien heeft de Realisatiestimulans breder tot doel de bouw van betaalbare woningen in Nederland te stimuleren. Dit maakt stapeling van de RTHF met hetzij de SFT, hetzij de Realisatiestimulans, in beginsel mogelijk. Een wijziging van de RTHF is daarvoor niet noodzakelijk. In de praktijk worden de RTHF en de SFT ook soms al naast elkaar benut. De aanbeveling van RVO om de RTHF op dit punt te wijzigingen is daarom niet overgenomen.
Tot slot is van de gelegenheid gebruikgemaakt om de volgende wijzigingen in de RTHF door te voeren:

1. Invoeren van een 10% marge met betrekking tot de bouwkosten bij het berekenen van de fictieve boekwaarde
   De bouwkosten zijn relevant voor het berekenen van de garantiewaarde van de flexwoning en daarmee voor het berekenen van de hoogte van de subsidie. Bij het verlenen van de subsidie wordt de garantiewaarde bepaald op basis van de gegevens die zijn ingediend bij de subsidieaanvraag. Na realisatie van de flexwoningen dient de subsidieontvanger een overzicht in van de werkelijke bouwkosten. Op basis van deze werkelijke bouwkosten wordt de garantiewaarde opnieuw berekend ten behoeve van de subsidievaststelling. Bij het bepalen van de definitieve hoogte van de subsidie wordt altijd gekeken naar de werkelijke bouwkosten, tenzij deze bouwkosten hoger zijn dan de verwachte bouwkosten op het moment van de subsidieverlening. In dat laatste geval zijn de verwachte bouwkosten leidend en wordt er dus niet gecorrigeerd.
   Deze systematiek was niet duidelijk beschreven in de RTHF. Daarom bestond onduidelijkheid over de mogelijkheid om bij het berekenen van de fictieve boekwaarde uit te gaan van de lagere werkelijke bouwkosten.
   Met deze wijzigingsregeling is de systematiek verduidelijkt in artikel 19 van de RTHF. Ook is toegevoegd dat alleen bij een afwijking van meer dan 10% lagere bouwkosten niet de bouwkosten uit de beschikking tot subsidieverlening, maar de lagere werkelijke bouwkosten als basis worden genomen voor de berekening van de garantiewaarde. Dit betekent dat enkel een nieuwe berekening wordt gemaakt als de werkelijke bouwkosten meer dan 10% lager uitvallen dan de bouwkosten uit de beschikking tot subsidieverlening. Als gevolg van deze wijziging hoeft de garantiewaarde niet meer opnieuw te worden berekend bij een gering verschil tussen de bouwkosten in de beschikking tot subsidieverlening en de werkelijke bouwkosten.
2. Aanpassen van de termijnen m.b.t. de subsidieverplichtingen
   Artikel 10, tweede lid, van de RTHF bevat een aantal verplichtingen ten aanzien van de flexwoning. Op grond van de aanhef van dit artikellid dient de flexwoning aan deze verplichtingen te voldoen 'gedurende de gehele periode waarvoor de subsidie is verleend'. Echter, er bestaat een discrepantie tussen de datum van subsidieverlening en de realisatie en ingebruikname van de flexwoningen (maximaal 36 maanden na de datum van subsidieverlening). In de periode tussen het verlenen van

[1] Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking).

de subsidie en het realiseren van de flexwoningen worden de flexwoningen bijvoorbeeld nog niet verhuurd. Dit is formeel in strijd met de subsidieverplichtingen.
Door een wijziging van artikel 10 van de RTHF is daarom verduidelijkt dat de verplichtingen ten aanzien van de flexwoningen gelden gedurende de exploitatietermijn van deze woningen. Deze exploitatietermijn is opgenomen in de beschikking tot subsidieverlening.

