

**36 725 XXII Wijziging van de begrotingsstaat van het
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening (XXII) voor het jaar 2025 (wijziging
samenhangende met de Voorjaarsnota)**

**Nr. 6 VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN
EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 6 juni 2025

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 22 mei 2025 voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bij brief van 5 juni 2025 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

Adjunct-griffier van de commissie,
Morrin

- 1 Is er sprake van kasschuiven of onderuitputting op de middelen voor woningbouwimpuls, en kunt u specificeren welke middelen dit betreft?

Antwoord:

Met de eerste suppletoire begroting van 2025 zijn er middelen toegevoegd aan het budget van de Woningbouwimpuls. Dit betreft € 60 mln. in 2025 als gevolg van amendement Grinwis cs. (*Kamerstukken 2024/2025, 36600 XXII, nr. 17*) Daarnaast zijn er, om langjarig te voorzien in kerntaken die de realisatie van de woningbouwopgave ondersteunen, incidenteel woningbouwmiddelen ingezet. Daarvoor is € 15 mln. op het budget in mindering gebracht in de jaren 2026, 2027 en 2028 (€ 5 mln. per jaar). Het totaalbudget voor de Woningbouwimpuls komt hiermee op € 515 mln. voor de jaren 2025-2029.

- 2 Wat zijn de gevolgen vanuit de Rijksbegroting gezien van het bevriezen van de huurverhoging in 2025 en 2026 voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 3 Waarom is de opdracht voor het vinden van adequate compensatie niet als verplichting opgenomen in de Voorjaarsnota?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting,

heb besloten het wetsvoorstel voor de
huurbevroezing niet in te dienen (*Kamerstukken
II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 4 Is het juist dat de extra middelen voor het versnellen van woningbouwprocedures nog niet juridisch zijn verplicht, en zo ja wanneer wordt hierover besluitvorming voorzien?

Antwoord:

Bij de uitwerking van het financieel instrumentarium Woningbouwimpuls en Gebiedsbudget is voorzien dat het versnellen van de woningbouw als voorwaarde wordt opgenomen. Er wordt bezien hoe het werken volgens de principes van parallel plannen en het hebben van een versnellingstafel kan worden verbonden als voorwaarde bij het verstrekken van een rijksbijdrage (*Kamerstukken II 2024/2025, 32847 nr. 1344*). De middelen voor WBI en Gebiedsbudget zijn gereserveerd in de begroting en worden uitgekeerd in de jaren zoals opgenomen in de begroting, wanneer aan de voorwaarden van de financiële regeling is voldaan.

- 5 Hoeveel woningbouwprojecten zijn in 2025 vertraagd of geschrapt als direct gevolg van de aangekondigde of reeds doorgevoerde huurbevriezing?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 6 Hoe beoordeelt u de signalen van onder meer Aedes, de provincie Drenthe en het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) dat de huurbevriezing ten koste gaat van de woningbouwproductie, en wat is de verwachte impact op de bouwopgave tot 2030?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en

voortgang te brengen in de volkshuisvesting,
heb besloten het wetsvoorstel voor de
huurbevroezing niet in te dienen (*Kamerstukken
II 2024/2025, 27926 nr.395*).

7

Op welke andere manieren kan de koopkracht van kwetsbare groepen verbeterd worden?

Antwoord:

Het huurbeleid, waaronder de huurtoeslag en het huurprijsbeleid, is in essentie geen instrument om de koopkracht van mensen te verbeteren. Het doel van het huurprijsbeleid, waaronder de maximale huurprijzen en de maximale jaarlijkse huurprijsstijging, is om mensen te beschermen tegen excessieve (stijgingen van) huurprijzen. Anderzijds heeft het huurbeleid als doel er voor te zorgen dat verhuurders een redelijke huurprijs kunnen vragen. Waarmee zij op een duurzame wijze woningen kunnen aanbieden en we in Nederland een goed functionerende huurmarkt hebben.

Huurtoeslag is een financiële tegemoetkoming van de Nederlandse overheid voor huurders met een lager inkomen. Het doel is om het huren van een woning betaalbaarder te maken. Wanneer mensen een redelijke huurprijs niet kunnen betalen, ook niet na de huurtoeslag, is er een inkomensvraagstuk dat buiten het domein van het huurbeleid ligt. Omdat de huurtoeslag zo'n gericht instrument is, is de regeling wel een aantal maal gebruikt om koopkracht te stutten.

In het eigenlijke inkomens- en koopkrachtbeleid bestaat er een breed pakket aan instrumenten zoals de bijstand en andere uitkeringen, heffingskortingen en de andere toeslagen.

8

Uitgaven voor de huurtoeslag zijn naar achteren geschoven, kunnen die niet beter ingezet worden om de koopkracht voor kwetsbare groepen te verbeteren in de jaren 2025 en 2026 in plaats van een huurbevriezing in te zetten die gecompenseerd moeten worden in verband met de benodigde woningbouw?

Antwoord:

Met de incidentele verhoging van de huurtoeslag in 2026 worden (kwetsbare)

huishoudens in 2026 tegemoet gekomen voor de gestegen kosten van levensonderhoud.

Het is niet goed meer mogelijk om huurtoeslagontvangers in het jaar 2025 tegemoet te komen. Het gedurende 2025 extra huurtoeslag geven leidt tot risico's in de uitvoering en zou vragen om herprioritering van inzet van capaciteit in dienstverlening en informatievoorziening (IV).

De besluitvorming over koopkracht vindt verder in augustus plaats. Daarin wordt een integrale afweging gemaakt van mogelijke instrumenten, waaronder huurtoeslag en beleidsmaatregelen op het gebied van huren.

- 9 Hoe zorgen diverse reallocaties binnen de bestaande budgetten ervoor dat de uitvoeringscapaciteit bij gemeenten, provincies en het Rijk niet alleen op papier maar ook in de praktijk daadwerkelijk versterkt worden?

Antwoord:

Op de Woontop is afgesproken dat Rijk, IPO en VNG gezamenlijk voldoende 'meedoekracht' in de woningbouwregio's gaan organiseren. Onderdeel van de afspraken is een ondersteuningsprogramma voor decentrale overheden, zodat zij binnen vijf jaar zelfstandig, zonder extra steun kunnen functioneren. Opschaling vraagt om een gestructureerde en programmatische aanpak, vastgelegd in een interbestuurlijk samenwerkingsplan. Dit plan wordt nu gezamenlijk door het IPO, de VNG en het Ministerie VRO en met marktpartijen en corporaties verder vormgegeven, waarbij goed wordt nagedacht hoe de schaarse capaciteit, kennis en deskundigheid gericht in gebieden en projecten kan worden ingezet. De bekostiging voor de programmatische aanpak vindt plaats vanuit de Realisatiestimulans. In de Realisatiestimulans is circa € 900 mln. gereserveerd voor opslagen voor woningbouw in kwetsbare gebieden, het realiseren van zorggeschikte en geclusterde woningen en het versterken van de ambtelijke capaciteit van

medeoverheden (*Kamerstukken II 2024/2025, 32847 nr. 1344*).

- 10 Wat zijn de verwachte kosten van het structureel realiseren van 100.000 sociale huurwoningen per jaar?

Antwoord:

In de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken is gerekend met gemiddelde stichtingskosten van € 278.600 per sociale huurwoning. Bij structureel realiseren van 100.000 woningen per jaar komen de verwachte kosten uit op € 27,9 mld. per jaar. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de doelstelling van de regering is om in totaal 100.000 woningen per jaar te bouwen, waarvan 30.000 sociale huurwoningen.

- 11 Wat zijn de kosten van het invoeren van een maximale wachttijd van twee jaar voor een sociale huurwoning in de 30 grootste gemeenten?

Antwoord:

Het becijferen van kosten om de wachttijd voor sociale huurwoningen in de 30 grootste gemeenten tot 2 jaar terug te brengen is niet mogelijk omdat daarop veel factoren van invloed zijn. Daarom stuur ik op het terugdringen van het (regionale) woningtekort en het aandeel betaalbare nieuwbouw.

- 12 Wat is de benodigde investering om alle woningen in Groningen en Noord-Drenthe met funderingsschade volledig te herstellen?

Antwoord:

Een precies antwoord op deze vraag kan ik niet geven. Wel kan ik ingaan op funderingsschade in Groningen en Noord-Drenthe in de context van de versterkings- en hersteloperatie ten gevolge van de voormalige gaswinning uit het Groningenveld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen vier verschillende categorieën van funderingsschade.

In de eerste plaats funderingsschade die een pand onveilig maakt voor bodembeweging ten gevolge van de gaswinning. Deze wordt door de Nationaal Coördinator Groningen aangepakt in het kader van de versterkingsoperatie. Er zijn geen cijfers beschikbaar over hoe vaak funderingsschade een rol speelt in de versterking.

Ten tweede kan sprake zijn van funderingsschade die een huis weliswaar niet onveilig maakt, maar die wel veroorzaakt is door de gaswinning. Deze wordt door het Instituut Mijnbouwschade Groningen (hierna: IMG) gecompenseerd in het kader van de schadehersteloperatie.

Uit de praktijk komt het beeld naar voren dat deze vorm van funderingsschade weinig voorkomt. Wat wel vaker voorkomt is een

gebrek in de fundering dat zelf níet veroorzaakt is door de gaswinning maar een pand wel kwetsbaar maakt voor terugkerende andersoortige mijnbouwschade. Denk bijvoorbeeld aan verzwakte funderingen die in combinatie met zettingsgevoelige ondergrond maken dat er bij een nieuwe beving herhaaldelijk scheurvorming in muren optreedt. Deze derde categorie funderingsschade wordt bij woningen, onder voorwaarden, aangepakt in het kader van de aanvullende regeling voor Duurzaam Herstel van het IMG. Deze regeling is gericht op het voorkomen van terugkerende schade door de gaswinning.

Ten slotte is er nog funderingsschade die niet veroorzaakt is door de gaswinning en een pand ook niet onveilig maakt of kwetsbaar voor andersoortige mijnbouwschade. Deze laatste categorie funderingsschade valt buiten de reikwijdte van de versterkings- en hersteloperatie.

Voor funderingsschade die valt in één van de eerste twee van bovenstaande categorieën geldt dat het kabinet koste wat het kost en voor zo lang als nodig is de vereiste middelen ter beschikking stelt. Voor duurzaam herstel is een apart budget van € 1,4 mld. gereserveerd, waarmee naar de huidige inzichten voldoende financiering geborgd is. Dit bedrag ziet overigens niet alleen op funderingsschade maar ook op de aanpak van andere vormen van problematiek die de kans op terugkerende schade door de gaswinning vergroten, zoals verzwakte kapconstructies.

- 13 Zijn, gegeven de huurbevriezing, de gemeentefinanciën, de gevolgen voor het openbaar vervoer van de SPUK-korting uit het Hoofdlijnenakkoord, de vertraging ('realistisch ramen') in de inzet van de 2,5 miljard euro uit het Hoofdlijnenakkoord voor de infrastructurele ontsluiting van woningbouwlocaties, de netcongestie, de stikstofproblematiek en de beschikbaarheid van bouwlocaties, de doelstellingen van de Nationale

Prestatieafspraken (NPA) en de Woontop nog steeds realiseerbaar, en wat zijn de grootste knelpunten of bedreigingen voor het realiseren van de NPA- en Woontopafspraken?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 14 Wat is de actuele stand van zaken met betrekking tot de in het Hoofdpijnenakkoord genoemde besteding, verdeling en geplande fasering van de 1 miljard euro die vijf jaar lang beschikbaar wordt gesteld voor woningbouw?

Antwoord:

Zie voor een totaaloverzicht van de mutaties Tabel 4 Budgettaire gevolgen van beleid artikel 1 Woningmarkt, onderdeel 1.2 in de eerste suppletoire begroting. Over de beleidsinzet van het financieel instrumentarium op het gebied van woningbouw bent u op 19 mei jl. geïnformeerd (*Kamerstukken II 2024/2025, 32847, nr. 1344*).

- 15 Waarom zijn er zulke grote verschillen tussen de begroting en de realisatie van uitgaven en ontvangsten bij het Rijksvastgoedbedrijf? Wat verklaart deze afwijkingen?

Antwoord:

Bij de eerste suppletoire begroting wordt een bijstelling gedaan op basis van de huidige kennis. De verschillen die hiermee ontstaan ten opzichte van de begroting zijn met name ontstaan door voortschrijdend inzicht. De bijstellingen bij het RVB komen bijvoorbeeld door verschuivingen in opleveringen en door oplopende onderhoudskosten. Dit geeft nog geen beeld van de uiteindelijke realisatie.

Hierover wordt de Kamer aan het eind van het jaar geïnformeerd bij de jaarverantwoording.

- 16 Hoeveel procent van de als gevolg van de huurbevriezing verloren investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt er hersteld door de compensatie 'investeren sociale huur'?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 17 Kan de verlaging van de raming van de huurtoeslaguitgaven nader toegelicht en gespecificeerd worden?

Antwoord:

De meevaller op de huurtoeslag kan onder andere verklaard worden door onderstaande punten:

- ☐ De inkomensontwikkeling voor bovenminimale inkomens was hoger dan waar rekening mee was gehouden in de vorige raming. Dit heeft een meerjarige doorwerking in de raming en leidt daarom tot een overschot ten opzichte van de vorige begrotingsstand.
- ☐ De verwachte uitstroom van statushouders naar reguliere huisvesting is naar beneden bijgesteld. Dit leidt tot lagere huurtoeslaguitgaven.
- ☐ De gemiddelde huurontwikkeling binnen de huurtoeslagpopulatie was in 2024 lager dan vooraf verwacht. Dit werkt door op latere jaren en leidt tot minder huurtoeslaguitgaven.
- ☐ De verwachte werkloosheid is naar beneden bijgesteld, dit leidt tot een daling van de huurtoeslaguitgaven.
- ☐ Door het intrekken van het wetsvoorstel van de huurbevriezing treedt het voorgenomen inverdieneffect op de huurtoeslag (in 2025 € 135 mln. oplopend

tot €492 mln. structureel) niet meer op.
Daarvoor zal op korte termijn dekking
worden gezocht.

- 18 Wat is voor de jaren 2025 t/m 2039 de
meerjarenraming van de huurderving voor
woningcorporaties als gevolg van de
huurbevriezing in 2025 en 2026?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik
op basis van het advies van de Raad van State,
de politieke ontwikkelingen en om rust en
voortgang te brengen in de volkshuisvesting,
heb besloten het wetsvoorstel voor de
huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken
II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 19 Hoeveel investeringscapaciteit gaat er bij
woningcorporaties verloren als gevolg van de
huurbevriezing in 2025 en 2026?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik
op basis van het advies van de Raad van State,
de politieke ontwikkelingen en om rust en
voortgang te brengen in de volkshuisvesting,
heb besloten het wetsvoorstel voor de
huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken
II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 20 Wat zijn de koopkrachteffecten van het
wegvallen van de boodschappenbonus in 2027?

Antwoord:

Huurtoeslagontvangers krijgen in 2026 een
incidentele tegemoetkoming van € 50 per
maand. Deze tegemoetkoming komt in 2027
weer te vervallen waardoor in 2027 een
spiegelbeeldig negatief effect optreedt.

Dit leidt tot een mediane inkomenseffect van
circa -2% voor huishoudens in de laagste
inkomenscategorie (huishoudinkomen tot 107%
van het wettelijk minimumloon).

- 21 Hoeveel en welke middelen uit de woningbouwenveloppe zijn in de jaren 2028-2032 per jaar respectievelijk cumulatief beschikbaar voor personele capaciteit om de woningbouwdoelstellingen uit het Hoofdlijnenakkoord te realiseren? Waar wordt dit geld precies aan besteed en ten koste waarvan gaat dit?

Antwoord:

Bij de Ontwerpbegroting 2025 is er binnen de € 5 mld. van de Woningbouwenveloppe voor de jaren 2028-2032 in totaal ca. € 40 mln. beschikbaar gesteld voor personele capaciteit bij het ministerie van VRO. Vanaf 2028 was er nog vrijwel geen apparaatsbudget beschikbaar voor het woningbouwdomein. Deze middelen zijn nodig om ook na 2028 werkzaamheden uit te voeren voor de verschillende woningbouwregelingen en het voeren van regie op de realisatie van woningen. In de 1^e suppletoire begroting 2025 worden deze middelen overgeheveld naar het apparaatsartikel van de BZK-begroting, waarop deze uitgaven verantwoord worden.

- 22 Welk effect heeft de korting op het Regiodeals-budget voor het realiseren van de doelstellingen?

Antwoord:

Het totale Regio Deals-budget voor de vierde, vijfde en zesde tranche Regio Deals was oorspronkelijk € 900 mln. Dit bedrag is door indexatie opgelopen naar in totaal € 913,1 mln. Hiermee kunnen de oorspronkelijke doelstellingen van de Regio Deals worden gerealiseerd. Er is geen sprake van korting op het Regiodeal-budget.

- 23 Waarom is in de post 'investeren sociale huur' de compensatie voor de huurbevriezing incidenteel en niet structureel van aard?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State,

de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 24 Waarom worden woningcorporaties niet jaarlijks volledig, structureel gecompenseerd voor de huurderiving als gevolg van de huurbevriezing in 2025 en 2026?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 23.

- 25 Waarom wordt er in de post 'investeren sociale huur' onvoldoende geld uitgetrokken om de door de huurbevriezing uitgeholde investeringscapaciteit van woningcorporaties volledig te repareren?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 23.

- 26 Waarom wordt er in de post 'investeren sociale huur' onvoldoende geld uitgetrokken om de door de huurbevriezing uitgeholde investeringscapaciteit van woningcorporaties volledig te repareren?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 23.

- 27 Waaraan wordt de ombuiging 'Dekking bestendiging VRO' precies besteed en in welk jaar?

Antwoord:

In tabel 2 'Belangrijkste suppletoire uitgavenmutaties 2025' staan de belangrijkste onderwerpen waar deze dekking aan wordt besteed, namelijk onderwerpen 8, 11, 19, 20, 22, 23 en 34. De verwachte uitgaven per jaar op deze onderwerpen staan in de tabel. De ombuiging is niet per jaar gelijk aan de verwachte uitgaven in dat jaar.

- 28 Hoe is de ombuiging 'Dekking bestendiging VRO' samengesteld, en waarop wordt in welk jaar gekort?

Antwoord:

De benodigde bijdrage is gelijkelijk verdeeld over de posten naar rato van de geraamde uitgaven. Onderstaand betreffen de bedragen per regeling inclusief het jaartal voor de kasuitgaven:

- € 75 mln. uit de Realisatiestimulans (2026-2030);
- € 15 mln. uit de Woningbouwimpuls (2026-2028);
- € 25 mln. uit grootschalige woningbouwgebieden (2026-2027);
- € 5 mln. uit opschalen woningbouw (2029);
- € 30 mln. uit uitvoering woningbouw (2025-2029).

- 29 Hoeveel woningen kunnen er minder worden gerealiseerd als gevolg van de kortingen in het kader van de 'Dekking bestendiging VRO'?

Antwoord:

Deze middelen zijn juist bedoeld om de randvoorwaarden te scheppen die nodig zijn voor het realiseren van woningen. Zonder bijvoorbeeld investeringen in goede, toegankelijke ruimtelijke informatie, versterking van het digitaal stelsel omgevingswet, of het versterken van uitvoerend apparaat is het niet mogelijk de woningbouwproductie voldoende op gang te brengen. Enerzijds worden de beschikbare bedragen van de regelingen lager, maar anderzijds worden budgetten beschikbaar gesteld die juist nodig zijn om woningproductie te ondersteunen.

- 30 Hoe ziet de meerjarenraming van de 'Dekking bestendiging VRO' er na 2030 uit?

Antwoord:

Na 2030 wordt deze post nihil, alleen de zichtbare jaren bevatten dekking.

- 31 Hoe groot is de bezuiniging 'Dekking bestendiging VRO' over de jaren cumulatief?

Antwoord:

De totale dekking is meerjarig € 150 mln. Na 2030 wordt deze post nihil.

32 Wat wordt bedoeld met 'intensiveringen' bij de Regiodeals, waar worden de vrijgevallen middelen concreet voor ingezet?

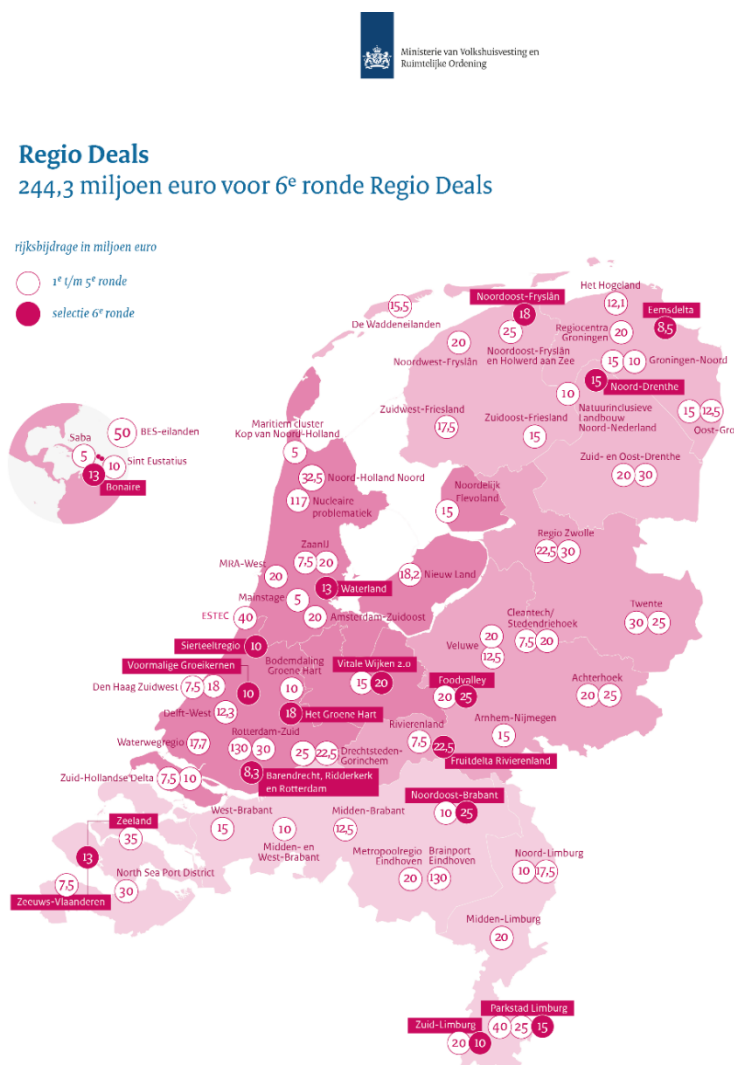
Antwoord:

De vrijgevallen middelen worden onder meer ingezet voor de programmabudgetten en uitvoeringscapaciteit voor Regiodeals, op begrotingshoofdstuk VII (BZK), aangezien hier eerder niet in was voorzien voor de komende jaren in de begroting. Dit maakt dat de oorspronkelijke doelstellingen overeind blijven staan.

Naar welke regio's gaan de extra middelen uit de Regiodeals? Is er een overzicht beschikbaar van de verdeling?

Antwoord:

Het beschikbare budget voor de Regio Deals is gelijk gebleven, er is geen sprake van extra middelen. Het betreft € 950 mln. voor deals die gesloten zijn in de periode 2018-2022 en € 913,1 mln. voor de deals gesloten in de periode 2023-2025. Een overzicht van de geselecteerde regio's en hun (te) ontvangen Regio Deal middelen vindt u in onderstaande kaart:



- 34 Kunnen de mutaties in de raming van de realisatiestimulans nader toegelicht worden voor elk van de jaren 2026-2030?

Antwoord:

De aanpassingen van de Realisatiestimulans betreffen het saldo van twee mutaties.

Om langjarig te voorzien in kerntaken die de realisatie van de woningbouwopgave ondersteunen, incidenteel woningbouwmiddelen ingezet. Zie vragen 27 en 29 voor een nadere toelichting. Hiervoor wordt in de eerste suppletoire begroting 2025 in totaal € 75 mln. in mindering gebracht op het totaalbudget van de Realisatiestimulans. Dit gaat om € 15 mln. in 2026 en 2027, € 10 mln. in 2028 en 2029, en € 25 mln. in 2030.

Daarnaast wordt van 2026-2030 jaarlijks € 10 mln. gerealiseerd naar het budget voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Dit geld is binnen de Realisatiestimulans gereserveerd voor (lokale) uitvoeringskosten voor de aanpak van de leefomgeving. Elk van de 20 focusgebieden binnen het kader van het NPLV ontvangt € 0,5 mln. per jaar.

Het totaalbudget (kas) voor de Realisatiestimulans komt hiermee op € 2,416 mld. voor de jaren 2026-2030.

- 35 Hoe ziet de actuele meerjarenraming van de realisatiestimulans eruit?

Antwoord:

Zie hiervoor de Tabel 4 Budgettaire gevolgen van beleid artikel 1 Woningmarkt, onderdeel 1.2 in de eerste suppletoire begroting 2025. De Realisatiestimulans is een regeling die wordt uitgekeerd aan gemeenten op het moment dat de bouw van betaalbare woningen is gestart.

Van tevoren is niet met zekerheid te zeggen om hoeveel woningen dit zal gaan in het betreffende jaar. De reeks zoals nu weergegeven in de begroting is daarom een inschatting op basis van de groei naar de bouw van 100.000 woningen per jaar. Jaarlijks wordt via de reguliere begrotingsbesluitvorming bezien of het nodig is om dit kasritme te actualiseren op basis van het aantal met de bouw gestarte woningen. Dit zal naar verwachting dus een realistischere kasreeks opleveren.

- 36 Wat zijn de jaarlijkse uitvoeringskosten van het opzetten en beheren van een publiek huurregister?

Antwoord:

In mijn brief van 9 april jl. (*Kamerstukken II 2024-2025, 27 926, nr. 391*) heb ik de Kamer geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek naar een huurregister.

Het onderzoek richt zich op verschillende doelen voor een huurregister in relatie tot de kosten en baten van zowel realisatie als de jaarlijkse uitvoering. Deze kosten zijn op dit moment nog niet bekend, wel heb ik in de voorjaarsnota op voorhand € 4 mln. structureel gereserveerd voor een Huurregister.

Ik ben voornemens nog dit jaar op basis van het onderzoek een besluit te nemen, en u daarover te informeren.

- 37 Om wat voor soort zaken gaat het bij de toename van het aantal zaken bij de Huurcommissie? Gaat het hierbij bijvoorbeeld om schimmelproblematiek of slecht onderhouden woningen?

Antwoord:

De Huurcommissie raamt ieder jaar het aantal geschillen dat verwacht wordt. Die raming is gebaseerd op de resultaten uit voorgaande uitvoeringsjaren en andere overwegingen, zoals bijvoorbeeld nieuwe wetgeving of media-aandacht voor huuronderwerpen. In de raming voor 2025 is rekening gehouden met een stijging van het aantal geschillen, onder meer op basis van de realisatie van de instroom in 2024. Nieuwe wetgeving en ontwikkelingen, die in 2025 en verder een rol spelen zijn onder andere: het Woonwaarderingssysteem (WWS) en de Wet betaalbare huur voor puntengeschillen, klimatologische ontwikkelingen voor gebrekengeschillen en het aangenomen amendement Servicekosten vrije sector voor Servicekosten.

De toename van het aantal zaken in 2024 ging over twee type zaken: Gebreken en huurverhoging.

In 2024 zijn er ca 5.800 gebrekenzaken gestart: een groei van 30% ten opzichte van 2023 (2023: ca 4.500/ 2022: ca 4.000). Hierbij ging het met name om schimmel, lekkages en tocht. Oorzaken die hierbij een rol spelen zijn: de bouwkundige staat van huurwoningen, de meerjarenonderhoudsplannen van verhuurders en klimatologische oorzaken (zoals zachte winters of hoge energiekosten waardoor verminderd gestookt wordt). Bij ca 1.500 zaken van de ruim 5.200 uitspraken in 2024 over geschillen over onderhoudsgebreken speelde (onder meer) schimmel een rol. Dit betekent dat schimmel bij bijna een derde van deze zaken een (deel)onderwerp is. Een opvallende trend is dat zaken ook complexer zijn geworden, en daarmee een intensievere inhoudelijke afwikkeling vragen.

In 2024 zijn er daarnaast ca 5.750 zaken in verband met een huurverhoging gestart: een groei van 60% ten opzichte van 2023 (2023 en 2022: ca 3.600). Meer huurverhoging leidt tot meer bezwaar. De Huurcommissie ziet in haar

geschilbeslechting dat 99% van de woningbouwcorporaties binnen de wettelijke ruimte blijven, die ze hebben als het gaat om de jaarlijks toegestane huurverhoging. Maar ook private verhuurders doen dit in overgrote meerderheid binnen de toegestane kaders (88%).

- 38 Wat is de verklaring voor het toenemend aantal mensen dat zich tot de Huurcommissie wendt? Wat is hierin veranderd ten opzichte van voorgaande jaren?

Antwoord:

In 2024 wisten een toenemend aantal mensen de Huurcommissie te vinden. Deze toename hangt onder andere samen met de invoering van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024. Vooral in de eerste maanden na het ingaan van deze wet was een piek te zien in het aantal telefonische vragen gerelateerd aan die wetgeving. In 2024 heeft de Huurcommissie ingezet op vindbaarheid en toegankelijkheid: de website, het klantportaal en de Huurprijscheck zijn volledig vernieuwd (2024: 1,2 miljoen keer gebruikt). Als aanvulling op haar kernactiviteit, de klassieke geschilbeslechting, is er ingezet op voorlichting en informatieverstrekking met diverse bijeenkomsten in het land.

- 39 Wanneer wordt de verdere uitwerking van de evaluatie 'Wet Betaalbare huur' verwacht?

Antwoord:

De volledige wetsevaluatie van de Wet betaalbare huur volgt in 2027. Begin dit jaar heb ik de eerste effecten van recente huurregelgeving op de huurmarkt geanalyseerd. In mijn brief van 10 april jl. heb ik op basis van die weging een aantal maatregelen

aangekondigd, die ik op dit moment verder uitwerk. Ik verwacht die maatregelen dit najaar aan uw Kamer voor te leggen bij wijze van voorhang. Ik zal uw Kamer daarbij ook aangeven hoe ik om ga met de afspraken die omtrent aanpassingen aan de Wet betaalbare huur zijn gemaakt in het kader van de Voorjaarsnota 2025. Ook zie ik daarbij de impact van de recente politieke ontwikkelingen op de aangekondigde aanpassingen.

- 40 Waarom is het overgeboekte bedrag van 2,3 miljoen euro voor uitvoeringskosten van Dienst Toeslagen niet benut? Wat is er met deze middelen gebeurd?

Antwoord:

Op de begroting van het ministerie van VRO is budget opgenomen voor het dekken van de uitvoeringskosten van Dienst Toeslagen voor het uitvoeren van de maatregelen van de wet Vereenvoudiging huurtoeslag (36311) en de wet Huurtoeslag ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling (36608). Dit bedrag is overgeboekt naar Dienst Toeslagen. Het bedrag van € 2,3 mln. is dus wel degelijk benut.

- 41 Wat zijn de gevolgen van het niet-benutten van deze € 2,3 mln. euro voor de uitvoeringstaken van Dienst Toeslagen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 40. Deze € 2,3 mln. gebruikt Dienst Toeslagen voor de werkzaamheden die voortkomen uit het uitvoeren van genoemde wetten.

- 42 Hoe verhouden de huurbevriezing en de daardoor veroorzaakte uitholling van de investeringscapaciteit van woningcorporaties zich tot de conclusie van de Commissie Sociaal Minimum (2023) dat “[b]ij sociale huurwoningen [...] het probleem met name in de beschikbaarheid [zit]. Huishoudens met een inkomen op het sociaal minimum in een sociale huurwoning hebben doorgaans een betaalbare woning. Huishoudens zonder sociale huurwoning moeten – noodgedwongen – uitwijken naar een duurder woning, waardoor de kosten snel kunnen oplopen. Als er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor huishoudens met een laag inkomen, maakt dat huishoudens minder kwetsbaar voor hoge uitgaven aan wonen.”?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 43 Voor welke sociale huurwoningen, van welke verhuurders, geldt de huurbevriezing in 2025 en 2026?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 44 Als het kabinet het wenselijk vindt om de koopkracht te verbeteren door middel van incidentele verhoging van de huurtoeslag, waarom wordt de meevaller van circa 0,3 miljard euro in de huurtoeslag dan niet benut voor een beleidsmatige verhoging van de huurtoeslag?

Antwoord:

Volgens de begrotingsregels kan een meevaller worden ingezet om een tegenvaller te dekken, maar niet om een beleidsmatige intensivering te dekken. Nieuw beleid en eventuele herbestemming van middelen vraagt om integrale besluitvorming. Het kabinet heeft in de voorjaarsnota gekozen voor een incidentele verhoging van de huurtoeslag.

- 45 Over hoeveel extra woningen gaat het bij de regeling voor versnelling van huisvesting via flex- en transformatiewoningen?

Antwoord:

In de onderstaande tabel is het aantal woningen aangegeven waarvoor gemeenten een bijdrage hebben ontvangen uit de verschillende Stimuleringsregelingen flex- en transformatiewoningen. Hoeveel extra woningen dit oplevert, is niet vast te stellen, het is namelijk niet duidelijk of deze projecten er zonder de Stimuleringsregeling flex- of transformatiewoningen er ook waren gekomen.

Regeling	Aantal flex-transformatie woningen
Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2022	8.800

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023	2.694
Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2024	1.868
Totaal	13.362

- 46 Hoe wordt de inzet van middelen voor flex- en transformatiewoningen gemonitord en hoe wordt het gerealiseerde aantal woningen getoetst?

Antwoord:

Er vindt periodiek overleg plaats over de voortgang van de flex- en transformatiewoningen projecten met gemeenten, RVO (de uitvoerder) en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Daarnaast verantwoordt de gemeente jaarlijks via de Sisa-verantwoording (op basis van een accountantsverklaring) over de stand van zaken van het project.

Bij de oplevering van het project levert de gemeente de Sisa-eindverantwoording aan. Hierdoor weten we hoeveel woningen er daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Vervolgens wordt de definitieve bijdrage vastgesteld.

- 47 Moet uit het feit dat er € 303,5 mln. voor de bijdrage aan medeoverheden voor grootschalige woningbouwgebieden naar 2027 wordt geschoven, worden geconcludeerd dat er twee jaar vertraging optreedt bij de realisering van de betreffende grootschalige woningbouwgebieden?

Antwoord:

Deze conclusie kan hiermee niet getrokken worden. In 2025 en 2026 zullen er bestuurlijke afspraken worden gemaakt met de grootschalige woningbouwgebieden over onder meer de inzet van de financiële middelen. Hiermee krijgen gemeenten tijdig uitsluit van de toegekende financiële middelen. De middelen zullen vervolgens via een vast kasritme worden uitgekeerd aan de gemeenten waarbinnen het grootschalig woningbouwgebied ligt.

- 48 Voor welke “kerntaken die de realisatie van de woningbouwopgave” ondersteunen, wordt in de jaren 2026-2030 € 75 mln. gekort op de realisatiestimulans?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 27.

- 49 Hoeveel woningen worden er minder gerealiseerd door de korting van 75 miljoen euro op de realisatiestimulans in de jaren 2026-2030?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 29.

- 50 Hoe is de meevaller in de huurtoeslagontvangsten nader te verklaren?

Antwoord:

Tijdens corona was de (dwang)invordering van terugvorderingen door Dienst Toeslagen gepauzeerd. Het was lastig in te schatten wat deze (meerjarige) pauzering van de invordering

zou doen met het betaalgedrag van debiteuren. Het blijkt dat na hervatten van de incassering van de terugvorderingen er toch sneller wordt terugbetaald dan eerder ingeschat.

- 51 Wat zou het kosten om jaarlijks 100.000 bestaande huurwoningen volledig te isoleren tot energielabel A?

Antwoord:

De gemiddelde kosten voor het verduurzamen van een woning tot energielabel A bedragen circa € 33.900 per woning (ABF, 2024; prijspeil 2023, [Kwantitatieve nulmeting verduurzaming private verhuurders - ABF Research - juni 2024.](#))

De totale kosten voor het verduurzamen van jaarlijks 100.000 huurwoningen komen daarmee uit op ongeveer € 3,39 mld. per jaar.

- 52 Klopt het dat geplande projecten voor 2025 die vertraagd zijn door het stikstofbeleid nu pas in de jaren 2026 tot en met 2028 gerealiseerd worden gezien er 13 miljoen euro naar de jaren 2026 tot en met 2028 geschoven wordt door opgelopen vertragingen, en kunt u dit onderbouwen?

Antwoord:

De schuif van 13 mln. naar de jaren 2026 t/m 2028 heeft te maken met dat het RVB in de startfase van de uitvoering voor het besteden van deze middelen zit en veel middelen zijn gekoppeld aan grote projecten. Grote projecten zijn vaak complex en mede daardoor gevoelig voor vertragingen. De ontwikkelingen als beschikbaarheid van Zero Emissie materieel en netcongestie hebben tevens bijgedragen aan deze vertragingen. In minder dan de helft van de gevallen was dit te wijden aan stikstofbeleid.

Het RVB heeft inmiddels het ambitieuze Schoon en Emmissieloosbouwen (SEB) niveau gestandaardiseerd, dit houdt in dat alle projecten boven de Europese aanbestedingsgrens met een aandeel Zero Emissie inzet gerealiseerd gaat worden, conform de afspraken uit de [Routekaart SEB](#). Dit betekent dat een groter deel van het RVB projecten portefeuille nu de SEB middelen kan inzetten ter afdekking van de meerkosten van Zero Emissie materieel en logistiek.

De verwachting is dat dit voor een snellere inzet en besteding van de middelen zal leiden conform de beoogde doelstellingen en kaders voor de inzet van deze middelen (ten behoeve van de reductie van stikstof, CO₂, en Fijnstof en impuls Zero Emissie bouwmaschinen).

- 53 Is het herstelbedrag van de schade aan de funderingen van de Grafelijke Zalen onderdeel van de 2 miljard euro die gereserveerd staat voor de renovatie van het Binnenhof, of komt die bovenop het gereserveerde bedrag? Zo ja waarom is deze keuze gemaakt?

Antwoord:

Het afgelopen jaar is bij de uitwerking van de ontwerpen en voorbereidende onderzoeken voor de werkzaamheden op het Opperhof naar voren gekomen dat funderingsversterkingen van de Grafelijke Zalen noodzakelijk zijn. Deze werkzaamheden waren onvoorzien en dit bedrag wordt aan het programmabudget toegevoegd, bovenop de € 2 mld. die is gereserveerd.

- 54 In hoeverre wordt er gebruik gemaakt van het informatiepunt en het uitzichtpunt en hoe staat dat in de verhouding tot de € 3,4 mln. die het kost?

Antwoord:

Het Binnenhof is verweven met de binnenstad van Den Haag en een van de belangrijkste publiekstrekkers. Vanwege dit grote belang hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf de ambitie uitgesproken om de bezoekersaantallen tijdens de renovatieperiode op peil te houden, om zo de mogelijk negatieve effecten van de renovatie te beperken. Dit is vastgelegd in de publicatie «Renovatie Binnenhof, met oog voor de omgeving» (*Kamerstukken II 2016-2017, 34293, nr.32*). De gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen op basis van een participatietraject.

Om aan deze ambitie gestalte te doen en mogelijke inkomstenderving als gevolg van de werkzaamheden te beperken realiseert het Rijksvastgoedbedrijf het informatiecentrum en het uitzichtpunt. Deze zijn inmiddels echte publiekstrekkers geworden ter vervanging van een wandeling over het Binnenhof. Zo trok het 28 meter hoge uitzichtpunt al binnen 3 maanden tijd 100.000 bezoekers en brengen veel binnen- en buitenlandse bezoekers een bezoek aan het informatiecentrum. De bezoekersaantallen van de Haagse binnenstad worden door de gemeente Den Haag gemonitord. Uit recente cijfers is te zien dat Den Haag inmiddels de tweede toeristenstad is van Nederland, met een aanzienlijke economische impuls.

- 55 In 2025 wordt tien miljoen euro extra ingezet voor de aankoop van agrarische compensatiegronden, mede vanwege een toegenomen vraag doordat deze gronden sinds 2023 ook kunnen worden ingezet voor beleidsdoelen van medeoverheden, welke specifieke beleidsdoelen van medeoverheden veroorzaken deze toegenomen vraag naar agrarische compensatiegronden, en welke strategie hanteert u om te voorkomen dat deze aankopen door het Rijk leiden tot concurrentie met de grondbehoefte van actieve agrarische

bedrijven en tot verdere druk op het landelijk gebied?

Antwoord:

Het gaat om inzet van compensatiegronden voor nationale beleidsdoelen die (mede) door andere overheden worden uitgevoerd zoals realisatie van het Natuur Netwerk Nederland, woningbouwlocaties en bedrijfsterreinen waarover met het Rijk afspraken zijn gemaakt. Het RVB hanteert voor de aankopen van deze gronden een passieve verwervingsstrategie, dat wil zeggen dat vooralsnog alleen wordt gereageerd op aanbiedingen die aan het RVB worden gedaan. Ook vindt altijd een toets op marktconformiteit van de eventuele aankoop plaats.

- 56 Waarom wordt bij het Rijksvastgoedbedrijf in de tabel baten en lasten een wijziging van 31.000 euro vermeld, terwijl in de tweede tabel de afwijkingen in realisatie vele malen groter zijn? Waarom is hierover geen nadere toelichting opgenomen in de memorie van toelichting?

Antwoord:

Zowel de totale baten als lasten nemen in 2025 naar verwachting met € 31,1 mln. toe ten opzichte van de vastgestelde begroting. Onderliggend zijn er zowel aan de baten- als lastenkant opwaartse en neerwaartse bijstellingen, die in de toelichting worden vermeld. De tweede tabel betreft het kasstroomoverzicht. Ook deze is geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten. Zo nemen zowel de ontvangsten en uitgaven als onderdeel van de operationele kasstroom toe als gevolg van toegenomen apparaatslasten, stijgende onderhouds- en DBFMO-lasten en dienstverleningsovereenkomsten. Het beroep op de leenfaciliteit en de investeringen nemen in gelijke mate toe, vanwege mutaties in de

prognose voor de aankoop van objecten. Er is geen directe relatie tussen de mutaties in het kasstroomoverzicht en de baten- en lastentabel, omdat niet alle mutaties in kasstromen (bijvoorbeeld voor de aankoop van objecten) in hetzelfde jaar tot baten en/of lasten leiden, die terug te zien zijn in het exploitatieoverzicht.