



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

## *Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen – Gestelde vragen*

Versie: maart 2025 (webinar)

## Inhoudsopgave

|    |                                                                  |   |
|----|------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Vragen m.b.t. opvang en statushouders/Oekraïense ontheemden..... | 2 |
| 2. | Vragen m.b.t. typen woningen .....                               | 3 |
| 3. | Vragen m.b.t. verhouding andere Rijkssubsidies .....             | 4 |
| 4. | Vragen m.b.t. termijnen / overige voorwaarden.....               | 5 |
| 5. | Vragen over aanvraagproces .....                                 | 6 |
| 6. | Vragen over overige definities .....                             | 7 |
| 7. | Vragen over Marktmeester / FAVW .....                            | 7 |
| 8. | Overige vragen .....                                             | 8 |

## 1. Vragen m.b.t. opvang en statushouders/Oekraïense ontheemden

V: Bij 100% gebruik voor opvang Oekraïners is er geen huurovereenkomst per woning, maar is het 'opvang'. dat mag toch ook?

A: *Dit is inderdaad toegestaan. Echter dient het wel te gaan om de toevoeging van woonruimten, en niet van verblijfsruimten. De regeling SFT heeft tot doel om woonruimten te realiseren voor onder andere Oekraïners. Het maakt voor de regeling vervolgens niet uit of die woonruimten via een huurcontract worden verhuurd of dat de woonruimten om niet in gebruik worden gegeven aan de Oekraïners.*

V: Blijft het zo (gelet op kabinetsplannen) dat 30% voor min. 10 jaar gericht moet zijn op statushouders en Oek?

A: *Ja, deze voorwaarde van de regeling blijft ook voor de nieuwe tranche gehanteerd.*

V: Hoe wordt omgegaan met de toevoeging van 30% aan de sociale woningvoorraad tbv Oekraïense ontheemden en statushouders?

A: *U dient als gemeente 30% van het totaal aantal woningen toe te schrijven aan Oekraïense ontheemden en/of statushouders. Dat kan ofwel binnen het project waarvoor u de subsidie aanvraagt, ofwel op een andere locatie binnen uw gemeente.*

V: Ook subsidie voor de overige flexwoningen binnen het project dan voor statushouder en Oekraïners?

A: *Ja. U kunt subsidie vragen voor alle woningen binnen het project die voldoen aan de voorwaarden van de regeling (bijvoorbeeld m.b.t. sociale huur), zolang over het gehele project voldaan wordt aan de voorwaarde m.b.t. statushouders en/of Oekraïense ontheemden.*

V: 30% regeling: is de herverdeling van toewijzingen voor 10 jaar van het aantal sociale huurwoningen in een aanvraagproject alleen van toepassing in andere nieuwbouw of mag dit ook gebeuren in de bestaande woningvoorraad?

A: *Wanneer de gemeente ervoor kiest om aan de 30%-eis te voldoen buiten het project, elders binnen de grenzen van de gemeente, kan dat zowel middels andere nieuwbouw als middels toewijzing van vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad.*

V: Het kabinet wil een verbod op voorrang voor statushouders. Hoe hangt dat samen met de realisatie van flexwoningen onder deze regeling?

A: *Zolang de Huisvestingswet niet is aangepast, kunnen gemeenten sociale huurwoning met voorrang toewijzen aan statushouders. Er is nu een wetsvoorstel in consultatie gebracht dat voorziet in een verbod op het verlenen van urgentie aan statushouders enkel omdat zij statushouders zijn. Het voorstel komt op 17 maart uit de consultatie. Daarna gaat het wetsvoorstel voor advies naar de Raad van State en moet het worden behandeld in de Tweede en de Eerste Kamer. Inzet van de minister is om het wetsvoorstel zo snel als mogelijk in werking te laten treden maar vooralsnog is nu niet te zeggen hoe de wet precies gaat luiden luidt. Daarmee valt nu ook nog geen uitspraak te doen over hoe de wet zich precies gaat verhouden tot de 30%-eis. Wat denkbaar is, is dat het langer gaat duren om de 30% in te vullen als statushouders net als ander niet urgent woningzoekende op een wachtlijst komen. Dat geldt ook nu al als een gemeenten onvoldoende statushouders of ontheemden heeft om te voldoen aan de 30%-eis bij oplevering.*

V: Hoe moeten gemeenten aantonen dat (een deel van) die 30% in andere projecten (langdurig) beschikbaar wordt gesteld? Welke regels gelden hiervoor?

A: *In het aanvraagformulier wordt u gevraagd of aan de 30%-eis wordt voldaan binnen het project waar de bijdrage voor wordt aangevraagd, of elders binnen de gemeente. Wanneer het laatste van toepassing is wordt u vervolgens gevraagd om een schriftelijke onderbouwing waarin u aangeeft hoe de gemeente er zorg bij draagt dat dit gebeurt.*

V: Indien 30% elders in gemeente, is het ijkmoment in jaar van aanvraag of in jaar van oplevering  
Hoe werkt het als je ervoor kiest om de 30% statushouders in de bestaande voorraad te realiseren? Is er dan een moment waarop een nulmeting wordt gedaan?

A: *Het moment waarop deze toewijzing plaats moet hebben gevonden is het moment van oplevering van het project waarvoor u de bijdrage vraagt. Het moment van nulmeting is het moment waarop u de bijdrage aanvraagt.*

## 2. Vragen m.b.t. typen woningen

V: Is de regeling ook voor optop-projecten?

A: *Ja. Met de wijzigingsregeling van 2025 is toegevoegd dat de SFT kan worden aangevraagd voor woningen die worden toegevoegd aan een bestaand gebouw. Optoppen valt hieronder.*

V: Is de subsidie ook voor conceptuele/modulaire bouw (fabrieksmatige bouw) die blijven staan?

A: *Ook flexwoningen met permanente kwaliteit vallen onder de regeling. Gaat er binnen die definitie om dat de woningen verplaatsbaar zijn, niet zozeer dat ze ook verplaatst worden.*

V: Transformatie van (oude) flexwoningen of tijdelijke accommodaties naar permanente kwaliteit.

A: *De transformatie van woning naar woning valt in principe niet binnen de voorwaarden van de regeling. Enkel als er binnen het transformatieproject woningen worden toegevoegd d.m.v. het toevoegen van nieuwe vierkante meters kan voor dat deel een bijdrage vanuit de SFT worden aangevraagd. Een uitzondering is als de woningen eerst in het middenhuur- of koopsegment zaten en overgaan naar het sociale huursegment.*

V: Wat zijn de vergoedingen wanneer je een kantoorpand laat ombouwen met aparte woonunits?

A: *Het maximale bedrag per woonruimte is voor alle woningtypen gelijkgesteld op €14.000. Echter kan de bijdrage nooit hoger zijn dan het aangetoonde financiële tekort op het project.*

V: Wordt het verbouwen van woningen van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden of andersom ook gezien als transformatie?

A: *Nee, met transformatie wordt bedoeld; woning die ontstaat uit de omvorming van een bouwwerk, die geschikt wordt gemaakt voor de huisvesting van personen en wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.*

V: Geldt de regeling ook voor onzelfstandige woningen? Hoeveel is de subsidie als je 1 flexwoning bouwt voor bijv. 3 mensen (= zelfstandige huishoudens)?

A: *De bijdrage van € 14.000 wordt verstrekt per te realiseren woonruimte. Uitgangspunt is dus hoeveel woonruimten erbij komen en niet hoeveel mensen er in die woonruimte gaan wonen. Dus een gebouw optoppen met een laag met 10 woonruimten betekent 10X € 14.000 bijdrage.*

V: in een eerdere regeling mocht woningdelen in een getransformeerde woonruimte niet. Men moest voor een alleenstaande een eigen kamer realiseren. Mag dit nu wel?

A: *Woningdeling moet los gezien worden van de regeling. De regeling stelt dat er een bijdrage van € 14.000 wordt verstrekt per te realiseren woonruimte. Dat staat los van het toestaan van woningdeling. Of dat is toegestaan hangt af van de gemeente en de woningcorporatie (verhuurder).*

V: Geldt de regeling nog steeds enkel voor sociale huurwoningen of komen woningen in de middenhuur ook in aanmerking?

A: *De regeling geldt enkel voor sociale huurwoningen. Met sociale huurwoningen wordt bedoeld: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.*

V: Is de regeling ook toepasbaar voor bouwkundig splitsen van grote woningen? Op deze manier worden ook meer zelfstandige woningen toegevoegd in het bestaande gebouw.

*A: Nee, splitsen valt buiten de regeling. Deze ronde is toegevoegd dat de SFT kan worden aangevraagd voor woningen die worden toegevoegd aan een bestaand (woon)gebouw. Het dient daarbij echter te gaan om het toevoegen van nieuwe vierkante meters, waardoor het splitsen van woningen daar niet onder valt.*

### **3. Vragen m.b.t. verhouding andere Rijkssubsidies**

V: Is de SFT ook te combineren met subsidie Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen?

*A: Nee, het is niet toegestaan om een bijdrage vanuit de SFT te vragen voor de realisatie van woningen waarvoor u reeds vanuit de RHA (of een andere Rijksbijdrage) subsidie heeft ontvangen. Wel kunt u in sommige gevallen voor hetzelfde project subsidies combineren, bijvoorbeeld wanneer deze voor andere doeleinden worden verstrekt (dus niet voor de realisatie van de woningen zelf, maar bijvoorbeeld voor infrastructurele omsluiting), of wanneer er aanvullende woningen worden gerealiseerd binnen het project (waarbij u voor het aanvullende deel SFT aan kunt vragen).*

V: Is het opportuun om een toegekende RHA aanvraag in te trekken en deze aan te vragen? (vanwege het hogere subsidiebedrag)

*A: Het wordt niet gestimuleerd om eerdere bijdragen in te trekken om de SFT aan te vragen enkel omdat het subsidiebedrag hoger is. Wel kan het de beste uitkomst zijn om dit te doen als bijvoorbeeld niet aan de voorwaarden van de RHA (of andere regeling) kan worden voldaan (inzake bijvoorbeeld doelgroepen/realisatietermijn), of wanneer het project met de bestaande bijdrage dusdanig risico loopt dat dit dreigt niet tot uitvoering te komen. In alle gevallen zal intrekken en opnieuw aanvragen volgordekelijk moeten gebeuren; er kan pas een nieuwe bijdrage worden verleend nadat de oude bijdrage is ingetrokken.*

V: Kan de beschikte subsidie van 2024 getransformeerd worden naar de voorwaarden van 2025?

*A: Voor subsidie die in 2024 vanuit de SFT verstrekt is zijn de termijnen met terugwerkende kracht aangepast. Zo is met het bekendmaken van de voorwaarden voor 2025 ook voor projecten uit 2024 geldend dat startbouw plaats dient te vinden binnen 18 maanden na de verleningsdatum (met mogelijkheid tot 6 maanden uitstel), en dat de oplevering plaats dient te vinden binnen een redelijke termijn. De bedragen voor beschikte subsidies uit 2024 worden niet opgehoogd.*

V: Als blijkt dat de subsidie van 7800,- p/w niet voldoende is uit de vorige regeling. Kan een nieuwe aanvraag worden ingediend om deze op te hogen naar 14.000 zodat het project wel doorgang kan vinden?

*A: Dit kan enkel als de oorspronkelijke aanvraag wordt ingetrokken voordat een nieuwe aanvraag wordt ingediend. Er kunnen namelijk niet twee subsidies verstrekt worden voor hetzelfde project. Daarnaast zal er door RVO en VRO ook kritisch gekeken worden naar de noodzaak hiervoor. Het uitgangspunt is dat intrekken en opnieuw aanvragen enkel wordt gedaan voor projecten die onder de huidige bijdrage niet tot uitvoering komen, of daar een reëel risico toe hebben. Als dat van toepassing is wordt u gevraagd om de casus voor te leggen aan [sft@rvo.nl](mailto:sft@rvo.nl).*

V: Mag de nieuwe regeling door een gemeente aangevraagd worden, wanneer de vorige regeling voor eenzelfde project toegekend is maar nog niet is besteed?

*A: Nee, ook wanneer de eerdere toekenning nog niet is besteed zal een eerdere aanvraag moeten worden ingetrokken voordat een nieuwe aanvraag wordt ingediend. De verdere uitgangspunten hierbij zijn gelijk als in het antwoord op de bovenstaande vraag.*

V: U geeft het voorbeeld aan van de vergoeding per statushouder van 30K. Wij hebben enkele projecten die, doordat wij een ontwikkelaar zijn en geen corporatie, nog altijd heel lastig rond te rekenen zijn. Is die 30K alleen bedoeld voor een gemeente of kan die ook (deels) aangewend worden voor de realisatie van de flexwoningen?

*A: Gemeenten ontvangen een bedrag van € 30.000,- voor iedere statushouder aan wie zij onzelfstandige huisvesting bieden. Dat kan bijvoorbeeld door woningdelen van een woning in de zin van de SFT-regeling. Wanneer de ontwikkelaar voornemens is om woningen voor statushouders*

*te realiseren, zal deze dus met de gemeente in gesprek moeten of/hoe zij dit geld ten gunste van de realisatie van flexwoningen beschikbaar willen stellen.*

V: Uiteraard hangt veel ook samen met de regeling voor de premie van 30.000 euro. Is er al enig zicht op wanneer dit definitief wordt?

*A: Op dit moment niet, maar zal een kwestie van enkele weken zijn. De regeling zal met terugwerkende kracht gelden van 1 januari 2025 tot 1 januari 2026.*

V: Is de regeling ook te combineren met de regeling van JenV voor doorstroomlocaties voor statushouders?

*A: De regeling kan niet gecombineerd worden met andere Rijksbijdragen die toezien op de realisatie en/of exploitatie van de betreffende woningen binnen het project. Uitgezonderd hierop is de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne. Combinatie met regeling voor doorstroomlocaties mag dus.*

V: Kun je ook een aanvraag indienen voor het transformeren van een pand naar opvangplekken voor minderjarige statushouders? Geldt hiervoor dan ook de combi flexwoning en 30.000 per statushouder?

*A: De SFT is enkel bedoeld voor de realisatie van sociale huurwoningen, niet voor de realisatie van opvangplekken. De betreffende sociale huurwoningen kunnen vervolgens wel ingezet worden voor de opvang van statushouders/ontheemden uit Oekraïne.*

V: In eerdere openstelling was het toch wel mogelijk om RHA en flex te combineren? En op grond van welk artikel zou dat niet mogelijk zijn?

*A: Er waren mogelijkheden voor het combineren met de RHA in de openstelling van 2022. Sinds de openstelling van 2023 is dit niet meer mogelijk. Dit komt voort uit artikel 6.b, welke stelt dat een aanvraag wordt afgewezen wanneer deze toeziet op activiteiten waarvoor op grond van andere regelingen reeds een specifieke uitkering is verstrekt.*

#### **4. Vragen m.b.t. termijnen / overige voorwaarden**

V: Wat is een "redelijke termijn" voor de opleverdatum?

*A: De term 'redelijke termijn' is subjectief, en verschilt per project. Hoewel deze ook onderworpen is aan beoordeling zal in principe uw eigen planning, zoals u deze bij uw aanvraag opgeeft, leidend zijn. Wanneer u uitloopt op uw eigen planning dient u dat kenbaar te maken. Vervolgens zal samen gekeken worden naar de geactualiseerde planning, en of dit nog steeds binnen redelijkheid valt. In een uiterste geval kan besloten worden om te toegekende bijdrage terug te vorderen, wanneer uit goed overleg blijkt dat de uitgelopen termijn niet meer binnen redelijkheid valt.*

V: Kunnen jullie meer duidelijkheid geven over de startbouw. In het schema stond (tot) 1-2-2025.

*A: Op het moment van aanvragen van de subsidie mag u nog niet gestart zijn met de bouw van het betreffende project. Hierop uitgezonderd zijn projecten waarvan de bouw gestart is tussen 1 september 2024 en 1 februari 2025. Deze bepaling is opgenomen omdat het initiële uitgangspunt was om het loket rond september 2024 weer open te stellen. Op deze wijze worden dus gemeenten die in de tussentijd wel proactief aan de slag zijn gegaan niet benadeeld.*

V: Er staan vaste maximum bedragen per gemeente in de wettekst. Betekent dit dat deze bedragen gereserveerd blijven tot het einde van deze tranche?

*A: Voor de nieuwe tranche bestaat geen maximum bedrag per gemeente meer. Eerder was dit €5 mln. Ook in de consultatieversie van de huidige tranche was nog een maximumbedrag per gemeente opgenomen. Reacties daarop gaven aanleiding om dit te schrappen. Het besluit op aanvragen wordt genomen binnen 8 (bij uitzondering +8) weken na indiening van de volledige*

*aanvraag. Dat is ook het moment waarop de gelden voor het project gereserveerd worden, welke na uw vervolgmelding worden uitbetaald op het moment waarop gestart wordt met de bouw.*

V: Hoe gaan jullie om met vertraging door nuts?

*A: In dergelijke gevallen dient u een wijzigingsverzoek in te dienen, waarbij u aangeeft dat de door u opgegeven einddatum niet behaald wordt. Daarbij wordt u gevraagd een herziene planning aan te leveren. Deze nieuwe planning zal getoetst worden op redelijkheid. Voor de benadering van het begrip redelijkheid verwijs ik u naar het antwoord op de eerste vraag in dit blok.*

V: Hoe gaat de regeling om wanneer de termijn van 10 jaar uiteindelijk niet wordt gerealiseerd?

*A: Er zal steekproefsgewijs worden gecontroleerd op de realisatietermijn, eventueel aangevuld met een enquête. Daarnaast blijft het ministerie van VRO dit monitoren via de directie Realisatie Woningbouw, welke regulier/periodiek overleg heeft en afspraken maakt met de desbetreffende gemeenten over de voortgang van alle projecten.*

## 5. Vragen over aanvraagproces

V: Moet er al een opdracht tot bouw (ondertekende AOK) zijn gegeven bij het indienen van de subsidieaanvraag? Moet dit dan ook als bijlage worden toegevoegd?

*A: Nee, dit is op het moment van aanvragen van de subsidie niet vereist. Wel is een intentieovereenkomst vereist, waarbij de gemeente, ontwikkelaar en eventueel investeerder de intentie uitspreken voor de realisatie van het betreffende project. Een format voor de intentieovereenkomst kunt u vinden op de [website](#) van de regeling.*

V: Welke informatie dient er in de toelichting op de begroting te staan? Zijn er verplichte onderdelen?

*A: U wordt gevraagd om toe te lichten hoe u komt tot de bedragen die u in de begroting opgeeft. Dit gezien de nieuwe versie van het begrotingsformat van RVO (te vinden op de [website](#) van de regeling) niet meer werkt met een ingebouwde P\*Q berekening. Voor deze toelichting kunt zowel de toelichtingsvelden in het begrotingsformat of de betreffende vragen in het aanvraagformulier gebruiken.*

V: Welke afhandeltermijn is te verwachten? Dit ivm starten binnen 18 maanden na besluit.

*A: In het aanvraagformulier wordt dit tevens toegelicht. Een vereiste is inderdaad dat start-bouw plaats dient te vinden binnen 18 maanden na het besluit op de aanvraag. Daarbij kunt u uitgaan van een beoordelingsperiode van 8 weken vanaf het moment dat u de aanvraag indient. Dit is de reguliere maximale beoordelingstermijn.*

V: Wat wordt bedoeld met startdatum en einddatum in het aanvraagformulier? Start bouw? Of start project?

*A: Met de startdatum in het formulier wordt bedoeld; de datum van start bouw. Met de einddatum in het formulier wordt bedoeld; de datum waarop de woningen naar verwachting worden opgeleverd.*

V: Wat is de benodigde onderbouwing van de start van de bouwwerkzaamheden?

*A: In het aanvraagformulier zelf ligt u de start van de bouwwerkzaamheden toe middels een planning. Hier wordt in het formulier een vraag over gesteld. Nadat uw aanvraag is toegekend dient u het ook via hetzelfde systeem aan te geven wanneer de startbouw datum zeker is. Dat dient u te onderbouwen met een (in principe vormvrij) document waar de betreffende startdatum uit blijkt.*

## 6. Vragen over overige definities

V: Wat is de specifieke definitie van de "start bouwwerkzaamheden"?

A: *Met de start bouwwerkzaamheden wordt bedoeld; het moment waarop u begint met het aanleggen van de fundering van de flexwoningen of met de bouwwerkzaamheden gericht op de nieuw te bouwen woningen in het geval van transformatie of toevoeging aan een bestaand gebouw.*

V: Geldt voor de vraag hoeveel sociale woonruimten worden gerealiseerd de liberalisatiegrens (143 punten)? Of geldt de norm gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten?

A: *Met sociale woonruimten wordt in de regeling bedoeld; huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Hedens bedraagt deze grens €900,07.*

## 7. Vragen over Marktmeester / FAVW

V: Wie gaat de rol van marktmeester vervullen?

A: *De Marktmeester wordt in eerste instantie uitgevoerd door RVO. Een team van mensen zal als Marktmeester optreden. Mogelijk dat op de langere termijn bepaalde taken door de markt kunnen worden overgenomen. Weliswaar zal RVO altijd een rol houden bij de (begeleiding naar de) RTHF en de FAVW.*

V: Waarom geen openbare marktmeester? Een zichtbare marktplaats?

A: *Het zou mooi zijn als er een openbaar platform komt van vraag naar en aanbod in bestaande woningen. Het Rijk ziet dit niet direct als overheidstaak, maar hoopt dat de markt dit oppakt. Net zoals dit al in andere branches bestaat. De Marktmeester denkt graag mee over hoe de nu ingerichte organisatie en achterliggende database van de Marktmeester een dergelijk platform kan versterken, of hoe de markt bepaalde onderdelen van de marktmeester in de toekomst wellicht kan overnemen.*

V: Kun je alleen gebruik maken van de marktmeester als je gebruik maakt van de garantieregeling?

A: *Nee, de Marktmeester staat los van het gebruik van andere faciliteiten of regelingen en staat open voor alle initiatiefnemers van projecten met verplaatsbare woningen. We bevelen alle initiatiefnemers/eigenaren van projecten aan om hun verplaatsbare woningen te registreren bij de Marktmeester, zodat de Marktmeester vrijblijvend mee kan kijken naar potentiële vervolglocaties of naar mogelijkheden voor overname van de woningen. Als de Marktmeester een match signaleert, brengt dit verder ook geen verplichtingen met zich mee.*

*Andersom geldt wel dat de Marktmeester een rol heeft bij de RTHF en de FAVW (Flexcity). Bij de RTHF bekijkt de Marktmeester of de herplaatsingsladder is doorlopen, alvorens tot uitkering van gelden wordt overgegaan. Bij de FAVW bekijkt de Marktmeester welke achtervanglocaties het beste passen bij de betreffende woningen en coördineert het verdere proces. Om gebruik te maken van de FAVW – die eveneens kosteloos is – geldt wel als eis dat de woningen bij de Marktmeester geregistreerd zijn.*

V: De woningen die met subsidie zijn aangekocht, kunnen dan vrij weer worden doorverkocht aan andere gemeenten, of begrijp ik het verkeerd?

A: *Woningen die met gebruik van de SFT zijn aangekocht kunnen weer doorverkocht worden aan andere gemeenten of initiatiefnemers. Daarbij eist de SFT een minimale exploitatietermijn van de woningen van 10 jaar onder de voorwaarden van de regeling. Daarnaast dient u middels een begroting het financiële tekort op het project aan te tonen. Onderdeel daarvan is de verwachte restwaarde van de betreffende woningen.*

V: Stel een woning gaat naar Flexity , is er dan ook sprake van verkoop woning?

A: Nee, in beginsel houdt de oorspronkelijke eigenaar de woningen in bezit. In de Flexcities zijn afspraken gemaakt met lokale woningcorporaties om de woning voor de betreffende eigenaar te verhuren en te onderhouden. De huurpenningen gaan naar de oorspronkelijke eigenaar. Er is een model Service Level Agreement opgesteld die verzendende en ontvangende corporatie kunnen gebruiken om afspraken en bijbehorende vergoedingen voor deze dienstverlening vast te leggen. We kunnen ons wel voorstellen dat er op termijn afspraken worden gemaakt over overname van de woningen. Maar in de basis biedt Flexcity aan de oorspronkelijke eigenaar puur een gratis locatie aan om de woningen voor zo lang als wenselijk door te exploiteren (met de spelregels die daarbij horen, waarover binnenkort op de website van Rvo meer te lezen valt).

V: Voor de flexwoning die via de Marktmeester gaan, kun je ook de subsidie SFT aanvragen?

A: De SFT kan worden aangevraagd voor flexwoningen die worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad van u als gemeente. Ook voor tweedehands flexwoningen die via de Marktmeester gaan geldt dat de SFT niet kan worden aangevraagd voor woningen waar voor de realisatie ervan reeds een andere Rijksbijdrage is verleend.

## 8. Overige vragen

V: Hoe om te gaan met ontwikkelpartijen inzake staatssteun. Onder welke kaders kunnen deze middelen naar ontwikkelaars?

A: U bent als gemeente zelf verantwoordelijk voor het in acht nemen van de regels omtrent staatssteun. Omdat de implicaties hiervan per gemeente en per project kunnen verschillen, worden daar geen algemene kaders vanuit de regeling voor voorgeschreven. Er is wel een algemene handreiking Staatssteun ([zie hier](#)).

V: indien woningcoöperatie bouwgrond van gemeente aankoopt (in tegenstelling tot bruikleen), wie vraagt dan SFT aan?

A: De aanvrager van de SFT is in alle gevallen de gemeente. De gemeente ontvangt daarbij de beschikking, en draagt ook de verantwoordingsplicht richting RVO en VRO. Wel kan de gemeente, staatssteunregels in acht nemende, zelf verdere afspraken maken met bijvoorbeeld de woningcorporatie om de subsidie (ten delen) door te zetten.

V: Wat zijn de kansen van regionale samenwerkingsverbanden bij de nieuwe regelingen?

A: Regionale samenwerkingsverbanden van meerdere gemeenten kunnen niet zelf aanvragen indienen. Er kan wel worden samengewerkt bij gebiedsontwikkeling en worden afgestemd wat er binnen het regionale samenwerkingsverband aan woningen wordt gepland. Het zijn vervolgens de individuele gemeenten die de aanvragen kunnen indienen.

V: Is het nog steeds een voorwaarde dat de woningen binnen een jaar geplaatst zijn vanaf het moment dat je de subsidie aanvraagt?

A: Nee, deze voorwaarde is met de wijzigingsregeling van 2025 aangepast. Hiermee is per 1 februari 2025 van toepassing dat start-bouw van de woningen moet plaatsvinden binnen 18 maanden na de verleningsdatum (met mogelijkheid tot 6 maanden uitstel), en dat de oplevering plaats moet vinden binnen een redelijke termijn.

V: De provincie beoordeelt nu geen projecten waar stikstof een issue is. Daarmee is het onduidelijk of we de planning kunnen halen. Gaat het rijk stikstof op korte termijn oplossen zodat er weer beweging in komt?

A: In zijn algemeenheid geldt dat projecten die rekenkundig (dus na afronding in de Aerius berekening) op 0 uitkomen, geen natuurvergunning nodig hebben. Door de lage stikstofuitstoot geldt dit voor veel woningbouwprojecten, al dan niet na bijvoorbeeld de inzet van schoner bouwmatieel. Het is afhankelijk van het eigenschappen en ligging van het project of ingrijpendere maatregelen nodig zijn. De Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel werkt aan een pakket maatregelen met als doel de vergunningverlening vlot te trekken.

V: Komt er na deze ronde (en dus voor de ronde van 2026) weer een evaluatie?

A: *Het uitgangspunt van de rondes van 2025 en 2026 is om het loket zoveel mogelijk aaneensluitend opengesteld te houden. Daar is nu geen vast evaluatiemoment tussen ingepland. Echter wordt gedurende de openstelling van 2025 nauwlettend in de gaten gehouden of de aangepaste voorwaarden het beoogde effect hebben. Wanneer blijkt dat dat toch niet goed aansluit, zal de regeling opnieuw geëvalueerd worden.*

V: Het budget is toereikend voor een kleine 5600 woningen. Is er al zicht op uitbreiding als het plafond is bereikt, of verlenging in komende jaren?

A: *Het huidige budget voor 2025 zal naar waarschijnlijkheid niet opgehoogd worden. Wel is er voor 2026 weer een nieuw budget gereserveerd.*