3. Actualiseren van de verwijzing naar de Woonstandaard
In september 2025 is de Woonstandaard 4.0 gepubliceerd op de website van het Netwerk Conceptueel Bouwen. In deze vierde versie van de Woonstandaard zijn op basis van praktijkervaring, feedback uit de klankbordgroepen en actuele regelgeving aanpassingen gedaan.[2] De belangrijke inhoudelijke wijzigingen voor de PMC's 11 tot en met 14 zijn als volgt:
   - De eis is toegevoegd dat alle ramen bewasbaar moeten zijn.
   - Bij elektrisch koken is expliciet opgenomen dat de aansluitpunten moeten voldoen aan de NEN 1010/de NPR 5310.
   - De aansluiting voor een vaatwasser is opgenomen als standaardvoorziening.
   - De eis is toegevoegd dat materialen een verantwoorde afkomst hebben (FSC/PEFC).
   - Er zijn eisen toegevoegd voor losmaakbaarheid/hergebruik.

   De RTHF verwees op verschillende plekken naar de Woonstandaard 3.0. Met deze regeling is die verwijzing aangepast naar de Woonstandaard 4.0, tweede druk.
4. Aanpassen van de RTHF aan het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie
Dit wordt hieronder beschreven in paragraaf 3.

3. Verhouding tot hoger recht – staatssteun

Een subsidie zoals de RTHF kwalificeert als staatssteun in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU). De hoofdregel is dat de staatssteun aangemeld moet worden bij de Europese Commissie, tenzij een vrijstelling openstaat.
De subsidie op grond van de RTHF dient als compensatie voor een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) en wordt verstrekt conform het Vrijstellingsbesluit DAEB van de Europese Commissie. De DAEB bestaat uit het tijdelijk plaatsen van een flexwoning met een in de RTHF voorgeschreven kwaliteitsniveau voor minimaal tien jaar als sociale huurwoning in Nederland voor het huisvesten of doen huisvesten van de doelgroep. Omdat de subsidie dient als compensatie voor een DAEB, is deze vrijgesteld van de aanmeldverplichting uit het VWEU.
Met ingang van 8 januari 2026 is het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit in werking getreden.[3] Het oude DAEB Vrijstellingsbesluit is daarbij ingetrokken. Artikel 9, onderdeel a, van het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit bevat overgangsrecht. Steunregelingen, zoals de RTHF, die vóór de inwerkingtreding van het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit van kracht waren en op grond van het oude DAEB Vrijstellingsbesluit verenigbaar waren met de interne markt, blijven nog twee jaar vrijgesteld van de aanmeldverplichting. Dit betekent dat nieuwe subsidies op grond van de RTHF tot 8 januari 2028 vrijgesteld blijven van de aanmeldverplichting.
Echter, de RTHF loopt tot 1 januari 2029. Om te voorkomen dat de regeling richting 2028 nog een keer moet worden aangepast, is ervoor gekozen deze wijziging van de RTHF te benutten om de regeling in overeenstemming te brengen met het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit.
Onder het oude DAEB Vrijstellingsbesluit viel de RTHF onder artikel 2, eerste lid, onder a. Het corresponderende artikel 2, eerste lid, onder a, van het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit is nauwelijks gewijzigd. Wel is het maximale compensatiebedrag verhoogd van 15 miljoen naar 20 miljoen euro per jaar. Dit om rekening te houden met de inflatie sinds de vaststelling van het oude DAEB Vrijstellingsbesluit (overweging 10 bij het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit).
Bovendien is in het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit de verplichting geschrapt om in het toewijzingsbesluit naar het DAEB Vrijstellingsbesluit te verwijzen. Die wijziging heeft geen gevolgen voor de RTHF, maar wel voor de uitvoering. Hetzelfde geldt voor de transparantieverplichtingen, die zijn aangepast. Zo moet de Staat vanaf 1 januari 2028 een centraal register bijhouden met informatie over steun die meer bedraagt dan 1 miljoen euro per onderneming en per DAEB.
Voor reeds verleende subsidies geldt het overgangsrecht van artikel 9, onderdeel b, van het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit. Bij een reeds verleende subsidie is al een DAEB toegewezen in overeenstemming met het oude DAEB Vrijstellingsbesluit. Deze toewijzing blijft rechtsgeldig en de regels van het oude DAEB Vrijstellingsbesluit blijven hierop van toepassing. Voor reeds verleende subsidies heeft de inwerkingtreding van het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit dus geen inhoudelijke gevolgen.

[2] Revisieoverzicht van De Woonstandaard 4.0 September 2025, te vinden op: www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard.
[3] Besluit van de Europese Commissie van 16 december 2025 betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU.

4. Verhouding tot nationale wetgeving

4.1 Kaderwet overige BZK-subsidies en Kaderbesluit BZK-subsidies

Artikel 2 van de Kaderwet overige BZK-subsidies geeft de minister de bevoegdheid om subsidie te verstrekken voor het bouwen, het wonen en de woonomgeving. De RTHF is gebaseerd op deze grondslag. Dit maakt dat de Kaderwet overige BZK-subsidies en het Kaderbesluit BZK-subsidies van toepassing zijn op de subsidies die op grond van de RTHF worden verstrekt. Deze wijzigingsregeling brengt geen veranderingen aan in deze systematiek.

4.2 Algemene wet bestuursrecht

De subsidie in de RTHF wordt verstrekt in de vorm van een garantie. De garantie is in de systematiek van titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een subsidieverlening onder de opschortende voorwaarde dat zich een onzekere gebeurtenis voordoet. De Awb is daarom relevant voor subsidies die op grond van de RTHF worden verstrekt.
Deze wijzigingsregeling brengt een aantal wijzigingen aan in onderdelen van het subsidieproces. Voorbeelden zijn de vereisten voor de aanvraag tot subsidieverlening en de aanvraag tot subsidievaststelling, de voorwaarden voor toekenning van de subsidie, de subsidieverplichtingen en de vaststelling van de hoogte van de subsidie.
Als niet is voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de aanvraag, kan op grond van artikel 4:5, eerste lid, onder a, Awb besloten worden om de aanvraag niet te behandelen. Als niet is voldaan aan de subsidieverplichtingen, kan besloten worden om de subsidie in te trekken (artikel 12 van de RTHF).

Het niet in behandeling nemen van een aanvraag, het afwijzen van een aanvraag, het intrekken van een subsidie, en het vaststellen van de hoogte van de subsidie zijn besluiten in de zin van de Awb. Voor de belanghebbende staat daarom bestuursrechtelijke rechtsbescherming open.

5. Gevolgen

Deze wijzigingsregeling heeft tot gevolg dat de effectiviteit van de RTHF vergroot wordt. Door het verduidelijken en waar mogelijk versimpelen van de RTHF wordt naar verwachting meer gebruik gemaakt van die subsidieregeling. Zo is een aantal technische duurzaamheidseisen geschrapt en is duidelijkheid geboden over de definitie van startbouw, het moment waarop een aanvraag uiterlijk moet zijn ingediend en de wijze waarop de fictieve boekwaarde wordt berekend.
Voor investeerders en woningbouwcorporaties betekent de RTHF een verbetering van het investeringsklimaat in flexwoningen, doordat de businesscase voor flexwoningen aantrekkelijker wordt. Dit geldt indien gebruik wordt gemaakt van de RTHF, eventueel in combinatie met de SFT. Daarmee leidt de RTHF vervolgens voor burgers tot snellere beschikbaarheid van woningen.
Met betrekking tot medeoverheden leidt de RTHF tot het versneld vergroten van de woningvoorraad en tot verlaging van bepaalde maatschappelijke kosten die voortvloeien uit het woningtekort (zoals zorg, maatschappelijke ondersteuning en openbare orde en veiligheid).
Deze wijzigingsregeling heeft ook beperkte gevolgen voor de administratieve lasten van aanvragers. Deze lasten worden enigszins verhoogd door het toevoegen van het vereiste om een kostenspecificatie bij de aanvraag te voegen. Aan de andere kant zijn de verplichte bestuurdersverklaring en de strengere technische duurzaamheidseisen geschrapt en is de RTHF op verschillende punten verduidelijkt.

