

**Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM, nr. PM, tot wijziging van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024-2029 in verband met de uitkomsten van de eerste 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 d, van de Kaderwet overige 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 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 Vijstellingsbesluit 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;

*Vrijstellingsbesluit DAEB:* het Besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag 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.

## B

In de artikelen 6, vijfde lid, 7, 9, 10, eerste lid, onderdelen a en c, en tweede lid, onderdeel d, 11, eerste en tweede lid, 13, eerste lid, onderdelen a en b, 15, eerste en derde lid, aanhef, 16, onderdelen a, b en c, 17, tweede lid, 18, tweede lid en 20, tweede lid, wordt 'Minister' vervangen door 'minister'.

## C

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid vervallen onderdelen a tot en met c onder verlettering van onderdelen d en e tot a en b en wordt in onderdeel b (nieuw) 'Woonstandaard, versie 3.0 van juli 2023' vervangen door 'Woonstandaard, versie 4.0 van september 2025'.
2. In het vierde lid vervalt onderdeel a onder verlettering van onderdelen b en c tot a en b en wordt in onderdeel b (nieuw) 'Woonstandaard, versie 3.0 van juli 2023' vervangen door 'Woonstandaard, versie 4.0 van september 2025'.
3. Het zesde lid vervalt.

## D

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na 'ingediend' ingevoegd 'uiterlijk dertien weken voor de verwachte datum van de start van de bouwwerkzaamheden'.
2. In het derde lid, onderdeel e, wordt 'de verwachte start- en einddatum' vervangen door 'de verwachte datum van de start van de bouwwerkzaamheden en de einddatum'.
3. In het derde lid komt onderdeel f te luiden:  
f. een specificatie van de bouwkosten van de flexwoning, bedoeld in artikel 19, derde en vierde lid, met een offerte om deze bouwkosten te onderbouwen.

## E

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:
  - a. Onder verlettering van onderdelen b en c tot onderdelen c en d wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
    - b. binnen zes maanden, gerekend vanaf de dag na de verzenddatum van deze beschikking, het project aan te melden bij de minister in het kader van de begeleiding, bedoeld in artikel 16;
  - b. In onderdeel d (nieuw) wordt in subonderdeel 1 '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. In het tweede lid, aanhef, wordt `gedurende de gehele periode waarvoor de subsidie is verleend' vervangen door `gedurende de exploitatietermijn, zoals vermeld in de beschikking tot subsidieverlening'.

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, onderdeel d, 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. In het derde lid (nieuw) en vierde lid (nieuw) wordt `, bedoeld in het eerste lid,' telkens vervangen door `als bedoeld in het eerste en tweede lid'.

H

Voor artikel 21 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 20a. Overgangsrecht**

Op reeds aangevraagde of verleende subsidies zijn de bepalingen uit deze regeling van toepassing, zoals deze golden op het tijdstip van het indienen van de aanvraag, respectievelijk het verlenen van de subsidie.

I

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In de tabel vervalt in de rij Bepalingmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken `5, derde lid, onderdeel a, en vierde lid, onderdeel a'.

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' en wordt `5, derde lid, onderdeel e, en vierde lid, onderdeel c' vervangen door `5, derde lid, onderdeel b, en vierde lid, onderdeel b'.

#### **Artikel II**

Deze regeling treed in werking met ingang van 1 oktober 2026.

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

## **Toelichting**

### **A. Algemeen deel**

#### **1. Inleiding**

Deze regeling wijzigt de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024-2029 (hierna: RTHF). De aanleiding is de eerste evaluatie van de RTHF, die één jaar na inwerkingtreding is uitgevoerd op basis van de eerste ervaringsgegevens.

#### **2. Hoofdpijnen 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 woning te verminderen. 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 investeerder en gemeente samen. 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 de invoering van de RTHF is toegelicht 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 de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (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 voorwaarde van € 1.000 per flexwoning te schrappen. Deze kosten zijn voor sommige woningbouwcorporaties, met name bij kleinere projecten, namelijk een reden om geen gebruik te maken van de regeling.

Deze aanbeveling is niet overgenomen, omdat deze aanpassing grote budgettaire gevolgen heeft. De eigen bijdrage van € 1.000 zal aan het einde van de vijfjaarstermijn van de regeling worden geëvalueerd.

Daarnaast wordt aanbevolen om de administratieve lasten als gevolg van de regeling 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 intern 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 technische normen versoepeld. Dit betreft de technische normen die strenger waren dan het vereiste kwaliteitsniveau op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Daarnaast heeft RVO op basis van haar ervaring 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' 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 regeling was dit voorheen niet op deze wijze gedefinieerd en afgestemd met de definitie van de SFT waardoor er onduidelijkheid ontstond.

2. Toevoegen van de verplichting om bij de aanvraag een specificatie van de verwachte bouwkosten te overleggen

Aan de regeling is toegevoegd dat een kostenspecificatie van de bouwkosten binnen de voorwaarden van de regeling 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 kosten het geactiveerd bedrag wordt vastgesteld waarop de afschrijvingstermijn wordt bepaald, en daarmee de hoogte van de garantie.

3. Toevoegen van discretionaire ruimte wanneer een aanvraag niet volledig aan de technische voorwaarden van de regeling voldoet

De discretionaire bevoegdheid m.b.t. het in sommige gevallen kunnen afwijken van de technische vereisten met betrekking tot duurzaamheid, komt voort uit de praktijk, waarin in sommige gevallen de woningen duurzaam gebouwd zijn maar het complete bouwwerk net niet aan de gestelde vereisten kan voldoen, bijvoorbeeld vanwege de fundering of een verplichte liftinstallatie.

In plaats van het toevoegen van discretionaire ruimte is ervoor gekozen om de technische duurzaamheidseisen, die golden bovenop de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, te schrappen. Een flexwoning hoeft daarom nog te voldoen aan drie sets aan voorwaarden: de technische eisen uit het Bbl, de eisen uit de Woonstandaard en het vereiste inzake verplaatsbaarheid.

4. De verplichting om je na verlening van de beschikking binnen zes maanden aan te melden bij de marktmeester

Dit is noodzakelijk om er van verzekerd te zijn dat de marktmeester een volledig inzicht heeft in alle flexwoning-projecten waaraan een beschikking is verleend onder de RTHF waardoor de kans op herplaatsing wordt vergroot. Herplaatsing is een cruciaal onderdeel van de regeling, omdat dit waar mogelijk voorkomt dat daadwerkelijk een beroep moet worden gedaan op de financiële garantie.

Ook is 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. 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 beide regelingen al naast elkaar benut.

Tot slot is van de gelegenheid gebruikgemaakt om de volgende twee 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 bij de beschikking tot subsidieverlening bepaalde bouwkosten mogen maximaal 10% van de werkelijke kosten bij realisatie afwijken indien deze werkelijke kosten lager zijn dan bij de aanvraag. Bij een afwijking van meer dan 10% lagere bouwkosten worden niet de kosten uit de beschikking tot subsidieverlening, maar de lagere werkelijk gerealiseerde kosten als basis genomen voor de afschrijvingstermijn. Indien de werkelijke bouwkosten hoger zijn, wordt er niet gecorrigeerd. 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

Hiermee wordt verduidelijkt dat de verplichtingen ten aanzien van de flexwoningen gelden gedurende de exploitatietermijn van deze woningen. Dit heeft te maken met de discrepantie tussen de datum van subsidieverlening (vaak rond de start van de bouwwerkzaamheden) en de realisatie en ingebruikname van de flexwoningen (maximaal 36 maanden later). In de periode tussen het verlenen van de subsidie en het realiseren van de flexwoningen, worden de flexwoningen bijvoorbeeld nog niet verhuurd.

## 3. Verhouding tot hoger recht

Met de RTHF is door de Staat een dienst van algemeen economische belang (DAEB) opgedragen conform het Vrijstellingsbesluit DAEB. Deze taak voorziet in de aanwijzing aan iedere investeerder van een opdracht om een flexwoning met een in de RTHF voorgeschreven kwaliteitsniveau tijdelijk te plaatsen voor minimaal tien jaar als sociale huurwoning in Nederland voor het huisvesten of doen huisvesten van de doelgroep. Ter compensatie wordt een subsidie in de vorm van een garantie aan de investeerder geboden overeenkomstig het DAEB-vrijstellingsbesluit. Deze regeling brengt geen wijzigingen aan in deze systematiek.

Inmiddels is er een nieuw Vrijstellingsbesluit DAEB van kracht (Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie van 16 december 2025 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag 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). Artikel 9, onderdeel b, van dat besluit bevat overgangsrecht voor steunregelingen voor een sociale DAEB die vóór de inwerkingtreding van het nieuwe Vrijstellingsbesluit DAEB van kracht waren en overeenkomstig het oude Vrijstellingsbesluit DAEB verenigbaar waren met de interne markt en waren vrijgesteld van de aanmeldverplichting. Deze steunregelingen blijven tot het einde van de looptijd van het toewijzingsbesluit verenigbaar met de interne markt.

## 4. Verhouding tot nationale wetgeving

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.

Deze regeling bepaalt het moment waarop een aanvraag tot subsidieverlening uiterlijk moet zijn ingediend (artikel 6) en brengt een twee kleine wijzigingen aan met betrekking tot de vereisten voor een aanvraag tot subsidieverlening en een aanvraag tot subsidievestiging (artikelen 6 en 17). Als niet is voldaan aan deze voorwaarden, kan op grond van artikel 4:5, eerste lid, onder a, Awb besloten worden om de aanvraag niet te behandelen. Ten tweede heeft deze regeling betrekking op de voorwaarden voor toekenning van de subsidie (artikel 5) en de gronden waarop een subsidieaanvraag kan worden afgewezen (artikel 9). Ook ziet deze regeling op de subsidieverplichtingen (artikel 10). Indien niet is voldaan aan deze verplichtingen, kan de subsidie worden ingetrokken (artikel 12). Tot slot is een wijziging aangebracht met betrekking tot het berekenen van de fictieve boekwaarde en daarmee het vaststellen van de hoogte van de subsidie (artikel 19).

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**

Voor investeerders en woningbouwcorporaties betekent de RTHF een verbetering van het investeringsklimaat in (flex)woningen, 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, tot verlaging van bepaalde maatschappelijke kosten die voortvloeien uit het woningtekort (zoals zorg, maatschappelijke ondersteuning en openbare orde en veiligheid).

Deze wijzigingsregeling heeft tot gevolg dat de effectiviteit van de RTHF vergroot wordt.

## **6. Uitvoering**

De RTHF wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

## **7. Financiële gevolgen**

De wijzigingen in de RTHF hebben geen budgettaire gevolgen.

Er worden geen omvangrijke nadelige veranderingen in de regeldruk verwacht als gevolg van de wijzigingen in de RTHF.

*PM: Advies ATR (wordt ingevuld na consultatiefase).*

## **8. Evaluatie**

In de tweede helft van 2027 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. Ook kan dan, indien wenselijk, het verplichtingen- en kasbudget worden herzien.

## **9. Advies en consultatie**

Deze regeling is in internetconsultatie geweest van XX 2026 tot en met XX 2026. Ook is van XX 2026 tot en met XX 2026 een bestuurlijke consultatie gehouden.

*PM reacties (wordt ingevuld na consultatiefase)*

## **10. Overgangsrecht en inwerkingtreding**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2026. 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 definitiebepaling 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' weggevalen uit artikel 1. De begripsomschrijving van 'dienst van algemeen economisch belang' was daardoor toegevoegd aan de begripsomschrijving van 'DAEB flexwoning', waardoor die definitie niet meer correct was. Met deze wijziging is die beschrijving hersteld. De wijziging met betrekking tot de begripsomschrijving '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' overgenomen uit 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 (artikelen 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18 en 20)*

Dit betreft een technische wijziging conform aanwijzing 3.52 van de aanwijzingen voor de regelgeving (gebruik van hoofdletters).

*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 hoger waren dan de duurzaamheidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het betreffen de voorschriften omtrent de milieuprestatie (MPG), de energiezuinigheid en de oververhitting ( $TO_{\text{juli}}$ ). 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 bovenop 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.

*D (artikel 6)*

De wijziging in het eerste lid verduidelijkt het moment waarop een aanvraag uiterlijk ingediend moet worden, namelijk dertien weken 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 e, worden genoemd in de aanvraag. Tot slot wordt het derde lid, onderdeel f 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 te beschikking stellen. Voor de overzichtelijkheid is het onderdeel opnieuw vastgesteld.

*E (artikel 10)*

In artikel 10 is allereerst een subsidieverplichting toegevoegd, namelijk de verplichting om het project binnen zes maanden na de datum van subsidieverlening aan te melden bij de marktmeester. In de praktijk vervult RVO, namens de minister, de rol van marktmeester.

Daarnaast is de verplichting om bij de melding van realisatie van het project een bestuurdersverklaring of eigen verklaring aan te leveren geschrapt. Zoals beschreven in het algemeen deel van deze toelichting heeft het schrappen van deze verplichting tot doel de administratieve verplichtingen voor de subsidieontvanger te verlichten.

Ook is verduidelijkt dat de verplichtingen ten aanzien van de flexwoningen gelden gedurende de exploitatietermijn van deze woningen. Dit heeft te maken met de discrepantie tussen de datum van subsidieverlening (vaak rond de start van de bouwwerkzaamheden) en de realisatie en ingebruikname van de flexwoningen. De exploitatietermijn wordt vermeld in de beschikking tot subsidieverlening.

Tot slot is een technische wijziging aangebracht, die verband houdt met de vernummering van de artikelleden binnen artikel 19.

*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.

#### *H (artikel 20a)*

Het nieuwe artikel 20a bevat overgangsrecht: op reeds aangevraagde en verleende subsidies zijn de bepalingen uit die regeling van toepassing, zoals deze golden op het tijdstip van de indiending van de aanvraag, respectievelijk de verlening van de subsidies. 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. Ook is de verwijzing naar de Woonstandaard aangepast, aangezien er per september 2025 een nieuwe versie is gepubliceerd.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan