

Vergaderjaar 2024–2025

36 600 XXII

Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025

Nr. 6

VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 15 oktober 2024

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer verslag uit te brengen in de vorm van een lijst van vragen met de daarop gegeven antwoorden.

De vragen zijn op 30 september 2024 voorgelegd aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bij brief van 15 oktober 2024 zijn ze door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beantwoord.

Met de vaststelling van het verslag acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Postma

De griffier van de commissie,
Honsbeek

Vragen en antwoorden

1

Vraag:

Hoeveel bezwaarprocedures zijn er in de afgelopen tien jaren per jaar ingediend tegen bouwprojecten? Hoeveel van deze procedures kwamen ook bij de Raad van State terecht? Hoeveel bezwaarmakers werden er in het gelijk gesteld bij de rechtbank? Hoeveel bezwaarmakers werden in het gelijk gesteld bij de Raad van State? Hoeveel procent van de bezwaren werden zowel bij de rechtbank, als ook bij de Raad van State afgewezen?

Antwoord:

In het jaarverslag van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het aantal zaken in de omgevingskamer opgenomen. Dat is veel ruimer dan alleen woningbouw. Het aantal afgedane zaken door de Raad van State, Omgevingskamer was in 2019 1.328, in 2020 1.891, in 2021 2.286, in 2022 2.242 en in 2023 2.262. Er wordt niet landelijk bijgehouden hoeveel bezwaarschriften bij bestuursorganen of beroepszaken bij rechtbanken zijn ingediend.

Momenteel laat ik een onderzoek uitvoeren naar de impact van bezwaar- en beroepsprocedures op vertraging in de woningbouw. Daarbij laat ik ook de omvang, oorzaken, effecten en kosten van de juridische procedures onderzoeken.

Ik streef ernaar het onderzoek nog voor de begrotingsbehandeling te versturen naar uw Kamer.

2

Hoeveel tijd neemt de gemiddelde bezwaarprocedure in beslag? Hoe heeft dat zich de afgelopen tien jaar ontwikkeld?

Antwoord:

De gemiddelde doorlooptijd van hoofdzaken en voorlopige voorzieningen in de Omgevingskamer was in 2016 28 weken, in 2017 28 weken, in 2018 31 weken, in 2019 48 weken, in 2020 33 weken, 2021 37 weken, 2022 39 weken, in 2023 47 weken.

3

Vraag:

Wat kost het om een bezwaarprocedure te starten? Kunt u inzichtelijk maken hoeveel een bezwaarmaker gemiddeld aan proceskosten betaalt wanneer deze tot aan de Raad van State procedeert?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 1.

4

Vraag:

Kunt u een overzicht geven van de actuele vraag naar woningen uitgesplitst per provincie?

Antwoord:

In de tabel hieronder is weergegeven hoe hoog het woningtekort per provincie voor 2024 is (Zie ABF Research (2024), «Primos-prognose 2024, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte»). Nationaal gaat ABF voor 2024 uit van een tekort van 400.500 woningen. Om het tekort in één keer naar een evenwichtig niveau van 2% terug te dringen zouden dit jaar 231.800 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden. De tabel laat de aantallen per provincie zien.

	woningtekort 2024 in aantallen	woningtekort 2024 in %	aantal woningen nodig om tekort naar 2% terug te dringen
Groningen	13.700	4,7%	7.700
Friesland	9.400	3,0%	3.100
Drenthe	7.400	3,2%	2.700
Overijssel	20.600	3,9%	9.800
Flevoland	11.900	6,4%	8.000
Gelderland	48.800	5,1%	29.300
Utrecht	34.900	5,7%	22.100
Noord-Holland	81.700	5,8%	52.600
Zuid-Holland	96.000	5,5%	59.700
Zeeland	3.000	1,6%	–
Noord-Brabant	57.500	4,8%	33.000
Limburg	15.700	2,9%	4.600
Nederland	400.500	4,9%	231.800

Voor de komende jaren dient niet alleen het woningtekort te worden teruggedrongen. Er dient daarnaast ook rekening gehouden te worden met de groei van het aantal huishoudens en met de te verwachten sloop van oudere woningen. Vandaar dat het kabinet zich richt op langjarig 100.000 nieuwe woningen per jaar realiseren.

5

Vraag:

Hoeveel extra woningen denkt u te kunnen realiseren met de 1,25 miljard euro die beschikbaar is voor grootschalige woningbouwlocaties?

Antwoord:

Dit kabinet heeft als doel om structureel 100.000 woningen per jaar te realiseren, die geschikt zijn voor de demografische en ruimtelijke ontwikkelingen de komende jaren. Voor de ondersteuning van de bouw van deze woningen is in het Hoofdlijnenakkoord in totaal 5 miljard euro beschikbaar gesteld tot en met 2029. De inzet van de 1,25 miljard euro voor grootschalige woningbouwgebieden zal bijdragen aan dit doel. Hoeveel woningen extra gerealiseerd kunnen worden is afhankelijk van de uitwerking van de regelingen, de voorstellen die vervolgens vanuit de gebieden volgen en de beoordeling daarvan. Het is daarom nu nog niet mogelijk om te bepalen van hoeveel woningen de bouw wordt ondersteund.

In het proces van de Nota Ruimte wordt de keuze gemaakt voor extra grootschalige woningbouwgebieden met daarin één of meerdere woningbouwlocaties.

Bij het toekennen van de middelen zal het realiseren van voldoende betaalbare woningen een vereiste zijn in lijn met afspraken uit de woondeals. En zal er dus worden aangesloten bij de doelstelling om twee derde betaalbaar, 30% sociaal te bouwen en balans in de woningvoorraad te houden. De precieze aantallen zijn nu niet vooraf vast te stellen.

6

Vraag:

Hoeveel extra grote woningbouwlocaties gaat u realiseren met de 1,25 miljard euro die beschikbaar is voor grootschalige woningbouwlocaties?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 5.

7

Vraag:

Hoeveel van de 1,25 miljard euro voor de grote woningbouwlocaties gaat u besteden aan sociale huurwoningen, hoeveel aan middenhuur en hoeveel aan goedkope koopwoningen?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 5.

8

Vraag:

Wat zijn de kosten voor het oprichten van het nieuwe Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)? Kan dit worden uitgesplitst per categorie kosten?

Antwoord:

Dit kabinet heeft besloten tot de oprichting van drie nieuwe ministeries, w.o. het Ministerie van VRO. Bij KB d.d. 2 juli is de oprichting een feit. In lijn met het advies van formateur Van Zwol heeft het kabinet besloten dat de inrichting van de ministeries «lean and mean» moet zijn. Daarmee worden grote departementale herschikkingen voorkomen, inclusief de daarmee gepaard gaande kosten (tijd, geld en capaciteit).

De inrichting in een minimale variant wordt momenteel ambtelijk uitgewerkt en zal zo spoedig mogelijk voor besluitvorming aan de ministerraad worden voorgelegd. Vooralsnog zijn de uiteindelijke kosten nog niet bekend. Deze kosten hangen met name samen met de inzet van ambtelijke capaciteit. Daarnaast zijn (beperkt) kosten gemaakt ten behoeve van de inrichting van de financiële administratie en de externe communicatie.

9

Vraag:

Hoeveel fte zijn van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties overgegaan naar het ministerie VRO?

Antwoord:

De apparaatsuitgaven zijn te vinden in artikel 11. Bij het Ministerie van VRO zijn op dit artikel nog geen kosten opgenomen voor personeel. Dit komt omdat alle fte die worden ingezet ten behoeve van het Ministerie van VRO in dienst zijn van het Ministerie van BZK en daarmee zijn verantwoord onder Hfd VII, artikel 11.

10

Vraag:

Kunt u aangeven welk deel van de vrijgemaakte 5 miljard euro voor woningbouw, op basis van de actuele meerjarenramingen, in welk jaar tot besteding komt en waar aan? Welk deel komt daadwerkelijk tot besteding in de periode 2025–2029 en welk deel komt nog deze kabinetsperiode (2025–2028) tot besteding?

Antwoord:

Het grootste deel van de geraamde uitgaven voor de € 5 miljard woningbouwmiddelen wordt verantwoord op artikel 1.2 van de VRO-begroting (Hoofdstuk XXII). Een deel van de uitgaven valt buiten de meerjarenperiode en is daardoor nog niet zichtbaar in de begroting 2025. In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van de geraamde kasreeksen per regeling per jaar. Voor de realisatiestimulans wordt de kasuitgave gedaan in het jaar waarin de woningen gerealiseerd zijn. De verplichtingen hiervoor worden in de jaren 2025 tot en met 2029 aangegaan.

Naast de onderstaande regelingen, is uit de € 5 miljard woningbouwmiddelen in totaal € 480 miljoen gereserveerd ter dekking van de verlaging

van de overdrachtsbelasting naar 8%. Deze belasting wordt verantwoord op de begroting van Financiën en Nationale Schuld (hoofdstuk IX).

(bedrag x miljoen)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Realisatie-stimulans*		361,9	441,5	516,1	568,7	652,7		
Woningbouwimpuls 2.0	100,0	100,0	90,0	90,0	90,0			
Groot-schalige woningbouw en grond	180,0	340,0	440,0	188,0	100,0			
Opschalen woningbouw	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0			
Uitvoering woningbouw	11,8	22,3	23,6	27,4	22,3	12,3	8,7	7,9
Totaal	316,8	849,2	1020,1	846,5	806,0	665,0	8,7	7,9

11

Vraag:

Kunt u aangeven welk deel van de vrijgemaakte 2,5 miljard euro voor infrastructurele ontsluiting van woningbouw op basis van de actuele meerjarenramingen in welk jaar tot besteding komt en waaraan dat uitgegeven wordt? Kunt u dat uitsplitsen per project? Welk deel komt daadwerkelijk tot besteding in de kabinetsperiode en welk deel komt na de kabinetsperiode tot besteding?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: De Minister van IenW werkt in overleg met de Minister van VRO op dit moment aan de concrete invulling van de vrijgemaakte € 2,5 miljard voor infrastructurele ontsluiting van woningbouw. Gezien de ambitie van het kabinet en de urgentie van de opgave is het streven om de middelen snel toe te delen aan concrete projecten. Tegelijkertijd is een integrale afweging en een zorgvuldig proces hierin belangrijk. Het kabinet wil namelijk uitvoerbare plannen met een realistisch uitgavenpatroon (kasritme). In de brief voorafgaand aan het NO MIRT zal de Minister van IenW u over de voortgang informeren.

12

Vraag:

Hoeveel extra geld komt er in 2025–2029 respectievelijk deze kabinetsperiode (2025–2028) per saldo extra beschikbaar voor infrastructurele ontsluiting van woningbouw, rekening houdend met de kasschuif infra woningbouw van 850 miljoen euro in 2025 en 2026, en tevens rekening houdend met de bezuiniging van 10 procent (uit hoofde van het Hoofdlijnenakkoord) vanaf 2026 bij het Mobiliteitsfonds op de middelen voor bovenplanse infrastructuur?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: In de periode 2025–2029 staat van de € 2,5 miljard € 1,650 miljard gereserveerd op de Aanvullende Post. In de periode 2025–2028 is dat € 1,150 miljard. Aan de concrete uitwerking en invulling van de in het Hoofdlijnenakkoord aangekondigde bezuiniging van 10% op de specifieke uitkeringen wordt momenteel gewerkt. De Kamer wordt hierover bij de Voorjaarsnota 2025 nader geïnformeerd.

13

Vraag:

Klopt het dat onder de post «Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening» (onder «Bijstellingen Hoofdlijnenakkoord» in Tabel 4) er in 2025–2029 cumulatief 686 miljoen euro wordt gekort op de extra 5 miljard euro voor woningbouw uit het Hoofdlijnenakkoord? Zo nee, kunt u toelichten wat er gebeurt met die 686 miljoen?

Antwoord:

Er is niet gekort op de € 5 miljard extra voor woningbouw. Een deel van de geraamde uitgaven valt buiten de huidige meerjarenperiode en is daardoor nog niet zichtbaar in de begroting 2025. Zie het antwoord op vraag 10 voor een uitsplitsing van de geraamde kasreeksen per regeling.

14

Vraag:

Waarom is in Tabel 6 de dekking (vanuit post 25: dekking uit middelen woningbouwimpuls) voor de introductie van het algemeen woningtarief van 8 procent in de overdrachtsbelasting (post 24) in de jaren 2027 t/m 2029 groter dan het budgettaire beslag van de verlaging van de overdrachtsbelasting?

Antwoord:

De verlaging van het algemeen tarief binnen de overdrachtsbelasting naar 8 procent leidt tot derving van inkomsten van € 108 miljoen per jaar, uitgezonderd 2025 (€ 205 miljoen). In 2025 ligt dit hoger vanwege het verwachte anticipatie-effect, doordat de belasting wordt verlaagd in 2026 wordt gewacht met de overdracht totdat de belasting is verlaagd. Voor de periode 2026 tot en met 2029 wordt dit gedekt door de middelen uit de woningbouwvelop uit het Hoofdlijnenakkoord aan te wenden voor een cumulatief bedrag van € 480 miljoen. De dekking voor 2027 tot 2029 is groter dan het gemiddelde om te compenseren voor de lagere dekking in 2025 en 2026.

15

Vraag:

Kunt u uitgebreid toelichten hoe de structurele verlaging van de overdrachtsbelasting (deels) gedekt wordt met incidentele middelen vanuit de Woningbouwimpuls?

Antwoord:

Dit kabinet heeft als doel om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Voor de ondersteuning van de realisatie van deze woningen is in totaal € 5 miljard beschikbaar gesteld tot en met 2029. In het hoofdlijnenakkoord is opgenomen dat het bouwen van (private) huurwoningen wordt gestimuleerd door het verminderen van de regeldruk en waar mogelijk de belastingdruk, en dat de woningbouwmiddelen ook deels worden ingezet hiervoor. Vanwege deze afspraak wordt het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen verlaagd naar 8%. Een verlaging van de overdrachtsbelasting maakt verhuur van woningen aantrekkelijker en verbetert ook de businesscase van nieuwbouwhuurwoningen, daarmee stimuleert het de bouw van huurwoningen. Omdat het bij de € 5 miljard voor woningbouw om incidentele middelen gaat, wordt de verlaging in de eerste jaren gedekt uit deze envelop. Het gaat daarbij cumulatief om een bedrag van € 480 miljoen. Vanaf 2030 is dekking gevonden binnen het structurele overschot van het inkomstenkader.

16

Vraag:

Kunt u een integraal meerjarenoverzicht geven van de geraamde inzet van de 5 miljard euro extra woningbouwmiddelen uit het hoofdlijnenakkoord?

Antwoord:

Zie de tabel in het antwoord op vraag 10.

17

Vraag:

Kunt u toelichten naar welke latere jaren de 850 miljoen euro uit 2025 en 2026 voor Infra Woningbouw is verschoven? Klopt het dat dit na 2029 is? Zo ja, waarom is daar voor gekozen? Kunt u dit uitgebreid toelichten?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: Van de € 850 miljoen schuift € 500 miljoen uit 2025 door naar 2030 en € 350 miljoen van de € 500 miljoen in 2026 schuift door naar 2031. Daarmee zijn de kasmiddelen voor de ontsluiting van woningbouwlocaties uit het Hoofdlijnenakkoord in een meer realistisch ritme gezet. De ervaring leert dat het opstellen en beoordelen van plannen tijd vergt en de uitgaven aan uitvoering volgen pas daarna. In 2025 en 2026 worden daarom geen/weinig concrete uitgaven voorzien. Overigens is het zo dat deze middelen voor infra woningbouw boven op eerder afgesproken middelen van Rutte IV komen.

18

Vraag:

De btw op tijdelijke verhuur gaat naar 21 procent, over welke tijdelijke verhuur gaat dit?

Antwoord:

In lijn met het hoofdlijnenakkoord stelt het kabinet middels het Belastingplan 2025 voor om het verlaagde btw-tarief voor het verstrekken van logies binnen het kader van het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf, per 1 januari 2026 onder het algemene btw-tarief van 21% te brengen (Wet OB 1968, Tabel I, b 11 wordt geschrapt).

Het gaat hierbij om (gemeubileerde) verblijfruimten die zijn toegerust om daarin kort te verblijven zonder dat de tijdelijke bewoner is belast met de zorg voor de inventaris.

19

Vraag:

Wat is de potentie in de Nederlandse gemeente voor het verdichten van bestaande steden? En heeft het Rijk, provincie en gemeenten tijdens deze kabinetsperiode voldoende capaciteit om deze potentie te benutten?

Antwoord:

Het verdichten van bestaande steden is enorm kansrijk en gebeurt al volop: circa 70% van de gemeentelijke woningbouwplannen vindt binnenstedelijk plaats.

Voorbeelden zijn de stationsgebieden in grote steden waar veel woningen worden gerealiseerd. Ook binnen de grootschalige woningbouwgebieden maakt verdichting, transformatie en ontwikkeling langs knooppunten onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling.

Voldoende capaciteit is voor zowel provincies, gemeenten als het Rijk een aandachtspunt. Daarom stellen we ook prioriteiten, we kunnen als Rijk niet overal tegelijk zijn.

Over de impact van de Rijksbrede taakstelling valt op dit moment nog geen specifieke uitspraak te doen. De invulling daarvan voor VRO wordt komend jaar nader uitgewerkt.

20

Vraag:

Wat zijn de geplande maatregelen voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in achterstandswijken nadat er vanaf 2027 geen geld meer begroot is voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid?

Antwoord:

In het Hoofdlijnenakkoord is aangekondigd dat het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) wordt doorgezet. Het Rijk draagt hieraan bij door middel van de inzet van financiële middelen, een adequaat juridisch instrumentarium en een goede kennisinfrastructuur. In het Regeerprogramma is opgenomen dat in de 20 kwetsbare gebieden, zoals opgenomen in het NPLV, sprake is van een grote woningbouwpotentie van circa 130.000 woningen. Om deze beoogde productie te kunnen verzilveren kunnen aanvullende investeringen aan de orde zijn, zoals het aanpakken van de openbare ruimte of het op peil brengen van voorzieningen. Daarom wordt voor deze gebieden geld beschikbaar gesteld aanvullend op de realisatiestimulans. Daarnaast is in het Regeerprogramma aangekondigd dat de vanuit de ministeries van VRO, JenV, OCW, SZW en VWS beschikbare geldstromen voor investeringen in deze gebieden zoveel mogelijk worden gecontinueerd. Er wordt naar gestreefd om deze geldstromen waar mogelijk te bundelen en het aantal specifieke uitkeringen verder terug te dringen om de administratieve lasten bij gemeenten te verminderen. Dit sluit aan bij de motie van het lid Dijk c.s. (Kamerstukken II, 2024–2025, 36 600 IX, nr. 16) waarin het Kabinet verzocht wordt met een plan te komen om de NPLV-gebieden in staat te stellen om tot ten minste 2028 hun aanpak voort te zetten. Hierbij wordt ook gevraagd om waar mogelijk de bureaucratie te verminderen door financiële regelingen die er al zijn hiervoor te gebruiken. Over de precieze uitwerking hiervan wordt u op korte termijn geïnformeerd. Het kabinet bevordert dat gemeenten en corporaties het beschikbare wooninstrumentarium in de komende periode daadwerkelijk gaan inzetten. Bovendien wordt de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek («Rotterdamwet») verbreed. Voor het meten van de voortgang en de effecten van het NPLV en de ingezette interventies («wat werkt en wat niet») is een kennis- en monitoringstraject ontwikkeld. Door middel van een Voortgangsrapportage wordt uw Kamer hierover geïnformeerd.

21

Vraag:

Welk bedrag van de 5 miljard euro voor woningbouw zal er worden ingezet voor het beter benutten van al bestaande gebouwen? Bijvoorbeeld via woningsplitsing, optoppen en transformeren van oude kantoorpanden? Kunt u dit uitsplitsen?

Antwoord:

Uit de uitwerking van de realisatiestimulans volgt welke bijdrage per woning beschikbaar komt. Die bijdrage is ook bedoeld voor het toevoegen van extra woningen door het beter benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.

22

Vraag:

Wat is de verwachte groei van de vraag naar sociale huurwoningen tot 2030, en hoe verhoudt dit zich tot de huidige bouwplannen en beschikbare capaciteit?

Antwoord:

ABF Research laat in woningmarktverkenningen (ABF Research (2023), «Woningmarktverkenning 2023–2038, Scenario's met Primos Woningmarkt (Socrates)») zien dat – om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de verwachte vraag naar sociale huurwoningen – circa 30% van de woningbouw een sociale huurwoning moet zijn. Hierbij geldt dat deze behoefte aan nieuwe woningen in belangrijke mate ook veroorzaakt wordt door geplande sloop van (verouderde) sociale huurwoningen en door

verkoop van sociale huurwoningen en dus niet alleen door toename van de behoefte.
 In de woondeals met provincies en regio's is daarom afgesproken dat 30% van de woningbouw een sociale huurwoning moet zijn. De lokale overheden vertalen dit door naar bouwplannen en daarmee plancapaciteit. ABF-Research schat in «Inventarisatie Plan capaciteit Voorjaar 2024» het aandeel sociale huurwoningen in de beschikbare plan capaciteit t/m 2043 op 33%. Uit de inventarisatie blijkt eveneens dat er voldoende plannen zijn (rekening houdend met uitval en vertraging) om de woningbouwopgave t/m 2030 te realiseren. Indien 33% daarvan inderdaad een sociale huurwoning is, kan aangenomen worden dat de plannen op nationaal niveau voldoende sociale huurwoningen bevatten om tegemoet te komen aan de verwachte vraag. Op regionaal niveau kan dit beeld gedifferentieerd zijn.

Op dit moment vindt er een herijking plaats van de Nationale Prestatie Afspraken die in 2022 tussen het Rijk, de provincies, de VNG, Aedes en de Woonbond zijn gesloten. Hierbij zullen de afspraken over nieuwbouw door woningcorporaties worden vernieuwd voor een langere periode en zal de financiële haalbaarheid van de opgave opnieuw getoetst worden. Corporaties hebben tot 2030 grosso modo voldoende investeringsruimte voor deze nieuwbouwopgave, door hun huidige exploitatie en met onder gunstige voorwaarden geleend geld. De landelijke afspraken zullen volgend jaar ook weer doorvertaald worden naar de herijking van de woondeals. Bij de herijking van de NPA zullen partijen ook bindende afspraken maken over wat er nodig is om de nieuwbouw door corporaties richting de doelstelling te krijgen.

23
 Vraag:
 Hoe verschillen de gemiddelde woonlasten tussen de woningmarktregio's, en welke regio's lopen het meeste risico op overmatige woonlasten voor lage inkomens? Kunt u dit per regio uitsplitsen?

Antwoord:
 Op basis van cijfers uit de Woonbase is op te maken dat de gemiddelde totale maandelijkse woonlasten (netto woonlasten + bijkomende woonlasten) per woningmarktregio varieert tussen de 701 euro per maand in Friesland en 866 euro per maand in woningmarktregio Metropoolregio Amsterdam (zie onderstaande tabel). Wat huishoudens kunnen betalen aan woonlasten, hangt samen met het inkomen. Daarom hebben we voor de lage inkomens per woningmarktregio de gemiddelde woonquote berekend; dit zijn de totale maandelijkse woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen (zie onderstaande tabel). De verschillen tussen de regio's zijn niet zo groot dat op basis hiervan een inschatting gemaakt kan worden van welke regio's het meeste risico lopen op overmatige woonlasten voor lage inkomens.

Woningmarktregio	Woonquote			
	Gemiddelde totale maandelijkse woonlasten	Onder sociaal minimum	Minima	Lage inkomens
1 Friesland	€ 701	31,1%	26,0%	24,9%
2 Groningen Drenthe	€ 722	31,6%	26,8%	26,0%
3 Noord-Holland Noord	€ 765	32,1%	26,9%	25,6%
4 Zwolle/Stedendriehoek	€ 777	31,8%	26,7%	26,1%
5 Metropoolregio Amsterdam	€ 866	33,8%	27,7%	28,4%

Woningmarktregio	Woonquote			
	Gemiddelde totale maandelijke woonlasten	Onder sociaal minimum	Minima	Lage inkomens
6 Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde	€ 824	32,4%	27,2%	26,4%
7 Holland Rijnland	€ 827	33,0%	27,2%	27,1%
8 Oost-Nederland	€ 762	32,7%	27,9%	26,3%
9 U16	€ 852	32,0%	26,5%	26,9%
10 Food Valley	€ 786	30,4%	25,2%	25,8%
11 Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	€ 786	31,5%	26,6%	27,2%
12 Arnhem Nijmegen	€ 771	30,4%	26,4%	26,8%
13 Woongaard	€ 813	33,3%	27,6%	26,2%
14 Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	€ 760	31,5%	26,4%	25,8%
15 Noordoost Brabant	€ 809	31,9%	26,7%	26,3%
16 West-Brabant en Hart van Brabant	€ 781	31,8%	26,3%	26,2%
17 Zeeland	€ 719	31,3%	25,9%	25,1%
18 Metropoolregio Eindhoven	€ 802	31,6%	26,5%	26,3%
19 Limburg	€ 744	32,2%	27,1%	26,4%
Nederland	€ 790	32,1%	26,9%	26,6%

24

Vraag:

Hoeveel studenten zijn er per stad op zoek naar een studentenkamer en in hoeverre sluit het huidige aantal studentenwoningen hierop aan? Kunt u dit per stad uitsplitsen?

Antwoord:

In de meest recente Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2024) is een drukindicator opgenomen per stad. Daarin staan niet de aantallen, maar staat wel beschreven hoe hoog de druk (en daarmee de aansluiting tussen vraag en aanbod) is per stad.

Drukindicator naar woonstad

Woonstad	Drukindicator	Woonstad
Amsterdam	++	Leeuwarden
Arnhem	o	Leiden
Breda	+	Maastricht
Delft	++	Nijmegen
Den Haag	o	Rotterdam
Ede	o	's-Hertogenbosch
Eindhoven	++	Tilburg
Enschede	o	Utrecht
Groningen	+	Wageningen
Haarlem	+	Zwolle

In de 20 grootste studiesteden wordt in het collegejaar '23-'24 (peilmoment april 24) het totale tekort aan studentenwoningen geschat op 23.100 woonruimten. Vooral in Amsterdam, Delft, Eindhoven, Leiden, Nijmegen, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, Utrecht en Zwolle is sprake van een relatief zeer krappe woningmarkt voor studenten.

25

Vraag:

Hoeveel extra studentenwoningen zullen er in de komende jaren gebouwd worden? Kunt u dit uitsplitsen per stad? Welk deel is daarvan zelfstandig en welk deel onzelfstandig?

Antwoord:

De Landelijke monitor studentenhuysvesting brengt jaarlijks het aantal bouwplannen in kaart. Gemeenten geven aan dat er voor 16.800 wooneenheden studentenwoningen harde bouwplannen zijn voor de periode 2024 tot en met 2032. Daarnaast zijn er 17.700 voorlopige bouwplannen, hiervan is de realisatie minder zeker. Een bouwplan is hard op het moment dat het een onherroepelijk of vastgesteld inpassingsplan of bestemmingsplan (met uitwerkingsplicht) is. Voorlopige of zachte plannen zijn nog niet onherroepelijk of vastgesteld. In de monitor wordt geen uitsplitsing gemaakt naar stad of woningtype.

26

Vraag:

Hoeveel procent van de nieuwboukoopwoningen in de komende jaren zal naar verwachting binnen het bereik vallen van starters, in het bijzonder voor starters met lage en middeninkomens?

Antwoord:

Het is lastig om op voorhand te bepalen welke woningen in het bereik vallen van starters. Starters kennen verschillende inkomens en daarbij behorende leenruimte en dit heeft een effect op welke woningen binnen hun bereik vallen.

In de plancapaciteitsrapportage is op basis van beschikbare gegevens een raming gemaakt van de prijsklassen van de woningen in de plancapaciteit. Zie hiervoor ABF (2024), «Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2024» waarin ABF een inschatting maakt van de percentages in eigendomsvorm en prijsklassen van de woningen in de plancapaciteit. Dit betreft overigens de plancapaciteit voor de periode 2024 t/m 2043. ABF raamt dat ongeveer 17% van de woningen in plannen een betaalbare koopwoning is. Van de betaalbare koopwoningen is het merendeel (14%) middeldure koop (tot € 390.000). Op basis van de leennormen 2024 zijn deze woningen bereikbaar voor starters met een middeninkomen (max 2 keer modaal) zonder additioneel eigen vermogen. 3% van de woningen valt daarnaast in de categorie goedkope koop (tot € 280.000). Deze prijs correspondeert met de leenruimte van een inkomen onder de 1,5 keer modaal. Afhankelijk van huishoudsamenstelling en energielabel kan het precieze inkomen benodigd voor deze woningprijzen verschillen.

ABF inventarisatie plancapaciteit:

- 33% van de woningen betreft goedkope huur,
- 16% van de woningen betreft middeldure huur,
- 8% van de woningen betreft dure huur,
- 3% van de woningen betreft goedkope koop,
- 14% van de woningen betreft middeldure koop,
- 27% van de woningen betreft dure koop

27

Vraag:

Hoe groot is het tekort aan ambtenaren dat zich bezighoudt met vergunningverlening voor woningbouwprojecten?

Antwoord:

Op 20 maart jl. is de Tweede Kamer geïnformeerd over het versnellen van processen en procedures in de woningbouw (Kamerstukken II 2023/2024, 32 847, nr. 1159). In het destijds meegestuurd onderzoeksrapport van Brink («Ambtelijk capaciteitstekort woningbouw») is het totale structurele tekort in de planfase van woningbouw bij Nederlandse gemeenten becijferd op ongeveer 1.700 fte. Het betreft het tekort in de planvoorbereiding, procedure-uitvoering (waaronder vergunningverlening), projectbegeleiding tot de realisatiefase en ondersteuning en management voor deze keten. Eventuele tekorten bij onder andere provincies zijn buiten beschouwing gelaten.

In het Regeerprogramma is opgenomen dat de uitvoeringskracht wordt versterkt. Daaronder valt het slimmer inzetten van capaciteit door kennis te delen, standaardiseren en digitaliseren, en door samenwerking tussen gemeenten en tussen overheid en markt. Het doel is om meer te doen met bestaande capaciteit.

28

Vraag:

Welk percentage van het huidige budget van 56 miljoen euro voor de aanpak van funderingsschade wordt aangewend voor onderzoek en innovatie op dit gebied?

Antwoord:

Met het huidige budget geeft het kabinet invulling aan de eerste stappen van een samenhangende nationale aanpak van funderingsschade. Onderzoek en innovatie vormt hier een onderdeel van. U wordt in november middels een voortgangsbrief aanpak funderingsproblematiek hier nader over geïnformeerd.

29

Vraag:

Hoe ziet de kostenverdeling voor de aanpak van funderingsproblematiek tussen het Rijk, provincies en de gemeenten er op dit moment uit?

Antwoord:

Een kostenverdeling tussen de betrokken partijen is onderdeel van de verdere uitwerking van de samenhangende nationale aanpak. Over het vervolgtraject van de nadere uitwerking van de samenhangende nationale aanpak zal het kabinet de Kamer in november middels de voortgangsbrief informeren.

30

Vraag:

Hoe wordt bodemdaling en de gevolgen ervan meegenomen bij nieuwbouw- en inbreidingsprojecten? Is inzichtelijk hoeveel procent van de bestaande woningvoorraad gebouwd staat op dalende bodem? Kunt u dit inzicht per provincie schematisch delen?

Antwoord:

Om rekening te houden met onder andere bodemdaling bij nieuwbouw en ruimtelijke ontwikkelingen zijn het ruimtelijke afwegingskader en de landelijke maatlat als hulpinstrumenten ontwikkeld. Het afwegingskader laat zien waar in Nederland bodemdaling voorkomt en hoe heftig deze bodemdaling is. De maatlat geeft aan op welke wijze toekomstbestendig kan worden gebouwd om onder andere bodemdaling te voorkomen. Door rekening te houden met bodemdaling in specifieke gebieden bij het ontwikkelen van nieuwbouw- en inbreidingsprojecten kunnen we de gevolgen van bodemdaling beperken en nieuwe en grotere schadegevallen zoveel mogelijk voorkomen. Op dit moment is het niet inzichtelijk

voor bestaande woningvoorraad een procentuele verdeling aan te geven met betrekking tot welke woningen waar op een dalende bodem staan. Wel kunt u een schematische verdeling van bestaande bebouwing in bodemdalingsgebied terugvinden op de klimaateffectatlas. (www.klimaateffectatlas.nl/nl/risicokaarten-funderingen).

31

Vraag:

Kunt u cijfers geven over de ontwikkeling van de woonquote onder jongeren tussen de 25 en 30 jaar in de private huur over de afgelopen 10 jaar?

Antwoord:

De woonquote van jongeren van 25 tot 30 jaar die in een private huurwoning wonen, ontwikkelde zich volgens het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland zoals weergegeven in onderstaande tabel.

De woonquote is het percentage van het besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de woonuitgaven. Onder woonuitgaven vallen: de huur, kosten voor water en energie, en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

Jaar	Woonquote
2012	35,2%
2015	37,0%
2018	35,2%
2021	37,2%

32

Vraag:

Waarom wordt er gestreefd naar een plancapaciteit van 130 procent terwijl meer dan 30 procent van de bouwprojecten vertraging oploopt of niet doorgaat?

Antwoord:

Op basis van ervaringscijfers gaat ABF Research ervan uit dat vanwege planvertragingen en planuitval er 30% meer plancapaciteit nodig is, dan op basis van de omvang van de bouwopgave voor een specifieke planperiode nodig zou zijn. Om zeker te weten dat er voldoende plancapaciteit is, wordt daarom in de woondeals van deze 130% uitgegaan. Daarbij geldt dat in het verleden reeds vertraagde projecten (die al voor 2024 gereed hadden moeten zijn) ook bijdragen aan de plancapaciteit voor na 2024. Dit verklaart waarom een marge van 30% toch voldoende kan zijn terwijl meer dan 30% van de projecten vertraging kent.

33

Vraag:

Wat zijn de te verwachten effecten van het verlagen van de brede doeluitkering (bedoeld voor openbaar vervoer in provincies en stadsregio's) voor de bereikbaarheid van woningbouwlocaties?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: Aan de vervoerregio's is gevraagd wat de gevolgen zijn van de 10% taakstelling op de BDU Verkeer en Vervoer. De vervoerregio's hebben onder meer aangegeven dat de budgetkorting gevolgen kan hebben voor de hoogte van de tarieven en/of het OV-voorzieningsniveau in stad- en streekvervoer. Dit heeft daarmee gevolgen voor de reizigers. De minis-

teries van IenW en BZK zijn met de vervoerregio's en de koepels de VNG en het IPO in gesprek over de precieze gevolgen van de maatregel.

34

Vraag:

Kunt u aangeven of het mogelijk is dat alleenstaanden statushouders een gedeelde woning toegewezen kunnen krijgen? Zo ja, hoe vaak gebeurt dit? Zo nee, in potentie, hoeveel (sociale)woningen zou dit per jaar kunnen schelen in vergelijking met de huidige situatie?

Antwoord:

Het is mogelijk om alleenstaande statushouders in een onzelfstandige woning te huisvesten. Zij krijgen dan een kamer toegewezen en delen voorzieningen als badkamer en/of keuken. Het is aan gemeenten en woningcorporaties om te besluiten of zij statushouders op deze wijze willen huisvesten; van een aantal gemeenten is bekend dat zij dat doen. Er wordt niet landelijk bijgehouden hoe vaak statushouders op deze wijze gehuisvest worden. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt zet het kabinet in op meer onzelfstandige huisvesting voor statushouders. Momenteel wordt in beeld gebracht hoeveel statushouders op deze wijze gehuisvest kunnen worden en wat dat betekent voor het aantal sociale huurwoningen dat aan statushouders toegewezen kan worden. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen zoals opgenomen in het Regeerprogramma.

35

Vraag:

Kan per woningmarktregio weergegeven worden hoe lang de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is?

Antwoord:

Het rapport Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019) maakt gebruik van informatie uit de woonruimteverdeelsystemen (onder andere Woningnet). Dit is de meest recente en enige informatie die inzicht geeft over de duur van de wachttijd (of inschrijfduur) naar regio (niet voor alle regio's is informatie beschikbaar). De wachttijd is de periode vanaf inschrijving als woningzoekende tot de toekenning van een woning. De zoektijd is de periode vanaf de eerste zoekactie (reactie op een advertentie) tot aan de toekenning van een woning. De wachttijd is langer dan de zoekduur omdat mensen bij inschrijving vaak nog geen dringende verhuishwens hebben en eerst inschrijfduur willen opbouwen. In onderstaande tabel zijn de wachttijden van de woonruimteverdeelsystemen opgenomen van woningen die in 2017 werden verhuurd. Wat betreft de zoektijd per regio is er recentere informatie beschikbaar uit WoON2018 en WoON2021. Het gaat hier om de actieve zoektijd van huurders die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning. In de gemiddelde zoektijd wordt geen onderscheid gemaakt tussen wachttijden voor starters en voor doorstromers.

Woningwetregio	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2021	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2018
Friesland	1,3	1,5
Groningen Drenthe	1,3	1,2
Noord-Holland Noord	2,2	1,2
Zwolle/Stedendriehoek	1,8	0,9
Metropoolregio Amsterdam	2,2	1,7
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeeuwolde	3,8	1,8
Holland Rijnland	4,2	1,2
Oost-Nederland	1,1	1,1

Woningwetregio	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2021	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2018
U16	2,0	2,0
Food Valley	1,8	1,0
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	2,1	1,5
Arnhem Nijmegen	2,1	1,2
Woongaad	1,3	0,4
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	1,5	1,2
Noordoost Brabant	1,3	2,1
West-Brabant en Hart van Brabant	1,9	1,8
Zeeland	1,0	0,8
Metropoolregio Eindhoven	2,0	1,2
Limburg	1,4	1,1

Bron: WoON2021 en WoON2018

Bron: Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019)

36

Vraag:

Wat zijn op dit moment de gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning?

Antwoord:

De gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning zijn dit jaar € 270.000. Dit komt uit het rapport Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (2024).

37

Vraag:

Kunnen alle onderliggende juridische adviezen die ten grondslag liggen aan het besluit van de ministerraad om het regeerprogramma vast te stellen op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening aan de Kamer worden gestuurd?

Antwoord:

Ten aanzien van (juridische) adviezen over het regeerprogramma geldt dat de in het regeerprogramma vervatte voornemens nog nadere uitwerking en besluitvorming door het kabinet vergen. Hoewel het kabinet goede informatievoorziening aan de Kamer van groot belang acht, is het verstrekken van interne ambtelijke adviezen aan de Kamer in dit stadium waar de besluitvorming nog gaande is, niet gebruikelijk. Voor verstrekking van ambtelijke adviezen in een nog niet afgerond proces van besluitvorming door de ministerraad, zoals tijdens de afgelopen algemene politieke beschouwingen, is slechts bij (hoge) uitzondering plaats. Voorkomen moet worden dat de besluitvorming hierdoor in dit stadium te veel wordt beïnvloed en de ambtelijke advisering onderwerp wordt van publiek debat. Het kabinet hecht aan een zorgvuldig proces waarbij in de regel eerst door (leden van) het kabinet – mede op basis van ambtelijke adviezen – besluiten worden genomen. Deze worden daarna gemotiveerd kenbaar gemaakt aan de Tweede Kamer, waarbij in het hierop volgende parlementaire debat het kabinet graag bereid is om vragen vanuit uw Kamer te beantwoorden.

38

Vraag:

Zijn inmiddels alle afspraken die volgens Uitvoeringsrichtlijn Openbare agenda bewindslieden in uw openbare agenda hadden moeten komen op een overzichtelijke en volledige wijze op de website van de rijksoverheid gepubliceerd? Hoeveel afspraken zijn pas achteraf gepubliceerd? En waar zijn deze precies te vinden?

Antwoord:

Al de afspraken van de Minister van VRO met externe partijen zijn conform de Uitvoeringsrichtlijn Openbare agenda bewindslieden gepubliceerd. De meeste afspraken worden achteraf gepubliceerd, eveneens conform de richtlijn. Het met terugwerkende kracht publiceren van de agenda-items heeft als voordeel dat alleen afspraken worden opgenomen die daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. Ook kan meer informatie worden opgenomen over de agenda-activiteit omdat achteraf meer duidelijkheid is over welke onderwerpen de bewindspersoon en gesprekspartner hebben gesproken. De Minister van VRO heeft, net als alle bewindspersonen, een eigen openbare agenda op rijksoverheid.nl. Binnen deze agenda kan worden gezocht op trefwoord en kunnen de resultaten worden gefilterd op periode (klik rechts op Toon filters). Tevens is er een regeringsbrede agenda waarin de activiteiten van alle bewindspersonen worden gecombineerd, met dezelfde zoek- en filtermogelijkheden. Tot slot zijn agenda-activiteiten vindbaar via de algemene zoekfunctie van rijksoverheid.nl. Hierbij kunnen de zoekresultaten worden gefilterd op activiteiten.

39

Vraag:

Wat zijn de te verwachten gevolgen van het «ravijnjaar» (2026) bij gemeenten voor de (capaciteit voor de) woningbouw?

Antwoord:

De middelen uit het gemeente- en provinciefonds zijn vrij besteedbaar. Het is aan de gemeenten en provincies hoe ze deze middelen aanwenden. Ze leggen over de besteding van de middelen verantwoording af aan de gemeenteraad dan wel de provinciale staten.

De ontwikkeling van het gemeente- en provinciefonds volgde tot en met 2023 de omvang van de Rijksuitgaven. Oftewel als het Rijk meer te besteden had, hadden gemeenten en provincies meer te besteden. Maar ook omgekeerd als het rijk moest bezuinigen, moesten ook gemeenten en provincies bezuinigen. Vanaf 2024 volgen het gemeente- en provinciefonds de ontwikkeling van het bruto binnenlands product.

Voor nieuw beleid geldt artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet, artikel 108 Gemeentewet en artikel 112 Provinciewet waaruit volgt dat bij toekenning van een nieuwe taak door het Rijk er ook gesproken moet worden over de dekking van de bijbehorende uitgaven. In geval van medebewind geldt artikel 108 Gemeentewet waaruit volgt dat de kosten, verbonden aan de uitvoering, voor zover zij ten laste van de betrokken gemeenten blijven, door het Rijk aan hen worden vergoed.

Het gaat om de balans tussen ambitie, taken, middelen, en uitvoeringskracht. Dit kabinet heeft als doel om gedurende de regeerperiode de balans tussen ambitie, taken, middelen en uitvoeringskracht te vinden en gezamenlijk met gemeenten en provincies te sturen op een aantal bepalende gezamenlijke maatschappelijke opgaven.

Daarnaast is het van belang, zoals aangegeven in het Hoofdlijnenakkoord, dat medeoverheden vroegtijdig worden betrokken bij voorbereiding van beleid en van wetgeving (mede aan de hand van de Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden). Eind augustus is dan ook het zogenaamde Overhedenoverleg, overleg tussen Rijk en koepels (VNG, IPO en UvW), geweest. Dit najaar zal er wederom een Overhedenoverleg plaatsvinden over de mogelijke gevolgen van de beleidsvoornemens uit het Regeerprogramma voor de hierboven genoemde «balans». Ter voorbereiding hierop werken Rijk en koepels de komende maanden ambtelijk gezamenlijk aan

het inzichtelijk maken van de consequenties van het Regeerprogramma voor uitvoerbaarheid.

40

Vraag:

Welk deel van de vrijgemaakte vijf miljard euro voor woningbouw komt op basis van de actuele meerjarenramingen in welk jaar tot besteding (en waaraan), welk deel komt daadwerkelijk tot besteding in de jaren 2025–2029 en welk deel komt nog deze kabinetsperiode (2025–2028) tot besteding?

Antwoord:

Zie de tabel in het antwoord op vraag 10.

41

Vraag:

Hoeveel extra geld komt er in 2025–2029, respectievelijk in deze kabinetsperiode (2025–2028) per saldo extra beschikbaar voor infrastructurele ontsluiting van woningbouw, rekening houdend met de kasschuif infrastructuur woningbouw van 850 miljoen euro in 2025 en 2026, en tevens rekening houdend met de bezuiniging van tien procent (voortkomend uit het Hoofdlijnenakkoord) vanaf 2026 bij het Mobiliteitsfonds op de middelen voor bovenplanse infrastructuur?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: In de periode 2025–2029 staat van de € 2,5 miljard € 1,650 miljard gereserveerd op de Aanvullende Post. In de periode 2025–2028 is dat € 1,150 miljard. Aan de concrete uitwerking en invulling van de in het Hoofdlijnenakkoord aangekondigde bezuiniging van 10% op de specifieke uitkeringen wordt momenteel gewerkt. De Kamer wordt hierover bij de Voorjaarsnota 2025 nader geïnformeerd.

42

Vraag:

Deze begroting hangt samen met de Miljoenennota. Kan in tabel 4 van de Miljoenennota, onder «Bijstellingen Hoofdlijnenakkoord», de post «Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening» toegelicht worden in relatie tot deze begroting?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Financiën (FIN). De Minister van FIN antwoordt met het volgende: Tabel 4 van de Miljoenennota geeft een overzicht van de kasschuiven, bijstellingen van het hoofdlijnenakkoord en aanvullende onderuitputting weer. Deze hebben als doel de begrotingen realistischer te maken. Voor VRO is het budgetritme van de € 5 miljard uit het hoofdlijnenakkoord aangepast. De kasuitgaven van de realisatiestimulans en een deel van de uitvoeringskosten lopen door buiten de huidige meerjarenperiode. Zie het antwoord op vraag 10 voor een uiteenzetting van de geraamde reeksen per regeling per jaar.

43

Vraag:

Welk deel van de vrijgemaakte tweeënhalf miljard euro voor infrastructurele ontsluiting van woningbouw komt op basis van de actuele meerjarenramingen in welk jaar tot besteding (en waaraan), welk deel komt daadwerkelijk tot besteding in de jaren 2025–2029 en welk deel komt nog deze kabinetsperiode (2025–2028) tot besteding?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: In de begroting van de € 2,5 miljard is in 2026 € 150 miljoen gereserveerd. In elk van de jaren 2027, 2028, 2029 en 2030 bedraagt de reservering € 500 miljoen en in 2031 is de reservering € 350 miljoen. Besluitvorming over de concrete invulling van de beschikbare budgetreeks voor infrastructurele ontsluiting van woningbouw moet nog plaatsvinden. Zie ook de beantwoording van vraag 11 en 12.

44

Vraag:

Deze begroting hangt samen met de Miljoenennota. Is de interpretatie van de post «Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening» (onder «Bijstellingen Hoofdlijnenakkoord» in tabel 4 van de Miljoenennota) dat er in 2025–2029 cumulatief 686 miljoen euro wordt gekort op de extra vijf miljard euro voor woningbouw uit het Hoofdlijnenakkoord? Zo nee, wat is dan wel de interpretatie?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 10 en 13.

45

Vraag:

Deze begroting hangt samen met de Miljoenennota. Waarom is in tabel 6 van de Miljoenennota de dekking (vanuit post 25: dekking uit middelen woningbouwimpuls) voor de introductie van het algemeen woningtarief van 8% in de overdrachtsbelasting (post 24) in de jaren 2027–2029 groter dan het budgettaire beslag van de verlaging van de overdrachtsbelasting?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

46

Vraag:

Waarom wordt de structurele verlaging van de overdrachtsbelasting van 2025–2029 deels gedekt met incidentele middelen vanuit de woningbouwimpuls?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 15.

47

Vraag:

Hoe verhoudt de financiering van een lastenverlichting (in de vorm van verlaging van de overdrachtsbelasting) vanuit de uitgavenkant van de begroting (vanuit de woningbouwimpuls) zich (a) tot het Hoofdlijnenakkoord en (b) tot de begrotingsregels, die uitgaan van een scheiding van inkomsten en uitgaven?

Antwoord:

De verlaging van de overdrachtsbelasting (OVb) is een uitwerking van het Hoofdlijnenakkoord (HLA). In het HLA is opgenomen dat er maatregelen worden genomen om private huur, midden huur en vrije huur aantrekkelijker te maken. En dat het bouwen van (private) huurwoningen wordt gestimuleerd door het verminderen van de belastingdruk. Dit is gedaan middels een verlaging van de OVb. Dekking komt ook conform HLA uit de woonimpuls.

In de begrotingsregels is afgesproken dat het uitgavenkader en het inkomstenkader in beginsel gedurende de kabinetsperiode niet worden

aangepast. Hieruit volgt automatisch een scheiding van inkomsten en uitgaven. Deze kaders zijn in de Miljoenennota op basis van de uitwerking van het HLA definitief vastgesteld. In het HLA is een specifieke eenmalige uitzondering gegeven voor dekking van een mogelijke belastingverlaging voor de verhuurders – door het kabinet in de uitwerking van het HLA ingevuld met een verlaging van de OVB – met de dekking uit de woningbouwmiddelen.

48

Vraag:

Is het ook een beleidsoptie om de «reservering voorjaar» voor groepen in de knel te bestemmen voor verhoging van de huurtoeslag, gezien het feit dat de huurtoeslag volgens de Commissie sociaal minimum een van de meest kosteneffectieve instrumenten is om het inkomen op het sociaal minimum te verhogen?

Antwoord:

Het kabinet heeft in augustus deels invulling gegeven aan de envelop uit het Hoofdlijnenakkoord voor groepen in de knel. Onder de maatregelen vallen het voorzetten van schoolmaaltijden en een samenhangend pakket gericht op het aanpakken van problematische schulden. Daarnaast betreft het een aantal gerichte maatregelen die specifieke knelpunten in toeslagen, sociale zekerheid en fiscaliteit wegnemen. De reservering is bedoeld voor nog uit te werken beleidsopties bij onderwerpen zoals Onafhankelijke Commissie Toekomst Arbeidsongeschiktheidsstelsel (OCTAS), Participatiewet, Toeslagenwet, Caribisch Nederland en werkende armen (kinderopvang). Hier zal na weging door het kabinet in het voorjaar over besloten worden.

Voor de huurtoeslag is al een separate structurele intensivering van € 500 miljoen beschikbaar gesteld.

49

Vraag:

Welke netto-uitgaven van het Ministerie van VRO vallen buiten het uitgavenkader?

Antwoord:

De meeste uitgaven vallen binnen het kader. Uitzonderingen zijn de middelen uit het Nationaal Groeifonds en op artikel 12 de uitgaven voor de VPB van het RVB.

50

Vraag:

Kan een integraal meerjarenoverzicht gegeven worden van de geraamde inzet van de vijf miljard euro aan extra woningbouwmiddelen uit het Hoofdlijnenakkoord?

Antwoord:

Zie de tabel in het antwoord op vraag 10.

51

Vraag:

Deze begroting hangt samen met de Miljoenennota en bijbehorend bijlagenboek. Klopt het dat in de verticale toelichting VRO cumulatief 3,829 miljoen euro aan inzet van de vijf miljard euro woningbouwimpuls uit het Hoofdlijnenakkoord is ingeboekt, en dat hiervan daarnaast cumulatief 476 miljoen euro wordt besteed aan de verlaging van de overdrachtsbelasting? Waar is de resterende 685 miljoen euro gebleven, en correspondeert deze met de cumulatieve 686 miljoen euro in

2025–2029 op de post «Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening» (onder «Bijstellingen Hoofdlijnenakkoord») in tabel 4 van de Miljoenennota?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 10 en 13.

52

Vraag:

Naar welke latere jaren is de 850 miljoen euro uit 2025 en 2026 voor Infra Woningbouw verschoven? Klopt het dat dit na 2029 is?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: Dit klopt. Van de € 850 miljoen schuift € 500 miljoen uit 2025 door naar 2030 en schuift € 150 miljoen van de € 500 miljoen in 2026 door naar 2031.

53

Vraag:

Klopt het dat er op basis van de huidige meerjarenramingen in 2025–2029 slechts 1,65 miljard euro van de tweeënhalf miljard euro uit het Hoofdlijnenakkoord wordt ingezet voor infrastructurele ontsluiting van woningbouw, waarvan nihil in 2025, 150 miljoen euro in 2026 en 1,15 miljard euro binnen deze kabinetsperiode (2025–2028)?

Antwoord:

Dit klopt. Zie ook het antwoord op vraag 17.

54

Vraag:

Wat gaat het kabinet doen om te bevorderen dat er bij de voorjaarsbesluitvorming in 2025 voldoende realistische plannen zijn om binnen deze kabinetsperiode alsnog de naar latere jaren verschoven 850 miljoen euro voor Infra Woningbouw tot besteding te kunnen laten komen?

Antwoord:

Dit is een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: Het kabinet streeft naar een snel en zorgvuldig proces van toedeling van middelen. In de periode tot aan het BO MIRT in het najaar van 2025 zet het kabinet vol in op het snel opstellen en beoordelen van plannen. Concrete uitgaven volgen wanneer projecten in uitvoering zijn. Gezien de doorlooptijd van aanleg van infrastructurele en mobiliteitsvoorzieningen zullen vooral in de later jaren middelen nodig zijn. Het kabinet wil namelijk uitvoerbare plannen met een realistisch uitgavenpatroon (kasritme).

55

Vraag:

Kan inzichtelijk worden gemaakt hoe de extra vijf miljard euro voor woningbouw en tweeënhalf miljard euro voor infrastructuur naar de woningbouw toe over de komende jaren worden verspreid?

Antwoord:

Voor de verdeling van de € 5 miljard voor woningbouw verwijs ik naar de tabel in het antwoord op vraag 10. Voor wat betreft de inzet op de € 2,5 miljard is dit een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De Minister van IenW antwoordt met het volgende: De Minister van IenW werkt in overleg met de Minister van VRO op dit moment aan de concrete invulling van de vrijgemaakte € 2,5 miljard voor

infrastructurele ontsluiting van woningbouw. Dit in samenhang met de gebiedsgerichte middelen vanuit VRO (vanuit de € 5 miljard) voor de woningbouw. Wij gaan hierover tijdens de bestuurlijke overleggen Leefomgeving en MIRT in gesprek met de regio's en andere betrokken partijen. Daar verwachten we een eerste beeld te krijgen van de woningbouwambities in de verschillende regio's. De verwachting is om op de bestuurlijke overleggen Leefomgeving komend voorjaar (juni) de eerste concrete (investerings)beslissingen over de inzet van de € 5 miljard en € 2,5 miljard te nemen.

56

Vraag:

Kunt u nader ingaan op het nut van een programma om tegenstrijdige en overbodige regelgeving te schrappen? Waarom is dit volgens u de manier om het beoogde doel te bereiken?

Antwoord:

Dit kabinet heeft als ambitie om juridische belemmeringen in de woningbouwopgave weg te nemen om zo de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar waar te maken. Daarom is in het Regeerprogramma aangekondigd dat er gestart zal worden met een programma om tegenstrijdige en overbodige regelgeving te schrappen. Daar betrekken we andere overheden, departementen en marktpartijen bij. Het veld zal worden gevraagd om belemmerende regelgeving in de praktijk van alle dag te signaleren. Deze signalen zullen worden getoetst en na politieke weging bezien op mogelijke aanpassingen, zodat de woningbouwopgave hierdoor niet meer negatief wordt beïnvloed. Uiteindelijk zullen via het reguliere wetgevingsproces alleen regels worden voorgesteld om te schrappen die met name leiden tot een snellere en/of goedkopere woningbouw.

57

Vraag:

Wanneer start het programma om tegenstrijdige en overbodige regelgeving te schrappen? Wanneer verwacht u eerste uitkomsten met de Kamer te kunnen delen?

Antwoord:

Op dit moment ben ik bezig met de uitwerking van het programma. Ik verwacht u hierover in november te informeren.

58

Vraag:

Welke mogelijkheden om procedures te versnellen en beroepsmogelijkheden te beperken ziet u nog meer naast de reeds aangekondigde maatregelen?

Antwoord:

De Minister van VRO informeert uw Kamer voor de begrotingsbehandeling over het versnellen van de woningbouw. Daarin betrek ik ook de beroepsmogelijkheden en het versnellen van procedures.

59

Vraag:

Op welke manier wilt u bewerkstelligen dat medeoverheden geen zwaardere eisen stellen dan landelijk geldende regelgeving voor gebouwen?

Antwoord:

In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de bouwtechnische regels over bouwwerken landelijk geüniformeerd. Dit betekent dat gemeenten geen strengere technische regels op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid mogen stellen, tenzij het Besluit daar expliciet ruimte voor biedt. Die ruimte biedt het Besluit zeer beperkt als het gaat om maatwerk op initiatief van het bevoegd gezag, wat ruimer als het gaat om andere regels op verzoek van de initiatiefnemer. Bovendien mogen gemeenten op grond van artikel 23.7 van de Omgevingswet ook geen privaatrechtelijke afspraken hierover maken. Ontwikkelaars en bouwers hoeven dus geen zwaardere eisen dan landelijk geldende regelgeving te accepteren en ik zal medeoverheden hier bestuurlijk op aanspreken.

60

Vraag:

Wordt in de aanpak industrieel bouwen ook aandacht besteed aan het (waar mogelijk) stimuleren van Nederlandse aanbieders, teneinde onder andere werkgelegenheid zoveel mogelijk in Nederland te houden?

Antwoord:

De Minister van VRO signaleert dat met name Nederlandse aanbieders de stap zetten naar industrialisatie van hun bouwproces. De meeste Nederlandse woningbouwfabrieken zijn gesitueerd in de regio en maken gebruik van veelal lokale arbeidskrachten.

De bouwregelgeving verschilt van land tot land en dat maakt dat concepten van buitenlandse partijen – die gewend zijn aan andere regelgeving te moeten voldoen – niet altijd geschikt zijn voor de Nederlandse markt (en andersom).

61

Vraag:

Op welke manier kan gewaarborgd worden dat het programma Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) geen drempels opwerpt voor bouwondernemingen, waardoor de realisatie van woningbouwprojecten mogelijk gehinderd wordt?

Antwoord:

Het programma Schoon en Emissieloos Bouwen biedt opdrachtgevers en -nemers juist perspectief om te kunnen doorbouwen binnen de eisen die vanuit de natuurwetgeving aan stikstof worden gesteld. Het SEB programma ondersteunt de marktontwikkeling naar schoon en emissieloos bouwmaterieel, bouwlogistiek en toepassingen zoals bouw hubs en prefab bouw. De ondersteuning bestaat uit onder meer subsidies aan marktpartijen voor de aanschaf van en ombouw naar emissieloos materieel en bijdragen voor opdracht gevende convenantpartners (rijksopdrachtgevers en medeoverheden) bij de meerkosten wanneer deels emissieloos wordt uitgevraagd in bouw-, onderhouds-, en sloopprojecten. Aan de basis van het programma ligt het convenant SEB. Daarbinnen hebben de rijksoverheid, gemeenten, provincies, waterschappen en grote opdrachtgevers zoals RWS, RVB, Prorail, de Haven Rotterdam, Schiphol en de branche organisaties uit de bouw en logistieke sector afspraken gemaakt over het tempo waarop bouwprojecten schoon en emissieloos worden uitgevraagd. Hierbij bewaken de inmiddels meer dan 100 betrokken convenantpartijen met elkaar een goede balans tussen aan de ene kant voldoende ambitie en aan de andere kant een verduurzamingtempo dat haalbaar en betaalbaar is.

62

Vraag:

Kunt u in een tabel en/of grafiek inzichtelijk maken hoe de studentenwoningnood zich in de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld en wat de prognoses zijn tot 2030?

Antwoord:

Via de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) wordt de vraag en het aanbod van studentenhuisvesting in kaart gebracht. De methode rondom het berekenen van de tekorten is de afgelopen jaren een aantal keer veranderd. Zowel de berekening van de huidige vraag, de prognose van het aantal studenten en prognose van het aanbod is in de loop van de tijd zijn gewijzigd. De tekorten in aantallen tot tien jaar terug hebben we dan ook niet. Alleen beschikbaar zijn de tekorten vanaf 2 jaar geleden, toen de huidige systematiek werd ingevoerd en, omdat de prognose op acht jaar wordt gesteld, het peilmoment 2032. De tekorten op een rij:

'21-'22: 26.800 (uit LMS 2022)

'22-'23: 23.700 (uit LMS 2023). Dit is een daling tov jaar ervoor vanwege daling van het totaal aantal studenten dat in Nederland studeert.

'23-'24: 23.100 (uit LMS 2024)

'31-'32: 26.300 tot 42.400 (uit LMS 2024)

LMS= Landelijke Monitor Studentenhuisvesting

63

Vraag:

Hoe heeft de woningnood onder starters zich in de afgelopen tien jaar ontwikkeld?

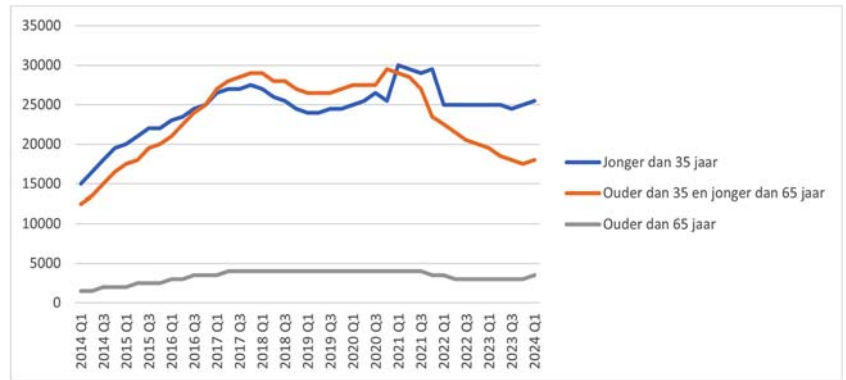
Antwoord:

Figuur 1 en Figuur 2 laten de ontwikkeling zien van het aandeel starters (Woningmarkt 1e kwartaal 2024: meer transacties en hogere prijzen - Kadaster.nl zakelijk) in het aantal verkochte woningen en het aantal transacties per leeftijd. In figuur 2 is te zien dat het aandeel van starters in het totale aantal transacties tot eind 2019 geleidelijk terugliep. Gedifferentieerd naar leeftijd laat figuur 1 zien dat het aantal transacties voor kopers jonger dan 35 jaar in deze periode wel opliep, maar niet zo sterk als bij oudere kopers en beleggers. Vanaf 2019 loopt het aantal transacties en het aandeel van starters weer verder op met een schokeffect in eind 2020/begin 2021. Dit schokeffect wordt veroorzaakt door de invoering van de wet differentie overdrachtsbelasting (OVb) en de bijbehorende startersvrijstelling. Uit het recent uitgevoerde onderzoek van SEO (Kamerstukken II 2024/25, 36 602 nr 5, bijlage evaluatie overdrachtsbelasting- kopen zonder heffen) blijkt dat deze differentiatie de positie van starters ten opzichte van beleggers heeft verbeterd. Het aandeel en het aantal transacties van starters neemt hierna verder toe, zeker in de vier grote steden Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Amsterdam (G4). Hierin speelt onder meer mee dat in de G4 het aanbod van koopwoningen is toegenomen door de verkoop van private huurwoningen. Deze woningen vallen gemiddeld gezien in een lagere prijs categorie en worden vaker gekocht door koopstarters (HYPERLINK «<https://esb.nu/beleggers-verkopen-nu-meer-huizen-aan-eigenaar-bewoners-dan-ze-opkopen/>). Concluderend kan worden gesteld dat de toegang van starters ten opzichte van doorstromers en beleggers licht is verbeterd. Ten opzichte van 10 jaar gelden is het aandeel van starters in de G4 en G44 ongeveer gelijk maar voor de rest van Nederland iets lager. Het aantal transacties ligt echter hoger. Dit alles betekent echter niet dat iedereen die een huis wil kopen daar in de huidige markt ook in slaagt.

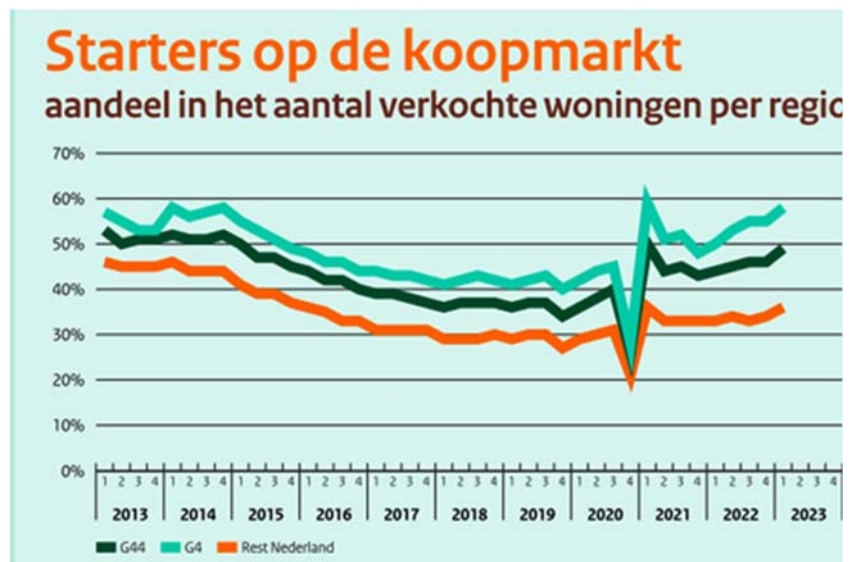
Definitie kadaster: Starter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen in slaagt (Bron

Kadaster).

Figuur 1: Aantal transacties naar leeftijdsklasse.



Figuur 2 Aandeel starters in het totaal aantal transacties



Bron: Staat van de volkshuisvesting 2023

64

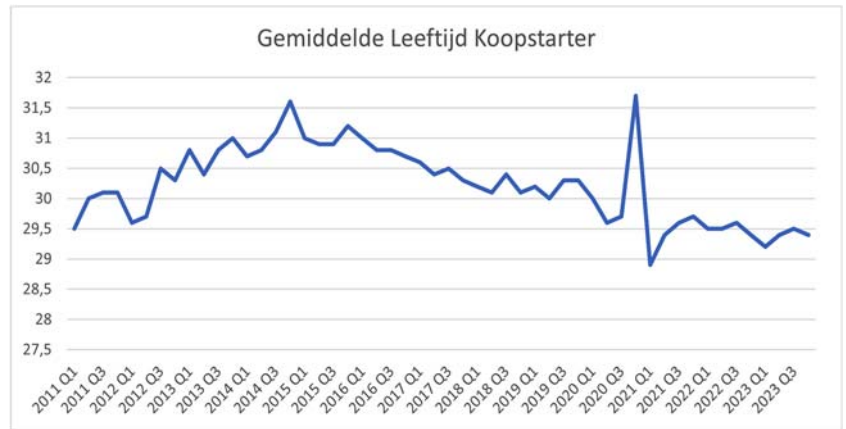
Vraag:

Hoe heeft de gemiddelde leeftijd waarop mensen hun eerste koopwoning betrekken zich in de afgelopen tien jaar ontwikkeld?

Antwoord:

De gemiddeld leeftijd van koopstarters is redelijk constant en ligt in een bandbreedte tussen 29 jaar en 32 jaar. Tot 2015 liep de gemiddelde leeftijd langzaam op. Daarna daalde de gemiddelde leeftijd en deze lijkt zich te stabiliseren rond de 29,5 jaar. In 2021 is er een duidelijk anticipatie effect van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting zichtbaar. Koopstarters onder de 35 jaar zijn vanaf 1 januari 2021 vrijgesteld van overdrachtsbelasting wanneer hun woning onder de woningwaardegrens valt. In Q4 2020 hebben koopstarters die voldoen aan de voorwaarden hun aankoop uitgesteld naar Q1, waardoor er een groter aantal starters onder de 35 jaar een woning hebben gekocht in Q1. Voor koopstarters boven de 35 jaar had deze timing geen effect waardoor de gemiddelde leeftijd in Q4 hoger ligt.

Figuur 3 Gemiddelde leeftijd koopstarter



65

Vraag:

Kan het juridisch kader van de Nota Ruimte in een schema worden gezet? Welke wettelijke grondslag krijgt deze nota, welke wettelijke bevoegdheden worden geïntroduceerd c.q. aangepast en hoe verhoudt de Nota Ruimte zich tot de bevoegdheden van de medeoverheden?

Antwoord:

De Omgevingswet vereist dat het Rijk, de provincies en de gemeenten elk één omgevingsvisie vaststellen. De Minister van VRO stelt in overeenstemming met de Ministers die het aangaan de *ationale* omgevingsvisie vast (NOVI). Die bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van ons land en de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.

De Nota Ruimte wordt de nieuwe Nationale Omgevingsvisie en vervangt na vaststelling in uw kamer de huidige NOVI. De Nota Ruimte fungeert als zelfbindend kader voor de verdere uitwerking van het Rijksbeleid.

De Nota Ruimte beschrijft op welke wijze het Rijk invulling wil geven aan haar regierol en geeft een overzicht van de (juridische) instrumenten die ingezet kunnen worden. Hoe dat instrumentarium ingezet wordt zal het kabinet beschrijven in een Uitvoeringsagenda, die tegelijk met de ontwerpNota Ruimte aan de kamer gestuurd wordt.

Provincies en gemeenten moeten bij hun beleidsvorming rekening houden met de Nota Ruimte. Om de beleidsdoelstellingen uit de Nota Ruimte te realiseren zullen de keuzes, conform het instrumentarium van de Omgevingswet, uitgewerkt worden in lopende en nieuwe programma's en projecten. Indien nodig, bijvoorbeeld om een nationaal belang te borgen, kan dat ook in regels die direct doorwerken in provinciale omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen, projectbesluiten of gemeentelijke omgevingsplannen of in regels die direct sturing geven aan de uitvoering van activiteiten.

66

Vraag:

Hoe verhoudt het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD) zich straks tot de Nota Ruimte?

Antwoord:

In de huidige Nationale Omgevingsvisie staat al dat Defensie ruimte nodig heeft. Om die ruimtebehoefte uit de NOVI concreet te maken werkt

Defensie aan het NP Ruimte voor Defensie. In dit programma wordt de ruimtebehoefte van Defensie uitgewerkt. Dan gaat het onder meer om ruimtebehoeften zoals laagvlieggebieden voor helikopters, locaties voor munitieopslag en uitbreiding van oefenterreinen.

In het kader van de Nota Ruimte worden integraal de keuzes gemaakt, ook die van Defensie. De ruimtelijke keuzes die nu worden uitgewerkt in het NP Ruimte voor Defensie landen in de Nota Ruimte.

Voor de zoektocht naar locaties voor Defensie zijn de afwegingsprincipes van de NOVI het uitgangspunt: 1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies; 2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; 3. Afwentelen voorkomen.

In het voorontwerp Nota Ruimte staat al een eerste overzicht van de koppelkansen tussen Defensie en andere ruimtevragers. Zo is Defensie een van de grootste natuurbeheerders en ook op nieuwe locaties kan Defensie bijdragen aan de doelstellingen op het gebied van natuur en biodiversiteit. Daarnaast wordt waar dat mogelijk en veilig is ruimte geboden voor het opwekken en opslaan van duurzame energie, niet alleen voor eigen gebruik maar ook ten gunste van de omgeving. Bovendien kan Defensie ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van dorpen door zowel directe werkgelegenheid bij Defensie als indirecte werkgelegenheid bij aanleverende partijen en ook de behoefte aan voorzieningen.

67

Vraag:

Op welke wijze wordt het principe «water en bodem sturend» precies vormgegeven in de ruimtelijke ordening?

Antwoord:

In het Regeerprogramma staat dat we rekening houden met water en bodem. Voor toekomstige welvaart en veiligheid zijn keuzes in de ruimtelijke ordening die rekening houden met water en bodem van belang. Dat doen we bijvoorbeeld bij het bouwen van huizen, om te voorkomen dat huizen over 10 of 20 jaar gaan verzakken of een groot risico kennen op zware overstromingen. Daar is niemand bij gebaat. Tegelijkertijd betekent «rekening houden met» ook dat we mee bewegen met water en bodem en soms bijvoorbeeld accepteren dat er water overlast is. Denk aan een tuin van een woning die af en toe onder water komt te staan wanneer deze grenst aan een sloot die soms overloopt. Rekening houden met werkt dus twee kanten op. Het accent komt daarbij te liggen op wat er wel kan en hoe we daarvoor zorgen. We moeten creatief zijn en slimme keuzes maken met goede technische oplossingen. In de Nota Ruimte maken we deze keuzes integraal met het oog op een toekomstbestendige inrichting van Nederland.

68

Vraag:

Kan een actuele stand van zaken gegeven worden van het Kustpact? Wat is hier de afgelopen periode mee gebeurd en hoe worden deze afspraken voortgezet/aangepast?

Antwoord:

Op 21 februari 2017 hebben 59 bij de kust betrokken overheden en maatschappelijke organisaties het Kustpact ondertekend. Met het Kustpact streven partijen naar een goede balans tussen ontwikkeling ten aanzien van recreatieve bebouwing aan de kust enerzijds en bescherming en behoud van haar collectieve waarden en kernkwaliteiten anderzijds. Het laatste Bestuurlijke Overleg was op 28 september 2022. In dit overleg is middels een evaluatie gesproken over het destijds 5 jaarig bestaan van het Kustpact en zijn de resultaten van de eerste versie van de Kustpactmo-

nitor besproken. Conclusie was dat er werking uitgaat van het Kustpact en de partners tevreden zijn over de samenwerking.

De Tweede Kamer wordt op de hoogte gehouden van de voortgang. De laatste voorgangsbrief Kustpact is op 25 juni 2024 naar de Kamer verstuurd (Kamerstukken II 2023/24, 29 383 nr. 416).

In het Kustpact Convenant is 31 december 2025 als einddatum opgenomen. De Kustpactpartners moeten gezamenlijk beslissen of, en zo ja hoe, men de samenwerking wil continueren na 2025.

De mogelijke scenario's worden momenteel ambtelijk voorbereid. Er zijn 4 scenario's in beeld: het Kustpact stopt; het Kustpact gaat door in huidige vorm; het Kustpact gaat door, met aangescherpte scope en daarbij behorende deelnemende partijen o.b.v. de actualiteiten; het Kustpact wordt verbreed tot een breder overleg Kust waar meerdere onderwerpen aan bod komen.

Tijdens een bestuurlijk overleg begin 2025 worden deze mogelijke scenario's bestuurlijk verkend. Eind 2025 kan het gekozen scenario worden bestendigd door alle betrokken partijen.

69

Vraag:

Kan in een schema de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen op de BES-eilanden (uitgesplitst per eiland) over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

Er zijn geen gegevens bekend over de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in de afgelopen tien jaar, omdat er geen nulmeting is gedaan in 2014. Wel kunnen de actuele cijfers gegeven worden over de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Dit betreft een afgeronde schatting op basis van het bezit van de woonstichting en/of het betreffende Openbaar Lichaam:

Aantal sociale huurwoningen per eiland

Bonaire	500
St. Eustatius	100
Saba	50

70

Vraag:

Kan in een schema het aantal geplande nieuwe sociale huurwoningen voor de komende vijf jaar voor de BES-eilanden (uitgesplitst naar eiland) worden weergegeven?

Antwoord:

Met elk eiland zijn afspraken gemaakt over het aantal te realiseren sociale huurwoningen vóór 2030. Op Bonaire is dit vastgelegd in de Woondeal, op Saba en St. Eustatius is voor elk van de eilanden een Letter of Intent getekend. Voor Saba betreft dit betaalbare woningen waaronder ook betaalbare koopwoningen.

Deze zijn als volgt;

Aantal geplande sociale huurwoningen

Bonaire	700 à 1.000
St. Eustatius	50
Saba	50

De precieze fasering per jaar wordt momenteel nader uitgewerkt.

71

Vraag:

Wat zijn de verwachte concrete gevolgen van de verplichte budgettaire taakstelling van 22 procent op de apparaatsuitgaven van het Ministerie van VRO?

Antwoord:

Er is een gezamenlijk ambtelijk apparaat dat werkt voor beide ministeries BZK en VRO. De apparaatsuitgaven van het kerndepartement van VRO worden verantwoord op artikel 11 van de begroting van BZK, dus daar slaat de taakstelling dan ook neer. Op dit moment wordt voor het ambtelijk apparaat van BZK en VRO uitgewerkt wat de taakstelling betekent en hoe deze op een verantwoorde en realistische manier ingevuld kan worden.

72

Vraag:

Op welke manier kan gewaarborgd worden dat grond voor grote maatschappelijke opgaven niet in handen komt van grondeigenaren die afkomstig zijn uit landen met dictatoriale regimes, zoals China?

Antwoord:

De Minister van VRO vindt het belangrijk dat er grond beschikbaar is voor grote maatschappelijke opgaven, zoals bereikbaarheid en de woningbouwopgave.

Het uitgangspunt van het Nederlands contractenrecht is contractsvrijheid. Dat brengt mee dat het partijen in beginsel vrij staat om een overeenkomst aan te gaan met wie zij willen.

Het is daarom lastig om de verkoop van grond aan bepaalde partijen te voorkomen.

Voor sommige landen of (rechts)personen gelden internationale sancties, die het verkopen van grond aan die partijen verbiedt.

Overheidsorganen kunnen zelf meer regie op grond voeren, bijvoorbeeld door de inzet van het voorkeursrecht. Door het voorkeursrecht verkrijgt het overheidsorgaan een eerste recht van koop.

73

Vraag:

Op welke wijze wordt belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd met betrekking tot conceptueel en industrieel bouwen, waaronder modulaire bouw?

Antwoord:

Het waarborgen van belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit met betrekking tot conceptueel en industrieel bouwen, waaronder modulaire bouw, gebeurt door de Commissies Omgevingskwaliteit.

In dat kader zijn de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (FRK – het overkoepelend orgaan van de commissies omgevingskwaliteit) en het College van Rijksadviseurs (CRA), in opdracht van het Ministerie van BZK, een traject gestart over ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw.

Al eerder was een stedenbouwkundig kader uitgebracht en in november 2023 verscheen een architectonisch kader. Momenteel wordt gewerkt aan een governance kader waarin ook procesafspraken worden vastgelegd. Uitgangspunt is dat het belangrijk is dat op projectniveau al vroegtijdig wordt samengewerkt tussen ontwerpers, opdrachtgevers en bouwers. Deze kaders dienen ter inspiratie en zijn dus niet bindend.

74

Vraag:

Kan een actueel overzicht gegeven worden van de implementatie van de Omgevingswet? Hoeveel overheden zijn inmiddels aangesloten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), hoeveel nog niet en welke concrete stappen moeten er nog gezet worden?

Antwoord:

Richting inwerkingtreding ontving u ten aanzien van de aansluitcijfers van overheden op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) maandrapportages. Deze rapportages ontvangt u sinds mei 2023 niet meer vanwege de destijds al hoge aansluitcijfers (Kamerstukken II 2022/23, 33 118 nr. 255). Alle bevoegd gezagen (gemeenten, waterschappen, provincies, rijkspartijen) zijn met hun 3 lokale systemen aangesloten op het DSO. Op deze manier kunnen zij allemaal aan de slag in de drie ketens (De VTH-keten, de Planketen en de Toepasbare Regel keten (TR-keten)).

Ondanks dat alle bevoegd gezagen zijn aangesloten, wil dat niet zeggen dat alle gezagen ook direct in de nieuwe ketens kunnen werken. Met name in de planketen hebben diverse gezagen, voornamelijk een aantal gemeenten, nog stappen te zetten. Zo zijn er bijvoorbeeld nog gemeenten die de bruidsschat zagezegd technisch in beheer moeten nemen, maar wachten een aantal gemeenten ook nog op functionaliteiten in hun lokale software. Deze gezagen kunnen voorlopig gebruikmaken van de terugvaloptie van de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Via het leveranciersmanagement en het bieden van ondersteuning worden deze gezagen (verder) op weg geholpen. Via mijn voortgangsbrieven blijf ik u per kwartaal rapporteren over de (verdere) actuele stand van zaken ten aanzien van de implementatie van de Omgevingswet.

75

Vraag:

Kunt u in een overzicht weergeven hoe de taakstelling van 22 procent op het ambtelijk apparaat per onderdeel van het departement en voor de uitvoeringsorganisaties neerslaat?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 71.

76

Vraag:

Kunt u aangeven op basis van welke criteria wordt bepaald hoe de taakstelling van 22 procent op het ambtelijk apparaat wordt ingevuld?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 71.

77

Vraag:

Kunt u concreet aangeven welke taken/werkzaamheden niet meer uitgevoerd gaan worden vanwege de taakstelling van 22 procent op het ambtelijk apparaat?

Antwoord:

Het is nog te vroeg om hier uitspraken over te kunnen doen. Zie ook het antwoord op vraag 71.

78

Vraag:

Waarvoor zijn de vrijgevallen middelen als gevolg van de vertraging van de Wet vereenvoudiging van de huurtoeslag aangewend?

Antwoord:

De middelen zijn toegevoegd aan het generale beeld.

79

Vraag:

Waarvoor zijn de vrijgevallen middelen vanwege de latere ingangsdatum van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting aangewend?

Antwoord:

De middelen zijn toegevoegd aan het generale beeld.

80

Vraag:

Met welke inwerkingtredingdatum van de Wet vereenvoudiging van de huurtoeslag wordt rekening gehouden?

Antwoord:

De eerstvolgende mogelijke datum voor inwerkingtreding hiervoor is 1 januari 2026. Achtergrond hiervan is toegelicht in de brief van 25 maart j.l. (Kamerstukken II 2023/24, 36 311 nr. 12).

81

Vraag:

Kunt u toelichten waarom niet is gekozen om ook in 2025 een bedrag van 500 miljoen euro beschikbaar te stellen voor het verhogen van de huurtoeslag, alsmede waar de 285 miljoen euro voor is gebruikt?

Antwoord:

In het hoofdlijnenakkoord heeft het kabinet een koopkrachtenvelop voor lastenverlichting van € 2 miljard en € 2,5 miljard opgenomen in 2025 en 2026, en nog meer in latere jaren. Tijdens de augustusbesluitvorming is ervoor gekozen deze enveloppen gefaseerd in te zetten, waaronder de huurtoeslag. Dit zorgt er voor dat de koopkrachtontwikkeling beter wordt verspreid over de gehele kabinetsperiode.

82

Vraag:

Hoe vaak doen zich storingen voor bij het DSO?

Antwoord:

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) is een samenhangend stelsel van digitale voorzieningen, standaarden, gegevens, bronnen en onderlinge afspraken. Het bevat onder andere een centraal deel, de landelijke voorziening van het DSO (DSO-LV), maar ook decentrale onderdelen. De DSO-LV onderdelen zijn sinds inwerkingtreding stabiel en er is sprake van ruim voldoende capaciteit voor het huidige gebruik. Daarbij wordt een toenemend gebruik geconstateerd en tegelijkertijd is een dalende trend in het aantal incidenten zichtbaar. Het aantal incidenten is het laatste kwartaal bijna gehalveerd ten opzichte van het eerste kwartaal. Het aantal incidenten betrof 413 in het eerste kwartaal, 295 in het tweede kwartaal en 217 in het derde kwartaal. De incidenten worden daarbij geprioriteerd op basis van hun impact op de dienstverlening (prioriteit 1 t/m 4). Het aantal incidenten met een prioriteit 1 betrof in het eerste kwartaal 6, in het tweede kwartaal 5 en in het afgelopen kwartaal 2, welke allemaal binnen de daarvoor vastgestelde termijnen zijn opgelost. De impact van de meeste incidenten op de dienstverlening was dan ook (zeer) gering.

Naast incidenten komen er ook wijzigingsverzoeken binnen. Via dergelijke verzoeken geven gebruikers aan welke aanpassingen zij wensen. Dergelijke verzoeken worden geanalyseerd, geprioriteerd en indien

relevant verwerkt. Ook in het aantal wijzigingsverzoeken is een dalende trend zichtbaar. Het aantal verzoeken betrof 234 in het eerste kwartaal, 177 in het tweede kwartaal en 91 in het derde kwartaal.

83

Vraag:

Kunt u voor de eerste drie maatregelen die ter invulling dienen van het structureel beschikbaar gestelde bedrag van 500 miljoen euro voor de huurtoeslag, alsmede de daarop volgende alinea inzake kwaliteitskortingspercentages een uitgebreide toelichting geven?

Antwoord:

De hier voorgestelde maatregelen zijn onderdeel van het wetsvoorstel ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling (Kamerstukken II 2024/25, 36 608 nr. 2). Dit wetsvoorstel loopt mee met het Belastingplan en is reeds aan uw Kamer aangeboden. Een uitgebreidere toelichting op de genoemde maatregelen en de gevolgen hiervan is gegeven in de memorie van toelichting behorende bij dit wetsvoorstel (Kamerstukken II 2024/25, 36 608 nr. 3).

84

Vraag:

Hoeveel woningen verwacht u dat er tot 2030 jaarlijks gebouwd worden? Kan dit in een schema per jaar worden gezet?

Antwoord:

De Primos prognose van ABF (Zie ABF Research (2024), «Primos-prognose 2024, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte») bevat onderstaande tabel met de verwachte aantallen nieuwe woningen per jaar. De prognose van ABF is gebaseerd op inzichten en data waarin de situatie tot en met april/mei dit jaar zijn meegenomen. In de cijfers wordt zichtbaar dat voor de jaren 2024 en 2025 een dip in de woningbouw verwacht wordt. Dit is het gevolg van de voor de woningbouw negatieve economische omstandigheden in de jaren 2022 en 2023. De inzet van het Kabinet is om het herstel, dat ABF na 2025 voorziet sneller te laten verlopen zodat zo snel mogelijk de 100.000 woningen per jaar kunnen worden gerealiseerd. Het aantal verleende vergunningen stijgt sinds begin dit jaar weer en de verkopen van nieuwbouwkopwoningen zijn sinds het dieptepunt begin 2023 inmiddels gestegen met zo’n 70%. De voortekenen zijn daarmee gunstig, maar hoe sterk en hoe snel het herstel van de woningbouwproductie daadwerkelijk zal plaatsvinden zal in de toekomst moeten blijken.

Jaar	woningbouw in aantal
2024	78.400
2025	77.000
2026	92.800
2027	104.100
2028	100.800
2029	102.300
2030	102.300
2031	96.600
2032	92.200
2033	88.100
2034	82.900

Bron: Primos prognose 2024

85

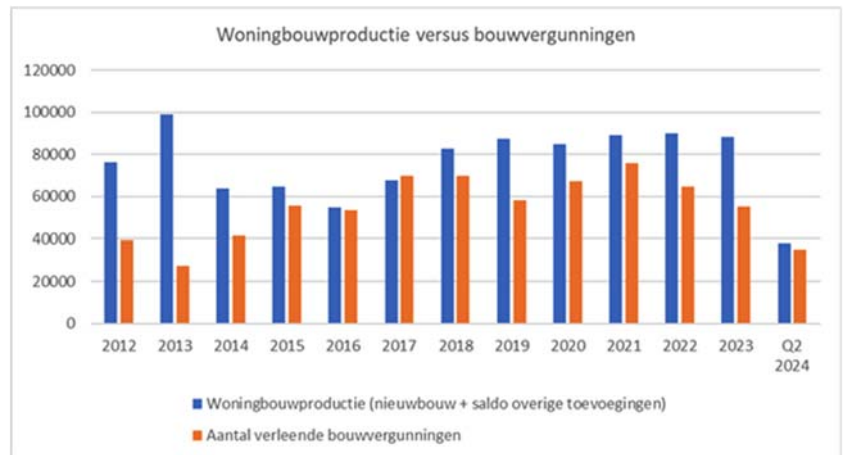
Vraag:

Kunt u in een grafiek een overzicht geven van het aantal gebouwde woningen tussen 2010 en nu en van het aantal afgegeven vergunningen in die jaren?

Antwoord:

In onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven van de woningbouwproductie en het aantal afgegeven vergunningen vanaf 2012. De woningbouwproductie omvat de nieuwbouw en de nieuwe woningen uit (het saldo van) de zogenoemde overige toevoegingen (minus overige onttrekkingen). Deze overige toevoegingen betreffen vooral woningtransformaties en woningsplitsingen.

In de jaren voor 2012 was er nog geen basisadministratie gebouwen (BAG) en gebruikte het CBS het woningregister. Door deze methodebreuk kunnen de cijfers van voor 2012 niet goed vergeleken worden met de huidige en deze zijn daarom niet opgenomen in onderstaande figuur.



De aantallen bouwvergunningen zijn lager dan de aantallen gerealiseerde woningen. Dit komt omdat vergunningen voor woningtransformaties niet in de cijfers over de vergunde nieuwbouwwoningen zijn opgenomen. Ook woningen die via splitsing of verbouw tot stand komen worden in de vergunningenstatistiek niet meegenomen. Grosso modo geldt dat de ontwikkeling in de aantallen gerealiseerde woningen twee jaar achterlopen op de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen.

Bron: CBS-BAG en CBS-verleende woningbouwvergunningen

86

Vraag:

Waarom gaat de realisatiestimulans pas vanaf 2026 in? En waarom loopt de Woningbouwimpuls (Wbi) niet door tot 2025 ter compensatie van het uitstellen van de realisatiestimulans?

Antwoord:

De realisatiestimulans is een bijdrage die wordt uitgekeerd bij de daadwerkelijke realisatie van de woningen. Er is geen sprake van het uitstellen van de realisatiestimulans. Het instrument zal in 2025 in werking treden. De uitkering van de realisatiestimulans zal plaatsvinden op basis van de gerealiseerde woningen in 2025. De uitkering kan daarom pas in 2026 plaatsvinden omdat eerst het aantal gerealiseerde woningen in 2025 moet worden vastgesteld.

De zesde tranche van de Woningbouwimpuls is eind juni 2024 toegekend en zal worden voortgezet in een aangepaste vorm vanaf 2025.

87

Vraag:

Wat is het verwachte effect van de realisatiestimulans op het aantal gebouwde woningen tot 2030?

Antwoord:

Het instrument wordt de komende tijd nog nader uitgewerkt. Hierin wordt ook de hoogte van het bedrag per woning nader uitgewerkt. De hoogte van dit bedrag is van belang om het verwachte effect uit te kunnen rekenen. De inschatting is nu dat er uitgegaan wordt van een bepaalde basisbijdrage per betaalbare woning. Op basis van dit bedrag is de inschatting dat de bouw van ca. 300.000–400.000 woningen financieel kan worden ondersteund met de realisatiestimulans. Het gaat hierbij om woningen waarvoor in de afgelopen jaren nog geen andere bijdrage is verstrekt.

Bij het bepalen van de omvang van de realisatiestimulans per woning wordt een aanvullende bijdrage mogelijk voor bijvoorbeeld woningbouw in specifieke gebieden zoals NPLV en Elke regio telt en capaciteit van gemeenten. Of de woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd is van meerdere factoren afhankelijk.

Met de realisatiestimulans krijgen gemeenten middelen om naar eigen inzicht in te zetten om woningbouwprojecten te ondersteunen. De realisatiestimulans wordt uitgekeerd voor elke nieuwe betaalbare woning, en dus voor woningen die worden gerealiseerd door de bestaande voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door transformatie of het optoppen van bestaande woningen.

Gemeenten worden zo gestimuleerd om effectieve plannen te maken en te ondersteunen, en krijgen door de voorspelbaarheid van de bijdrage ook zekerheid over de langere termijn. Dit bevordert de planvorming en maakt het makkelijker voor gemeenten om dekking voor woningbouwprojecten te vinden.

88

Vraag:

Hoe ziet de realisatiestimulans er precies uit?

Antwoord:

De realisatiestimulans komt voort uit het IBO Woningbouw en Grond (Kamerstukken II 2023/24, 32 847 nr. 1198) en wordt de komende tijd verder uitgewerkt. Dit najaar wordt uw Kamer geïnformeerd met de Kabinetsreactie op het IBO, die ook meer inzicht geeft in de vormgeving van de realisatiestimulans.

89

Vraag:

Welk budget is er per woning beschikbaar vanuit de realisatiestimulans?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 87. Zoals ook in vraag 87 benoemd, wordt het exacte budget per woning de komende tijd uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van een bepaald basisbedrag per woning waar boven op een differentiatie voor specifieke gebieden wordt aangebracht, aangezien in bijv. NPLV of Elke regio telt-gebieden een hogere bijdrage nodig is voor de realisatie van woningen. Ook kan er voor specifieke type woningen, zoals zorggeschikte woningen, een hogere bijdrage nodig zijn. De totstandkoming van het budget per woning is dus van meerdere factoren afhankelijk en wordt

de komende tijd verder uitgewerkt. Voor projecten waarbij meer ondersteuning nodig is wordt de Woningbouwimpuls voortgezet.

90

Vraag:

Waarom wordt de verlaging van de eigen bijdrage voor de huurtoeslag niet al in 2025 geregeld?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 81.

91

Vraag:

Op basis van welke criteria worden de middelen die bedoeld zijn voor het aanjagen van de woningbouw (vijf miljard euro voor woningbouw en tweeënhalf miljard euro voor infrastructuur) precies verdeeld?

Antwoord:

Dit zal de komende tijd verder worden uitgewerkt. Naar verwachting wordt uw Kamer eind 2024 of begin 2025 over geïnformeerd. Voor wat betreft de inzet op de € 2,5 miljard is dit een vraag op het terrein van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). Zie antwoord op vraag 55.

92

Vraag:

Kunt u in aanvulling op tabel 12 zo gedetailleerd mogelijk per jaar aangeven welke uitgaven worden gedaan in het kader van de toegezegde 5 miljard euro ter ondersteuning van de woningbouw? Wordt dit bedrag volledig verbruikt of niet?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 10.

93

Vraag:

Waarom loopt de inkomensoverdracht voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (tot en met 2025) een jaar korter door dan de subsidie (2026)?

Antwoord:

Bij het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is geen sprake van inkomensoverdrachten.

Bij de bijdrage aan medeoverheden gaat het specifiek om de Regeling kansrijke wijk. Deze heeft een doorlooptijd tot en met 2025. De bundeling van middelen waarmee met deze Regeling een start is gemaakt, wordt door het Kabinet zoveel mogelijk doorgezet.

94

Vraag:

Wat zijn de verwachte effecten van het opheffen van het Volkshuisvestingsfonds (VHF)?

Antwoord:

Vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) zijn de afgelopen jaren bijdragen verstrekt aan gemeenten ten behoeve van de herstructurering van particuliere woningen in kwetsbare gebieden om de leefbaarheid en veiligheid aldaar te verbeteren. De bijdragen konden voor een deel ook worden ingezet ten behoeve van de openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen en proceskosten. Alhoewel er op dit punt nog steeds een

(rest-)opgave bestaat, is de keuze gemaakt om de rijksmiddelen vanaf nu primair op nieuwbouw van woningen te richten. Waar mogelijk en zinvol gaat dat in combinatie met betere benutting van bestaande gebouwen. Optoppen, splitsen, transformatie en bijvoorbeeld ook sloop/nieuwbouw met verdichting blijven daardoor in scope van rijkssubsidies. De Stedelijke Focusgebieden en de regio's uit Elke Regio Telt kunnen boven op de realisatiestimulans een extra bijdrage krijgen. Voor de gebieden die prioritair waren in het VHF heeft het kabinet ruim € 200 miljoen gereserveerd, vanuit de erkenning dat woningbouw weliswaar een belangrijke sleutel is voor verbetering van de leefbaarheid, maar gepaard gaat met extra kosten vanwege grotere maatschappelijke opgaven. Daarnaast zijn er voor verduurzaming van woningen middelen beschikbaar voor woningeigenaren. Er zijn landelijke subsidies voor isolatie beschikbaar zoals de *Investeringssubsidie duurzame energie en energiesparing* (ISDE) voor eigenaar-bewoners en de *Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars* (SVVE) voor Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Voor eigenaar-bewoners en VvE's is er boven op deze landelijke subsidie van 30% nog € 1,6 miljard beschikbaar via gemeenten voor 750.000 woningen met lage energielabels (D of lager) en een lage WOZ-waarde. Gemeenten helpen hiermee woningeigenaren en VvE's die extra ondersteuning nodig hebben. Bij de verdeling van deze middelen over gemeenten ontvangen gemeenten in stedelijke focusgebieden en gemeenten met veel VvE's extra middelen per woning voor de aanpak van woningen. Voor de resterende financieringsbehoefte is er het Warmtefonds met gunstige leenvoorwaarden. Voor lage inkomens is er een renteloze lening.

95

Vraag:

Kunt u voor alle beleidsartikelen in de begroting aangeven waar (en hoeveel) vrij besteedbare ruimte aanwezig is?

Antwoord:

Uit de tabellen 13, 16, 18 en 20 blijkt dat de vrij besteedbare ruimte voor alle artikelen 0% is. De middelen zijn juridisch verplicht, bestuurlijk gebonden of beleidsmatig gereserveerd. De tabellen zijn opgesteld conform model 1.33d van de Rijksbegrotingsvoorschriften van het Ministerie van Financiën.

96

Vraag:

Kunt u aangeven wat het ontvangen van 40 procent huurtoeslag boven de aftoppingsgrens concreet betekent en oplevert voor alle gehanteerde categorieën aan huishoudens?

Antwoord:

Alle huishoudens met recht op huurtoeslag, behalve meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd, krijgen bij een rekenhuur boven de aftoppingsgrens 40% van het huurdeel tussen aftoppingsgrens en maximum huurgrens via huurtoeslag vergoed. Voorstel is om dit ook voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd te laten gelden (Kamerstukken II 2024/25 36 608 nr. 3). Dit kan tot maximaal bijna € 87 per maand extra huurtoeslag voor deze huishoudens betekenen. Zoals gezegd gold dit al voor andere huishoudtypen.

97

Vraag:

Wat zijn de specifieke financiële effecten van de harmonisatie van het aantal huishoudtypes voor de huurders?

Antwoord:

Het terugbrengen van het aantal huishoudtypen van 4 naar 2 heeft geen financiële gevolgen voor ouderenhuishoudens aangezien de parameters voor ouderenhuishoudens worden overgenomen voor niet-ouderenhuishoudens. Niet-ouderenhuishoudens gaan er door deze maatregel gemiddeld € 6 op vooruit omdat voor hen de inkomensafhankelijke afbouw van de huurtoeslag zal beginnen vanaf een hoger inkomen. De huidige inkomensafhankelijke afbouw is voor ouderen steiler dan die van niet-ouderen maar door de gelijktijdige verhoging van de referentieinkomensijkpunten zijn de inkomenseffecten positief.

98

Vraag:

Wat wordt exact bedoeld met het verhogen van de referentieinkomensijkpunten, waarmee de marginale druk verlaagd wordt? Kunt u tevens cijfers koppelen aan genoemde verlaging?

Antwoord:

De eigen bijdrage in de huurtoeslag wordt berekend op basis van het inkomen, met behulp van een kwadratische formule. Deze formule wordt bepaald o.b.v. de combinatie van de minimale eigenbijdrage met het minimuminkomensijkpunt (het inkomensniveau vanaf waar de inkomensafhankelijke opbouw van de eigenbijdrage begint) en de combinatie van de referentienormhuur en het referentieinkomensijkpunt. Met een verhoging van het referentieinkomensijkpunt wordt de inkomensafhankelijke opbouw van de eigenbijdrage afgevlakt, deze bouwt dus minder steil op. De beoogde verhoging van de referentieinkomensijkpunten bedraagt € 1.000.

99

Vraag:

Kunt u per figuur een uitgebreide toelichting geven?

Antwoord:

De 4 figuren tonen per huishoudtype welk deel van de (reken)huur na aftrek van de huurtoeslag door huurders nog betaald moet worden. Afgelopen jaren is het percentage fors verlaagd door opeenvolgende verlagingen van de eigen bijdrage.

Voor 2025 valt de daling bij meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd met een huur boven de aftoppingsgrens op. Dat is het gevolg van de maatregel om ook voor deze huishoudens 40% van het huurdeel boven de aftoppingsgrens te vergoeden.

Daarnaast valt in een aantal grafieken (3,5 en 6) de lichte stijging van de netto huur op. Dat is het gevolg van het feit dat een deel van de eigen bijdrage die een huurder betaalt (€ 37,14 per maand in 2025) niet geïndexeerd wordt, wat wel geldt voor de rest van de eigen bijdrage (normhuur). Daarmee daalt de totale eigen bijdrage minder, waardoor de netto te betalen huur iets stijgt.

100

Vraag:

Hoeveel extra budget heeft de Huurcommissie naar verwachting nodig als gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur?

Antwoord:

De memorie van toelichting bij de Wet betaalbare huur bevat een financiële paragraaf waarin de verwachte kosten voor de Huurcommissie als gevolg van de wet zijn geschat. Op basis van die raming stijgen de kosten van de Huurcommissie in de eerste jaren met circa € 10 miljoen per jaar om in de jaren erna geleidelijk te dalen naar ca. € 4,1 miljoen

structureel per jaar. In de voornoemde bedragen zijn de verwachte kosten als gevolg van het amendement De Hoop/Vedder (Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, no. 45) over het verbreden van de toegang tot de Huurcommissie voor vrije sectorhuurders en -verhuurders bij servicekostengeschillen, nog niet meegenomen. De Huurcommissie heeft deze kosten geraamd op ca. € 2 miljoen per jaar. Op dit moment bezie ik samen met de Huurcommissie hoeveel geschillen in 2025 (en verder) verwacht worden, op basis van de eerdergenoemde ramingen en de laatste gegevens rondom de daadwerkelijke realisatie van de instroom van geschillen. De uitkomst van deze raming en het bijbehorende kostenplaatje zullen worden verwerkt bij voorjaarsnota 2025 in een aangepaste agentschapsparaagraaf zoals die nu is opgenomen in paragraaf 5.2 van de ontwerp-begroting 2025 voor het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op basis van dat beeld wordt de jaarlijkse bijdrage die ik aan de Huurcommissie zal verstrekken voor het opdrachtjaar 2025 vastgesteld.

101

Vraag:

In 2025 is 275 miljoen euro beschikbaar voor woningbouwlocaties en grond; wat verstaat u onder uitgaven voor grond?

Antwoord:

Voor woningbouw zijn grondposities essentieel. Gemeenten hebben sinds de financiële crisis van 2008 minder grondposities ingenomen. Ook zijn gemeenten terughoudend met het vestigen van bijvoorbeeld een voorkeursrecht. Het voeren van een actief grondbeleid, beleid waarbij een gemeente zelf de grond koopt, bouwrijp maakt en bouwrijpe kavels verkoopt aan marktpartijen, kan risicovol zijn. Grond verandert voortdurend in waarde. Winsten zijn mogelijk maar er kan ook verlies worden gemaakt.

Met de financiële regelingen (Woningbouwimpuls, Startbouwimpuls etc.) heeft de rijksoverheid de afgelopen jaren een bijdrage geleverd aan tekorten bij woningbouw. Maar het risico op de grondontwikkeling bleef daarbij bij gemeenten. Het voornemen is om een (Rijks)grondfaciliteit uit te werken. Dit is een verdere uitwerking van het advies zoals opgenomen in het IBO-rapport «Op grond kun je bouwen» (Kamerstukken II 2023/24, 32 847 nr. 1198). De grondfaciliteit is primair bedoeld voor het stimuleren van woningbouw en is gericht op het ondersteunen van gemeenten. Gemeenten zijn vaak terughoudend met het inzetten van instrumenten zoals het voorkeursrecht. Na het vestigen ervan kan het noodzakelijk zijn grond- en/of vastgoedaankopen te doen ten behoeve van de ontwikkeling. Dit kan een groot beslag leggen op de financiële ruimte van een gemeente. Ook hier moet de grondfaciliteit een oplossing kunnen bieden.

102

Vraag:

In tabel 17 staat onderaan dat het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) geen budget meer krijgt. Wat betekent dit in de praktijk? Wordt het college daarmee opgeheven?

Antwoord:

De jaarlijkse bijdrage aan het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) valt onder de post «Programma Ruimtelijk Ontwerp». Het College wordt dus niet opgeheven.

103

Vraag:

Hoeveel braakliggende grond is op dit moment in het bezit van het Rijksvastgoedbedrijf? Kan dit per provincie worden weergegeven? En kan

dit uitgesplitst worden naar bestemmingssoort die op dit moment op deze grond rust?

Antwoord:

Braakliggende grond is grond die niet beheerd wordt en niet in gebruik is voor een functie. Het Rijksvastgoedbedrijf geeft al haar gronden uit in pacht, deze gronden worden dus agrarisch gebruikt. Dit geldt ook voor de gronden van het RVB die in de toekomst bestemd zijn voor gebiedsontwikkelingsprojecten zoals bijvoorbeeld Lelystad ZuiderC. Deze gronden worden tot het moment dat deze noodzakelijk zijn voor het gebiedsontwikkelingsproject agrarisch benut. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dus geen braakliggende gronden in bezit.

104

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel (en welke) monumenten die in beheer zijn van het Rijksvastgoedbedrijf uitgerust zijn met zonnepanelen? Graag een gemotiveerd antwoord met zoveel mogelijk details, waaronder (indien mogelijk) foto's, eventuele juridische verplichtingen met betrekking tot de zonnepanelen, voorwaarden waar plaatsing van zonnepanelen aan moet voldoen en de totale omvang in vierkante meters die deze zonnepanelen hebben in relatie tot de totale omvang van onbenutte vierkante meters op gebouwen die onder het Rijksvastgoedbedrijf vallen etc.

Antwoord:

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft momenteel 1,1 miljoen vierkante meter bruto vloeroppervlak aan monumenten in beheer. Te denken valt hierbij aan koninklijke paleizen en monumentale staatsgebouwen, gevangenissen, rechtbanken en kantoren. Als onderdeel van de «Routekaart verduurzamen» voert het Rijksvastgoedbedrijf tijdens de reguliere onderhouds- en renovatiemomenten duurzaamheidsmaatregelen door. De plaatsing van zonnepanelen kan onderdeel zijn van deze verduurzaming, dit is afhankelijk van het monument en specifieke (lokale) regelgeving. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft geen specifiek overzicht van geplaatste zonnepanelen op monumenten.

105

Vraag:

Hoe wordt aan de taakstelling subsidies uitvoering gegeven? Welke subsidies worden gekort? Welke effecten zal dat hebben?

Antwoord:

De taakstelling op subsidies is doorgevoerd op alle artikelen waar subsidiebudget aanwezig is en is geboekt op diverse budgetten. Op de begroting van VRO staan de meeste subsidies op artikel 2. Daarom is het grootste deel van de taakstelling op dit artikel geboekt. De taakstelling is verwerkt op de subsidieregeling verduurzaming onderhoud huurwoningen, het onderdeel subsidie innovatie en de subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten. De lopende regelingen zijn ongewijzigd gebleven. Het resterende budget blijft naar verwachting voldoende voor de thans verwachte aanvragen.

106

Vraag:

Waarom worden zoveel gelden van de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) naar achteren geschoven? Wat betekent dat voor de doelen? Hoe staat het met de doelen?

Antwoord:

Op dit moment is circa € 370 miljoen van de € 452,3 miljoen subsidie aangevraagd tijdens de derde openstelling van de DUMAVA-regeling. Tot 31 oktober kunnen aanvragen nog ingediend worden. Omdat het zeer aannemelijk is dat we dit jaar niet tot volledige uitputting komen, is ervoor gekozen om een deel van de middelen naar achter te schuiven. Zo blijven deze middelen voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed beschikbaar. Na dit jaar is er in totaal nog circa € 1,5 miljard beschikbaar voor de DUMAVA-regeling. Elk jaar zal goed gekeken worden wat het benodigd budget naar verwachting zal zijn en zal het subsidieplafond voor het desbetreffende jaar hierop aangepast worden. De doelen zijn ongewijzigd.

107

Vraag:

Wat is de impact van het niet normeren van warmtepompen en afschaffen van de salderingsregeling voor zonnepanelen op de geschatte CO2-reductie in de gebouwde omgeving?

Antwoord:

Op 24 oktober publiceert het PBL de nieuwe Klimaat- en Energieverkenning, waarin een integrale doorrekening van de broeikasgasemissies in de gebouwde omgeving wordt gemaakt. Hierin worden het afschaffen van de salderingsregeling en het schrappen van de normering voor hybride warmtepompen per 2026 meegenomen.

108

Vraag:

In tabel 58 staat dat er dat er voor biobased bouwen in 2025 13.212.000 euro en in 2026 10.738.000 euro is gereserveerd. De jaren erna liggen de bedragen een stuk lager. Kan er een overzicht worden gemaakt waar genoemde financiële middelen precies terecht gaan komen?

Antwoord:

De kosten van VRO voor biobased bouwen gaan naar de volgende posten in 2025 en 2026:

	2025	2026
Bijdrage stichting NMD voor verbeteren milieudatabase met biobased producten	€ 363.000	€ 120.000
Uitvoering interventies nationale aanpak biobased bouwen	€ 12.492.000	€ 10.433.000
Monitoring voortgang nationale aanpak biobased bouwen	€ 357.000	€ 185.000
<i>Totaal</i>	€ 13.212.000	€ 10.738.000

Deze activiteiten komen voort uit de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB), een grootschalig programma van vier ministeries om de teelt, verwerking en toepassing van biograndstoffen in de bouw te versnellen. Vanuit het Ministerie van Volkshuisvesting vinden in 2025 de volgende activiteiten plaats:

- De eerste post betreft een subsidie aan de stichting Nationale Milieudatabase. Deze stichting bevordert de beschikbaarheid van (biobased) productkaarten in de milieudatabase, waarmee de milieuprestatie van gebouwen berekend wordt (interventie 26 in de NABB). Daarnaast voeren ze enkele onderzoeken uit om de milieudatabase in de toekomst te verbeteren voor biobased producten.
- De uitvoeringsorganisatie voert interventies van de NABB uit die niet primair bij de overheid liggen (zoals het opzetten van beleidsinstrumenten). Van de 45 interventies in de NABB worden 27 uitgevoerd door de uitvoeringsorganisatie. Zo wordt er gewerkt aan certificering van materialen, het doen van brandtesten, het opzetten van productie-

ketens, het begeleiden van individuele marktpartijen bij biobased conceptontwikkeling, onderwijs en kennisdeling. Op dit moment is de uitvoeringsorganisatie Building Balance. Alle interventies rondom kennisdeling en onderwijs worden uitgevoerd door het Nationaal Kenniscentrum Biobased Bouw (NKBB).

- Tot slot vindt er monitoring plaats van de aanpak: RVO monitort jaarlijks of de beoogde resultaten (bv. aantal hectare, % toepassing in de bouw) zijn behaald en in 2025 zal TNO de effectiviteit van de interventies monitoren.

Na 2026 liggen de begrote bedragen lager, omdat er vanuit het Klimaatfonds middelen beschikbaar zijn tot en met 2026. Een klein deel van de middelen loopt nog door in latere jaren, vanwege aangegane verplichtingen. Er staat nog € 111,3 miljoen gereserveerd voor biobased bouwen in het Klimaatfonds, maar deze moet nog worden toegekend in een volgende voorjaarsbesluitvorming.

[1] rijksoverheid. (2023). *Nationale Aanpak Biobased Bouwen: van boerenland tot bouw materiaal*. 8 november 2023.

109

Vraag:

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de nieuwe regelingen niet tot extra verantwoordingsdruk leiden, ook in situaties waarin meerdere regelingen gestapeld kunnen worden gebruikt?

Antwoord:

Het kabinet werkt op verschillende manieren aan het eenvoudiger maken van en waar mogelijk stapelen van regelingen. Zo werkt het Nationaal Warmtefonds aan een mogelijkheid om tegelijk subsidie en financiering aan te vragen. Daarnaast hebben gemeenten in 2024 de mogelijkheid gekregen om Investeringsubsidie voor duurzame energie en energiebesparing aan te vragen, en te ontvangen namens de woningeigenaar. De gemeente kan dan in combinatie met gemeentelijke middelen (een deel van) de factuur van een woningeigenaar betalen.

110

Vraag:

Wat is het minimale aantal huizen dat moet worden gebouwd om als grootschalige woningbouwlocatie te worden aangewezen? Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan minimaal 25.000 woningen? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord:

De eisen die gesteld worden aan nieuwe grootschalige woningbouwgebieden is een combinatie van:

- Mate van snelheid waarmee het gebied ontwikkeld kan worden;
- Minimale woningbouwproductie van een omvangrijk aantal woningen (nog nader te bepalen);
- Complexiteit en haalbaarheid van de opgaven (denk aan mobiliteit, water, bodem, netcongestie, etc.);
- Urgentie van de opgave in het betreffende gebied;
- Rijksbetrokkenheid is noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling tot stand te kunnen brengen.

111

Vraag:

Stelt u eisen aan de minimale omvang van grootschalige woningbouwlocaties? Zo ja, welke eisen?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 110.

112

Vraag:

Heeft u al zicht op welke locaties in welke gemeenten in aanmerking komen voor grootschalige woningbouwlocaties?

Antwoord:

Eerdere onderzoeken (bijvoorbeeld de Quicksan locaties en gebieden met kansen voor grootschalige woningbouw van APPM) hebben de potentie van enkele grootschalige woningbouwgebieden in beeld gebracht. In het proces van de Nota Ruimte wordt de keuze gemaakt voor nieuwe grootschalige woningbouwgebieden met daarbinnen één of meerdere woningbouwlocaties. Dit zal mede op basis zijn van de gedifferentieerde lange termijn ontwikkelstrategie voor verschillende typen regio's.

113

Vraag:

Op welke manier krijgt de praktijk van mensen een plaats in uw verkenning naar de kostendelersnorm?

Antwoord:

In het regeerprogramma is afgesproken dat het kabinet verkent wat de consequenties zijn van het aanpassen of afschaffen van de kostendelersnorm in de sociale zekerheidswetten (Participatiewet, AIO, IOAW, IOAZ, Anw en de Toeslagenwet). Ook wordt gekeken welk effect dit heeft op woningdelen. Daarbij kunnen ervaringen uit de praktijk een relevante aanvulling zijn.

114

Vraag:

Is het Juridisch Loket één van de gesprekspartners in uw verkenning naar de kostendelersnorm?

Antwoord:

Zoals aangegeven bij vraag 113 wordt de verkenning nog vormgegeven. Bevindingen van het Juridisch Loket kunnen daarbij een relevante aanvulling zijn. Dan zal het Juridisch Loket zeker een van de gesprekspartners zijn.

115

Vraag:

Op welke manier vormen kennis en ervaring over de huidige juridische vraagstukken/belemmeringen in het kader van de woon- en leefsituatie van arbeidsmigranten een basis voor het nieuwe type huurovereenkomst dat u gaat ontwikkelen?

Antwoord:

Het kabinet voert de aanbevelingen van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten op het terrein van wonen («rapport Roemer») uit. Het kabinet introduceert daarom een doelgroepencontract voor verhuur van woonruimten aan arbeidsmigranten, waarmee zowel voor de arbeidsmigrant als voor de werkgever duidelijkheid wordt gegeven over de geldende huur(prijs)bescherming. Het kabinet streeft ernaar dit najaar een wetsvoorstel hiertoe in internetconsultatie te brengen. De kennis en ervaring over de huidige juridische situatie en hoe deze uitwerkt in de praktijk zijn belangrijk bij het vormgeven van het voorstel. Het kabinet is daarvoor doorlopend in gesprek met alle relevante ketenpartijen.

In de praktijk wordt nu bij de verhuur aan arbeidsmigranten vaak een uitzonderingsmogelijkheid voor de huur gebruikt, namelijk een overeen-

komst die «naar zijn aard van korte duur» is. Het huisvesten op deze uitzonderingsmogelijkheid is echter niet altijd terecht en biedt arbeidsmigranten zeer beperkte huurbescherming. Bekend is echter ook dat arbeidsmigranten zich hiervan doorgaans niet bewust zijn. Het gevolg is dat arbeidsmigranten in de praktijk waar de feitelijke situatie niet naar zijn aard van korte duur is, geen huurbescherming en huurprijsbescherming genieten, hetgeen tot misstanden kan leiden.

Voorts geldt dat veel locaties waar arbeidsmigranten worden gehuisvest, niet een bestemming hebben waar permanent gewoond mag worden. Dit leidt tot onduidelijkheid over de geldende huur(prijs)bescherming, in het bijzonder bij verhuurders en gemeenten. Deze onduidelijkheid kan een belemmering vormen voor de inzet van het kabinet om werkgevers van arbeidsmigranten afspraken te laten maken met gemeenten over waar hun tijdelijke werknemers worden gehuisvest en daarbij meer ruimte te laten voor de huisvesting op het eigen terrein van de werkgever.

Het doelgroepcontract voor arbeidsmigranten moet een oplossing bieden voor de beschreven situaties.

116

Vraag:

Bent u voornemens de informatievoorziening aan mensen met een huurwoning te verbeteren en de rechtshulp voor mensen te garanderen?

Antwoord:

Een goede informatievoorziening is aan huurders belangrijk, zowel vanuit de overheid als vanuit de verhuurder. Met de op 1 juli 2023 in werking getreden Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een basisnorm voor goed verhuurderschap gecreëerd. Onderdeel van deze wet is een informatieverstrekkingsplicht voor verhuurders. Zij zijn verplicht om hun huurders over een aantal in de Wgv genoemde zaken te informeren, waaronder over diens rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen. Hieronder wordt onder meer verstaan dat de huurder wordt geïnformeerd over de onderwerpen waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter. Verhuurders zijn voorts verplicht om hun huurders te informeren over de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt goed verhuurderschap. Hier kunnen huurders, woningzoekenden, omwonenden of andere belanghebbenden laagdrempelig melding maken van ongewenst verhuurgedrag, waaronder ook begrepen het niet-naleven van de informatieverstrekkingsplicht door de verhuurder. De gemeente kan op basis van deze melding besluiten tot handhaving over te gaan of zij kan de melder doorverwijzen naar andere bevoegde instanties, zoals de Huurcommissie of het Juridisch Loket. Daarnaast wordt vanuit het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op verschillende manieren gecommuniceerd over de relevante wet- en regelgeving, bijvoorbeeld via rijksoverheid.nl en volkshuisvesting-nederland.nl. Ook worden rondom specifieke thema's en/of wetsvoorstellen communicatiemiddelen gemaakt om verhuurders én huurders te informeren over de wettelijke regels.

117

Vraag:

Wat kost bij benadering het afschaffen van de inkomensafhankelijke huurverhoging bij woningcorporaties?

Antwoord:

De inkomsten die voortkomen uit de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) komen terecht bij de woningcorporatie die deze

huurverhoging toepast. Het afschaffen van de IAH kost het rijk daarom niets, maar betekent dat corporaties deze (extra) inkomsten mislopen. Het is niet precies bekend over hoeveel (extra) inkomsten uit de IAH het bij woningcorporaties gaat. Het is aan corporaties zelf om te beslissen al dan niet gebruik te maken van de IAH en, zo ja, de hoogte van het huurverhogingsbedrag te bepalen (zij kunnen bijvoorbeeld besluiten de maximaal toegestane verhoging van de IAH te hanteren of een gereduceerd bedrag). Afhankelijk van de inkomenscategorie van het huishouden is de maximaal toegestane hogere huurverhoging € 50 of maximaal € 100 op de maandhuur.

In april 2024 is de evaluatie naar de IAH, uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO, gepubliceerd (Kamerstukken II, 2023/2024, 27 926, nr. 384). Daarin is met behulp van de CBS Huurenquête de schatting gemaakt dat de IAH voor (sociale) verhuurders in 2023 in totaal circa € 30 miljoen aan (extra) inkomsten heeft opgeleverd.

118

Vraag:

Wat kost bij benadering een huurbevriezing bij woningcorporaties in het gereguleerd segment?

Antwoord:

In deze vraag wordt het gereguleerde segment geïnterpreteerd als alle woningen onder de sociale huurgrens. Uitgaande van de op dit moment verwachte maximaal toegestane gemiddelde huurstijging (huursomstijging) voor woningcorporaties van 6,1% in 2025 kost een huurbevriezing in 2025 in het sociale huursegment woningcorporaties naar verwachting ca. € 981 miljoen. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren en heeft daarmee een negatief effect op de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

Wellicht ten overvloede kan erop gewezen worden dat we niet beschikken over een bestaand instrument om woningcorporaties financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing.

119

Vraag:

Wat kost bij benadering een huurbevriezing bij commerciële verhuurders in het gereguleerde segment?

Antwoord:

In deze vraag wordt het gereguleerde segment geïnterpreteerd als alle woningen onder de sociale huurgrens. Uitgaande van de op dit moment verwachte maximaal toegestane gemiddelde huurstijging (huursomstijging) voor overige verhuurders van 6,6% in 2025 kost een huurbevriezing in 2025 in het sociale huursegment overige verhuurders naar verwachting ca. € 246 miljoen. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren en heeft daarmee een negatief effect op de investeringscapaciteit.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat ik niet beschik over een bestaand instrument om verhuurders financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing.

Voor een eventuele huurbevriezing een wetswijziging vereist, omdat de maximaal toegestane huurverhoging in de wet is vastgelegd.

120

Vraag:

Wat kost bij benadering een huurbevriezing bij commerciële verhuurders in het geliberaliseerde segment?

Antwoord:

In deze vraag wordt het geliberaliseerde segment geïnterpreteerd als alle woningen boven de sociale huurgrens. Voor de huurontwikkeling gelden er aparte regels voor middenhuurwoningen en vrije sector woningen. De verwachte huurontwikkeling voor middenhuurwoningen voor 2025 is 7,6%. Voor huurwoningen in de vrije sector is dat 4,6%.

Een huurbevriezing voor middenhuurwoningen in 2025 kost overige verhuurders circa € 214 miljoen. Een huurbevriezing van de vrije sector huurwoningen kost overige verhuurders € 185 miljoen. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren en heeft daarmee een negatief effect op de investeringscapaciteit van verhuurders.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat ik niet beschik over een bestaand instrument om verhuurders financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing.

Voor een eventuele huurbevriezing is een wetswijziging vereist, omdat de maximaal toegestane huurverhoging in de wet is vastgelegd.

121

Vraag:

Wat kost bij benadering een huurbevriezing bij woningcorporaties in het geliberaliseerde segment?

Antwoord:

In deze vraag wordt het geliberaliseerde segment geïnterpreteerd als alle woningen boven de sociale huurgrens. Voor de huurontwikkeling gelden er aparte regels voor middenhuurwoningen en vrije sector woningen. De verwachte huurontwikkeling voor middenhuurwoningen voor 2025 is 7,6%. Voor huurwoningen in de vrije sector is dat 4,6%.

Een huurbevriezing voor middenhuurwoningen in 2025 kost corporaties circa € 57 miljoen. Een huurbevriezing van de vrije sector huurwoningen kost corporaties € 18 miljoen. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren en heeft daarmee een negatief effect op de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat ik niet beschik over een bestaand instrument om woningcorporaties financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing.

Voor een eventuele huurbevriezing is een wetswijziging vereist, omdat de maximaal toegestane huurverhoging in de wet is vastgelegd.

122

Vraag:

Met hoeveel procent zijn de huren in het gereguleerde segment in de afgelopen tien jaar gestegen?

Antwoord:

De huren in het gereguleerde segment zijn de voorbij 10 jaar met de volgende percentages gestegen. Dat is inclusief huurverhogingen bij nieuwe verhuringen.

2015: 2,6%

2016: 1,8%

2017: 1,4%

2018: 2,1%

2019: 2,3%

2020: 2,8%

2021: 0,3%

2022: 2,6%

2023: 1,0%

2024: 5,6%

123

Vraag:

Met hoeveel procent zijn de huren in het geliberaliseerde segment in de afgelopen tien jaar gestegen?

Antwoord:

De huren in het geliberaliseerde segment zijn de voorbij 10 jaar met de volgende percentages gestegen. Dat is inclusief huurverhogingen bij nieuwe verhuringen

2015: 1,8%

2016: 2,2%

2017: 2,3%

2018: 3,1%

2019: 3,3%

2020: 3,0%

2021: 2,2%

2022: 3,8%

2023: 4,5%

2024: 5,0%

124

Vraag:

Hoeveel investeringscapaciteit blijft er jaarlijks over indien de winstbelasting voor woningcorporaties afgeschaft wordt en deze afschaffing gebruikt wordt voor een eenmalige huurbevriezing?

Antwoord:

In onderstaande tabel vindt u de geraamde vennootschapsbelasting voor corporaties voor de jaren 2025 t/m 2028 op basis van eigen prognoses van corporaties (de Prospectieve informatie 2023)

Bedragen x € 1 miljoen	2025	2026	2027	2028
Vennootschapsbelasting woningcorporaties	€ 990	€ 1.200	€ 1.400	€ 1.560

In het antwoord op vragen 118 en 121 is te lezen dat een huurbevriezing voor corporaties in totaal ongeveer € 1 miljard aan huurinkomsten kost in 2025. Dit betekent dat de huurbevriezing in 2025 nog meer kost dan de daling in vennootschapsbelasting. In de jaren daarna is er wel sprake van een toenemend positief effect op de financiële positie van woningcorporaties. Enerzijds omdat de afdrachten aan de vennootschapsbelasting naar verwachting de komende jaren zouden toenemen voor woningcorporaties. Anderzijds omdat het effect van de huurbevriezing in de jaren na 2025 langzaam zal afnemen doordat huurders vertrekken en nieuwe huurders een nieuwe aanvangshuur zullen betalen. Dit laatste wordt weer deels gecompenseerd doordat na de huurbevriezing de toekomstige huurverhogingen per 1 juli over een lager bedrag worden gerekend ten opzichte van het huidige beleid.

Tot hoeveel extra investeringscapaciteit dit leidt hangt af van meerdere factoren, zoals de hoogte van de rente, het type investering en de financiële situatie van de verschillende corporaties.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties niet zomaar kan vanwege de bestaande staatsteunkaders.

125

Vraag:

Wat wordt bij benadering de gemiddelde huur per 1 januari 2025 in het gereguleerde segment bij woningcorporaties?

Antwoord:

Volgens de CBS Huurenquête 2024 bedroeg de geschatte gemiddelde huur op 30 juni 2024 in het gereguleerde segment bij woningcorporaties € 607.

Per 1 juli 2024 zijn de regels voor maximale huurverhoging geïndexeerd, in deze schatting is nog geen rekening gehouden met deze indexering. Woningcorporaties mogen per 1 juli 2024 conform de Nationale Prestatieafspraken de huren maximaal met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5% verhogen, ofwel met 6,1%. Uitgaande van deze maximale huurverhoging zou de gemiddelde huurprijs dan uitkomen op € 644. In welke mate verhuurders de huren daadwerkelijk verhogen is echter aan henzelf. Een betrouwbaardere raming per 1 januari 2025 is daarom niet te geven. Voor deze schatting is gebruik gemaakt van de CBS Huurenquête. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en meet de gemiddelde huurontwikkeling in Nederland door middel van een onderzoek onder verhuurders van woningen. Een woning is een gereguleerde huurwoning wanneer de aanvangshuur (huur bij aanvang van het huurcontract) onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens ligt.

126

Vraag:

Wat wordt bij benadering de gemiddelde huur per 1 januari 2025 in het gereguleerde segment bij commerciële partijen?

Antwoord:

Volgens de CBS Huurenquête 2024 bedroeg de geschatte gemiddelde huur op 30 juni 2024 in het gereguleerde segment bij *alle overige verhuurders niet zijnde woningcorporaties* € 712. Per 1 juli 2024 zijn de regels voor maximale huurverhoging geïndexeerd, in deze schatting is nog geen rekening gehouden met deze indexering.

Private verhuurders mogen per 1 juli 2024 de huren in het gereguleerde segment met maximaal de CAO-loonontwikkeling verhogen, ofwel met 6,6%. Uitgaande van deze maximale huurverhoging zou de gemiddelde huurprijs dan uitkomen op € 759. In welke mate verhuurders de huren daadwerkelijk verhogen is echter aan henzelf. Een betrouwbaardere raming per 1 januari 2025 is daarom niet te geven.

127

Vraag:

Hoeveel euro is er nu totaal beschikbaar voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen?

Antwoord:

In de ontwerpbegroting van VRO (Kamerstukken II 2024/25 36 600 XXII nr. 2) is € 70 miljoen opgenomen voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK). Dit bedrag is vrijgemaakt middels twee amendementen (Kamerstukken II 2022/23, 36 200 VII, nr. 52 en Kamerstukken II 2023/24, 36 410 VII, nr. 15) uit de Kamer. Via een subsidiebeschikking is dit bedrag beschikbaar gesteld aan de uitvoerder van het fonds (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en OpMaat).

128

Vraag:

Is er al geld beschikbaar gesteld uit het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen? Zo ja, wat is het effect van deze Rijksbijdrage?

Antwoord:

Op dit moment zijn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en Opmaat druk bezig met de inrichting van het fonds. De middelen uit het fonds worden verspreid over de tijd in tranches beschikbaar gesteld aan ontwikkelaars. Op deze manier krijgen ontwikkelaars meer tijd om projecten met betaalbare woningbouw voor starters in te schrijven voor het fonds. Naar verwachting opent de eerste tranche in december 2024. Tot die tijd kan het effect van de rijksbijdrage nog niet worden gemeten. Na verstrekken van de middelen zal het precieze aantal starters wat geholpen wordt met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) worden bijgehouden en met uw Kamer worden gedeeld.

129

Vraag:

Kan er een inschatting worden gegeven hoeveel woningen er middels het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gerealiseerd kunnen worden?

Antwoord:

Het aantal starters/woningen dat een kopersondersteuning ontvangt is afhankelijk van het cofinancieringspercentage en de gemiddelde kopersondersteuning. Hoe hoger de cofinanciering en hoe lager de gemiddelde kopersondersteuning, hoe meer starters initieel gebruik kunnen maken van het fonds. Wanneer uitgegaan wordt van een cofinancieringspercentage van 25% en een gemiddelde kopersondersteuning van 60.000 kunnen na aftrek van de uitvoeringskosten initieel 1.680 starters aanspraak maken op het fonds op basis van de ramingen van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Door de revolverende (het uitgeleende geld dat terugkomt wordt steeds opnieuw ingezet voor de doelgroep) werking zal dit over de tijd heen toenemen.

130

Vraag:

Kunt u aangeven in hoeverre u structurele middelen voorziet voor de verdere uitvoering van het advies van de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur (Rli), met ontsluiting van kennis en informatie (loketten), begeleiding van eigenaren en kennisontwikkeling?

Antwoord:

Nee, dat kan de Minister van VRO nog niet aangeven. Over het vervolgtraject voor de verdere uitwerking van de aanpak zal de Minister van VRO de Kamer in november informeren middels de voortgangsbrief.

131

Vraag:

Hoe worden bodemdaling en de gevolgen ervan meegenomen bij nieuwbouw- en inbreidingsprojecten?

Antwoord:

Zie het antwoord op de vraag 30.

132

Vraag:

Is inzichtelijk hoeveel procent van de bestaande woningvoorraad gebouwd is op een dalende bodem? Kunt u dit inzicht per provincie schematisch delen?

Antwoord:

Zie het antwoord op de vraag 30.

133

Vraag:

Voor welke doeleinden mag de realisatiestimulans worden gebruikt?

Antwoord:

De realisatiestimulans wordt de komende tijd verder uitgewerkt en zal worden gebaseerd op de uitkomsten van het IBO Woningbouw en Grond. Dit najaar wordt uw Kamer geïnformeerd met de Kabinetsreactie op het IBO die ook meer inzicht geeft in de vormgeving van de realisatiestimulans.

134

Vraag:

Hoeveel extra woningen denkt het kabinet te kunnen realiseren met de 1,9 miljard euro die beschikbaar is als realisatiestimulans?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 87.

135

Vraag:

Hoeveel van de 1,9 miljard aan realisatiestimulans denkt u te besteden aan sociale huurwoningen, hoeveel aan middenhuur en hoeveel aan goedkope koopwoningen

Antwoord:

Met de realisatiestimulans wordt bijgedragen aan de doelstelling om twee derde betaalbaar en 30% sociaal te bouwen. De precieze aantallen zijn nu niet vooraf vast te stellen.

136

Vraag:

Met hoeveel procent huurverhoging is er rekening gehouden in het koopkrachtpakket voor Prinsjesdag?

Antwoord:

Onder het koopkrachtbeeld, dat op Prinsjesdag gepresenteerd is, ligt de macro-economische raming in de MEV van het CPB. Deze raming wordt via de geraamde loon- en prijsontwikkeling beïnvloed door de huurontwikkeling. De geraamde huurontwikkeling in de MEV bedraagt 3,8% voor 2024 en 5,3% voor 2025.

137

Vraag:

Kan de financiering van de nieuwe Woningbouwimpuls en NOVEX-versnellingslocaties worden gebruikt voor projecten die al subsidie hebben ontvangen, maar stil dreigen te vallen?

Antwoord:

Nee. Dergelijke bijdragen worden alleen in uitzonderlijke (markt)situaties gedaan. In een situatie waarin de markt aantrekt is dit niet nodig. De nieuwe Woningbouwimpuls en NOVEX middelen zijn dan ook in eerste instantie bedoeld voor afspraken over nieuwe woningbouwlocaties waar nog geen bijdrage voor is verstrekt.

138

Vraag:

Is het reëel om te verwachten dat het openstaande bedrag dat voor de Subsidie verduurzaming en onderhoud huurwoningen (SVOH) gereserveerd staat in 2025 volledig opgemaakt zal worden? En in de jaren daarna?

Antwoord:

Ja, de verwachting is dat het SVOH budget veel beter benut gaat worden. Er is een stijgende lijn te zien in het aantal aanvragen. Met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 zijn extra aftrekpunten gekomen voor slechte energielabels. Dit geeft verhuurders een duidelijke prikkel om huurwoningen te verduurzamen. Ook is de SVOH-regeling samen met belangenorganisaties en verhuurders gewijzigd; deze sluit nu beter aan bij de behoeften van de doelgroep. Afgelopen zomer heeft de internetconsultatie van de wijzigingsregeling plaatsgevonden en de reacties waren positief. Met de wijzigingsregeling wordt de regeling verlengd tot en met 2029. Openstelling van de gewijzigde SVOH is voorzien per januari 2025. Daarnaast zal de openstelling van maatregel 29 in het eerste kwartaal van 2025 een aanzuigende werking hebben op de SVOH. Maatregel 29 is een van de maatregelen van de rijksoverheid uit Nij Begun (inlossing ereschuld inwoners Groningen en Noord-Drenthe als gevolg van de gaswinning). De maatregel geldt met terugwerkende kracht vanaf 25 april 2023. Alle noodzakelijke maatregelen voor verduurzaming tot de zogeheten standaard voor woningisolatie vallen onder deze aanpak. De regeling geldt voor woningeigenaren en particuliere verhuurders. Verhuurders in Groningen en Noord-Drenthe krijgen met maatregel 29 een aanzienlijke aanvulling voor isolatiemaatregelen op de SVOH (tot wel 50% van de kosten).

Verder staat in het regeerprogramma opgenomen dat het kabinet het uitfasen van EFG huurwoningen voortzet, waarvoor regelgeving is aangekondigd. Dit zal ertoe leiden dat alle private verhuurders met EFG woningen deze moeten verduurzamen naar tenminste label D. Financiële ondersteuning in de vorm van de SVOH fungeert als flankerend beleid bij deze normering. Tot slot is een Versnellingsagenda private verhuur in voorbereiding. Deze heeft tot doel om de verduurzamingsopgave van de doelgroep te versnellen. Om deze redenen zal de SVOH in 2025 en de jaren erna veel beter gevonden worden. Of deze maatregelen in 2025 al leiden tot een volledige uitputting van de SVOH is nu nog niet bekend.

139

Vraag:

Welk percentage van het huidige budget van 56 miljoen euro voor de aanpak van funderingsschade wordt aangewend voor onderzoek en innovatie op dit gebied?

Antwoord:

Zie het antwoord op de vraag 28.

140

Vraag:

Wat is de stand van zaken met het oprichten van een landelijk informatiepunt funderingsproblematiek? Welke data is hiervoor beschikbaar? Op welk niveau wordt de toegankelijkheid van het informatiepunt georganiseerd?

Antwoord:

De concrete uitwerking van een landelijke informatiepunt en loket is onderdeel van de uitwerking van de aanpak van funderingsproblematiek op nationaal niveau. Hierop komt het ministerie terug in de voortgangsbrief die in november naar de Kamer gestuurd wordt.

141

Vraag:

Hoe ziet de kostenverdeling voor de aanpak van funderingsproblematiek tussen het Rijk, de provincies en de gemeenten er op dit moment uit?

Antwoord:
Zie antwoord op de vraag 29.

142

Vraag:

In hoeverre is er in de huidige incidentele middelen begeleiding en compensatie voorzien voor mensen die te maken hebben met schade als gevolg van bodemdaling?

Antwoord:

In de eerste stappen is hierin niet voorzien. In de huidige middelen is wel ruimte gereserveerd voor onderzoek, advies en begeleiding van woningeigenaren, met name in gebieden waar urgente funderingsproblematiek speelt. Dit wordt nog nader uitgewerkt.