6. Uitvoering

De RTHF wordt uitgevoerd door RVO. De wijzigingen die in deze regeling zijn opgenomen, komen grotendeels voort uit aanbevelingen van RVO en hebben mede tot doel om de uitvoerbaarheid van de RTHF te verbeteren.

7. Financiële gevolgen en regeldruk

De wijzigingen in de RTHF hebben geen gevolgen voor de Rijksbegroting.
Zoals hierboven vermeld heeft de wijzigingsregeling beperkte gevolgen voor de administratieve lasten voor aanvragers. Het toevoegen van een verplichting zal leiden tot meer administratieve lasten. Echter, een aantal andere wijzigingen leidt juist tot verduidelijking en minder administratieve lasten. Alles bij elkaar bezien worden geen omvangrijke nadelige veranderingen in de regeldruk verwacht als gevolg van deze wijzigingsregeling als geheel.
Het adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

8. Evaluatie

In de tweede helft van 2028 volgt er opnieuw een evaluatie van de RTHF. Naar verwachting is er dan een meer volwassen markt voor gebruikte flexwoningen. Er is dan meer informatie over de marktwaarde van flexwoningen aan het einde van de exploitatieperiode op de tijdelijke locatie. Hierdoor kan beter worden bepaald wat de hoogte van de subsidie aan de investeerder is.

9. Consultatie

Deze regeling is in internetconsultatie geweest van 3 juli 2026 tot en met 14 augustus 2026. De internetconsultatie heeft twee reacties opgeleverd, namelijk van Ymere en van Aedes. Daarnaast heeft de VNG een bestuurlijke reactie gegeven.

9.1 Internetconsultatie

Ymere en Aedes hebben gepleit voor een verdere versoepeling van de regeling door het schrappen van de verplichte eigen bijdrage van € 1.000 per flexwoning, het schrappen van het eigen risico van 15% en het wijzigen van de gehanteerde restwaardesystematiek. Daarnaast hebben zij aandacht gevraagd voor drie technische punten. Deze zes punten worden hieronder van een reactie voorzien.
Het schrappen van de verplichte eigen bijdrage van € 1.000 kwam ook naar voren uit de evaluatie die is uitgevoerd door RVO. Omdat het schrappen van de verplichte eigen bijdrage budgettaire gevolgen heeft, is deze aanbeveling niet overgenomen in deze regeling. Bovendien is een premie een inherent (verplicht) onderdeel van een risicoregeling zoals de RTHF.
Binnen de RTHF geldt dat een gemeente 25% uitkeert van het vastgestelde subsidiebedrag, het Rijk keert vervolgens 60% uit. Dit betekent dat er voor de subsidieontvanger een eigen risico van 15% overblijft. Ymere en Aedes hebben verzocht om dit eigen risico te schrappen. Het schrappen van het eigen risico van 15% is echter niet wenselijk, omdat dit een wezenlijke verandering van de uitkeringssystematiek binnen de RTHF inhoudt. Indien het eigen risico van de initiatiefnemer vervalt, neemt de financiële verplichting van het Rijk met 15% toe. Dit heeft grote budgettaire gevolgen, waardoor aanzienlijk minder subsidies kunnen worden verstrekt.
De RTHF gaat uit van een afschrijvingstermijn van tien tot twintig jaar bij flexwoningen die kwalificeren als tijdelijke bouwwerken in de zin van het Bbl en van een afschrijvingstermijn van tien tot dertig jaar bij flexwoningen die kwalificeren als nieuwbouw in de zin van het Bbl. De afschrijvingstermijnen zijn relevant voor het berekenen van de hoogte van de subsidie. Zo wordt de fictieve boekwaarde berekend aan de hand van een lineaire afschrijving in die periode. Aedes en Ymere hebben aanbevolen een afschrijvingstermijn van vijftig jaar te hanteren. Deze aanbevelingen is niet overgenomen. Als namelijk een afschrijvingstermijn van vijftig jaar wordt gehanteerd, neemt de gemiddelde omvang van de financiële uitkering per flexwoning toe. Dit heeft grote budgettaire gevolgen, waardoor aanzienlijk minder subsidies kunnen worden verstrekt.
De consultatieversie van deze regeling bevatte de verplichting voor de subsidieontvanger om het project binnen zes maanden na de datum van de subsidieverlening aan te melden bij de marktmeester ten behoeve van de begeleiding bij het vinden van een locatie voor herplaatsing van de flexwoning. Ymere en Aedes hebben voorgesteld om de registratie bij de marktmeester automatisch te laten plaatsvinden bij het indienen van een aanvraag. Dit omdat de aanvraag wordt behandeld door RVO en RVO in de praktijk ook de rol van marktmeester vervult. Deze aanbeveling is afgestemd met RVO en overgenomen. Omdat de registratie bij de marktmeester automatisch plaatsvindt, hoeft in de subsidieregeling geen aparte subsidieverplichting te worden opgenomen.
Omdat de Woonstandaard periodiek wordt geactualiseerd, hebben Ymere en Aedes verzocht om in de regeling niet naar een specifiek versienummer te verwijzen. In plaats daarvan kan een verwijzing worden opgenomen naar ‘de actuele Woonstandaard ten tijde van aanvragen’. Deze aanbeveling is niet overgenomen. Omdat de Woonstandaard wordt uitgegeven door een stichting (Netwerk Conceptueel Bouwen), betreft het privaatrechtelijke normen. Deze normen spelen een belangrijke rol in de RTHF: als niet voldaan is aan de standaardeisen uit de Woonstandaard, kan geen subsidie worden verstrekt. Voor iedereen die een subsidieaanvraag in wil dienen moet het daarom volledig duidelijk zijn aan welke voorwaarden hij of zij moet voldoen om in aanmerking te komen. Met andere woorden: de regelgeving moet kenbaar zijn. Bij dit uitgangspunt past niet dat een potentiële aanvrager zelf moet achterhalen wat de laatste versie van de Woonstandaard is op het moment dat hij of zij de aanvraag indient. De geldende versie van de Woonstandaard moet namelijk blijken uit de tekst van de ministeriële regeling. Om deze reden wordt in de RTHF verwezen naar een specifieke versie van de Woonstandaard, te weten de Woonstandaard 4.0 (september 2025, tweede druk).[4] Toekomstige wijzigingen van de Woonstandaard worden pas van toepassing op subsidieaanvragen als de verwijzing in de RTHF wordt geactualiseerd.
Ymere en Aedes merken op dat de eis om een volledige aanvraag uiterlijk dertien weken voor de start

[4] Dit volgt uit aanwijzing 3.47 van de aanwijzingen voor de regelgeving.

van de bouw in te dienen, in de praktijk kan knellen. In reactie hierop is deze regeling aangepast, waardoor een aanvraag uiterlijk moet worden ingediend vóór de start van de bouw. De dertien weken eis uit de consultatieversie van deze regeling is dus aangepast. Hierdoor hebben potentiële aanvragers dertien weken langer de tijd om hun aanvraag voor te bereiden en de vereiste documenten aan te leveren.

9.2 Reactie van VNG

De VNG kan zich vinden in het wijzigingsvoorstel, op één punt na. Dat punt is de verplichte bijdrage van € 1.000 per woning. De VNG stelt voor om deze voorwaarde te schrappen. Zoals hierboven beschreven, hebben Aedes en Ymere ook geadviseerd om deze eigen bijdrage te laten vervallen. Omdat het schrappen van de verplichte eigen bijdrage budgettaire gevolgen heeft, is deze aanbeveling niet overgenomen in deze regeling. Bovendien is een premie een inherent onderdeel van een risicoregeling zoals de RTHF.

10. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2027. Dit is overeenkomstig de vaste verandermomenten en de standaardtermijn tussen bekendmaking en inwerkingtreding.
Het nieuwe artikel 20a van de RTHF bevat overgangsrecht. Dit is nader beschreven in het artikelsgewijs deel van de toelichting.

B. Artikelsgewijs

A (artikel 1)

Artikel 1 is opnieuw vastgesteld om de liggende streepjes uit de begripsbepaling te schrappen. Daarnaast is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo was bij de vaststelling en bekendmaking van de RTHF per abuis het begrip ‘dienst van algemeen economisch belang’ weggevallen uit artikel 1. De begripsomschrijving van ‘dienst van algemeen economisch belang’ was daardoor toegevoegd aan de begripsbepaling van ‘DAEB flexwoning’, waardoor die definitie niet meer correct was. Met deze wijziging is die verschrijving hersteld. De wijziging met betrekking tot de begripsbepaling ‘minister’ heeft tot doel om de aanduiding van de minister in lijn te brengen met de portefeuilleverdeling van het huidige kabinet. Daarnaast is de definitie van ‘start van de bouwwerkzaamheden’ in lijn gebracht met de gelijkluidende bepalingen uit andere regelingen (o.a. de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT)). Zoals aangegeven in het algemeen deel van de toelichting, bestond onduidelijkheid omdat de RTHF op dit punt niet aansloot bij vergelijkbare regelingen, zoals de SFT en de Tijdelijke regeling Realisatiestimulans.

B (artikel 3)

Deze wijziging is het gevolg dan het nieuwe DAEB Vrijstellingsbesluit. Sinds 8 januari 2026 kan de compensatie voor een DAEB namelijk maximaal 20 miljoen euro per jaar bedragen (in plaats van 15 miljoen euro per jaar). De RTHF is hierop aangepast.

C (artikel 5)

Een groot deel van de technische eisen in het derde en vierde lid van artikel 5 is geschrapt. Dit zijn de eisen die aanvullend waren op de duurzaamheidseisen uit Bbl. Het betreffen de voorschriften omtrent de milieuprestatie (MPG), de energiezuinigheid (BENG) en oververhitting (TO_{juli}). Voor deze onderwerpen dient de flexwoning te voldoen aan het voorgeschreven niveau in het Bbl (tweede lid).
Het zesde lid van artikel 5 geeft de mogelijkheid om te voldoen aan de technische vereisten uit de RTHF door het aantonen van een gelijkwaardig kwaliteitsniveau. Op grond van het Bbl is dit al mogelijk voor de kwaliteitseisen uit dat besluit. Nu er in de RTHF geen extra duurzaamheidseisen meer zijn gesteld aanvullend op het Bbl is dit artikellid overbodig geworden. Het is daarom geschrapt.
Tot slot is de verwijzing naar de Woonstandaard aangepast, aangezien er per september 2025 een nieuwe versie is gepubliceerd. Omdat het versienummer van de Woonstandaard is opgenomen in de bijlage bij de RTHF, is ervoor gekozen om rechtstreeks naar die bijlage te verwijzen.

D (artikel 6)

De wijziging in het eerste lid verduidelijkt het moment waarop een aanvraag uiterlijk ingediend moet worden, namelijk vóór de verwachte start van de bouwwerkzaamheden met betrekking tot het project. Deze verwachte datum van de start van de bouwwerkzaamheden moet op grond van artikel 6, derde lid, onder d, worden genoemd in de aanvraag.

In het derde lid is een aantal verplichtingen geschrapt, namelijk de verplichting om bij de aanvraag een NTA 800 rapport, een berekening conform de Losmaakbaarheidsindex en een berekening conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken te overleggen. Dit rapport en deze berekening waren bedoeld om bij de aanvraag te toetsen of het project voldeed aan de extra duurzaamheidsvereisten uit artikel 5. Nu deze voorwaarden zijn vervallen, is er geen noodzaak meer om dit rapport en deze berekeningen mee te sturen bij de aanvraag.
Bovendien is onderdeel e (nieuw) gewijzigd. Als gevolg van deze wijziging dient bij de aanvraag naast een offerte ook een specificatie van de verwachte bouwkosten overlegd te worden. RVO zal hiervoor een format ter beschikking stellen. Voor de overzichtelijkheid is onderdeel e (nieuw) opnieuw vastgesteld.

E (artikel 10)

In artikel 10 zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd. De inhoudelijke motivering van deze wijzigingen is beschreven in het algemeen deel van deze toelichting.
Allereerst is de verplichting om bij de melding van realisatie van het project een bestuurdersverklaring of eigen verklaring aan te leveren geschrapt.
Ook is verduidelijkt dat de verplichtingen ten aanzien van de flexwoningen gelden gedurende de exploitatietermijn van deze woningen. De exploitatietermijn wordt vermeld in de beschikking tot subsidieverlening.
Tot slot zijn twee technische wijzigingen aangebracht. Eén houdt verband met de vernummering van de artikelleden binnen artikel 19, de ander ziet op een specificatie van de verwijzing naar de NEN 2767 norm of de uitgangspunten Kwaliteit in Balans.

F (artikel 17)

Deze wijziging behelst het schrappen van de verplichting om bij de aanvraag tot subsidievaststelling een bestuurdersverklaring of eigen verklaring aan te leveren. Zoals beschreven in het algemeen deel van deze toelichting heeft het schrappen van deze verplichting tot doel de administratieve lasten voor de subsidieontvanger te verlichten.

G (artikel 19)

De wijziging in het eerste lid verduidelijkt dat bij het berekenen van de fictieve boekwaarde in beginsel wordt gekeken naar de verwachte bouwkosten, zoals vermeld in de beschikking tot subsidieverlening. Het nieuwe tweede lid bevat een afwijking op deze hoofdregel. De fictieve boekwaarde wordt namelijk berekend op basis van de werkelijke bouwkosten bij de realisatie, als deze kosten meer dan 10% lager zijn dan de bouwkosten, zoals vermeld in de beschikking tot subsidieverlening. Hiermee wordt een 10%-marge ingebouwd, zoals ook beschreven in het algemeen deel van deze toelichting. Voor zowel het eerste, als het tweede lid, blijft gelden dat de bouwkosten bij het berekenen van de fictieve boekwaarde vermeerderd moeten worden met 21%. Bovendien vindt geen correctie plaats als de werkelijke bouwkosten hoger blijken te zijn dan de kosten, zoals vermeld in de beschikking tot subsidieverlening.
In het derde en vierde lid (voorheen het tweede en derde lid) zijn technische wijzigingen aangebracht, waaronder een actualisatie van de Woonstandaard. Ook is in het vierde lid (nieuw) verduidelijkt dat kosten voor grondwerk niet vallen onder de bouwkosten van de flexwoning. De reden is dat grondwerk niet verplaatsbaar is.

H (artikel 20a)

Het nieuwe artikel 20a bevat overgangsrecht. De wijzigingen van de RTHF zijn daarom enkel van toepassing op investeerders die na de inwerkingtreding van deze wijzigingsregeling hun aanvraag indienen.

I (bijlage I)

De wijzigingen in bijlage I hangen samen met het schrappen van technische eisen uit artikel 5 en aanvraagverplichtingen uit artikel 6. Ook is de verwijzing naar de Woonstandaard aangepast, aangezien er per september 2025 een nieuwe versie is gepubliceerd, die in juli 2026 in tweede druk is verschenen. In die herdruk zijn enkele aanvullingen en verduidelijkingen verwerkt, voornamelijk rond de zorggeschikte PMC's. Deze zijn inhoudelijk minder relevant voor de RTHF.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan