

Vergaderjaar 2022–2023

**36 200 VII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2023**

**Nr. 48**

### **VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 19 oktober 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, 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 26 september 2022 voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Bij brief van 18 oktober 2022 zijn ze door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beantwoord.

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

De voorzitter van de commissie,  
Hagen

De griffier van de commissie,  
De Vos

1

Vraag:

Kan in een overzichtelijk schema per doel uit het coalitieakkoord voor het Ministerie van BZK concreet worden aangegeven wat er in 2023 gaat gebeuren om deze doelen te realiseren?

Antwoord:

Eerder hebben de Minister voor VRO, de Staatssecretaris van BZK en ik uw Kamer middels hoofdlijnenbrieven (Kamerstuk II 2021/22, 35 925 – Kamerstuk II 2021/22, 35 925, nr. E. – Kamerstuk II 2021/22, 26 643, nr. 842) en de beleidsagenda die verzonden is bij de ontwerpbegroting (Kamerstuk II 2021/22, 36 200 VII) geïnformeerd over de doelen die voortvloeien uit het Coalitieakkoord die raken aan de beleidsterreinen van het Ministerie van BZK en de beleidsprioriteiten voor 2023. Over de concrete uitwerking en de voortgang van de verschillende doelen bent en wordt u separaat geïnformeerd.

Voor de Minister van VRO geldt dat in het afgelopen jaar in het kader van de Nationale Woon en Bouwagenda vijf van de zes programma's zijn gepresenteerd. Het zesde programma – Wonen en zorg voor ouderen – wordt in november verwacht. Deze programma's zorgen voor de realisatie van de drie doelen van het NWBA: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Het jaar 2023 staat in het teken van de verdere uitwerking en uitvoering van deze programma's. Zo worden er in het kader van het programma Woningbouw onder meer woondeals gesloten, de vijfde tranche van de woningbouwimpuls toegekend en wordt de consultatie van het wetsvoorstel voor de Wet versterken regie volkshuisvesting gestart.

Omtrent het programma Een thuis voor iedereen gaan alle gemeenten aan de slag met het opstellen en regionaal afstemmen van integrale woonzorgvisies. Het doel van het programma Betaalbaarheid is om te zorgen dat meer mensen met lage en middeninkomens aanvaardbare woonlasten krijgen, daarom wordt voor huurders van een corporatiewoning met een laag inkomen in 2023 de huur verlaagd. U wordt in 2023 ook geïnformeerd over de prijsregulering van aanvangshuren en de voortgang op het wetsvoorstel Goed verhuurderschap. Voor Caraïbisch Nederland zal een Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden opgesteld. Voor de verduurzamingsopgave zal in 2023 worden gestart met het Nationale Programma Lokale Warmtetransitie, de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma en kunt u de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel Instrumenten gemeentelijke warmtetransitie verwachten.

Uw kamer is in mei 2022 middels de ruimtelijke ordeningsbrief geïnformeerd over de wijze waarop regie wordt gevoerd om de ruimte eerlijk en toekomstbestendig toe te delen. Deze aanpak is uitgewerkt in twee programma's: NOVEX en Mooi Nederland. Het programma NOVEX organiseert dat nationale ambities ruimtelijk passen. Dit gebeurt per provincie, in samenwerking tussen het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. In 2023 moet dit plaats hebben gevonden. Uiterlijk halverwege 2023 moet duidelijk zijn hoe de herinrichting van zestien NOVEX-gebieden gaat zien. De uitwerking van alle ambities van het kabinet samen leidt uiteindelijk tot een aanscherping van de Nationale Omgevingsvisie als geldende Rijkvisie op de ruimte. Deze aanscherping verschijnt naar verwachting in 2024.

54

Vraag:

Hoeveel meerkosten vanwege de gestegen energiekosten hebben gemeenten bij benadering voor energie voor publieke voorzieningen zoals gemeentelijke zwembaden, sportvoorzieningen en scholen?

Antwoord:

De meerkosten vanwege de gestegen energiekosten bij gemeenten zijn moeilijk te duiden, onder andere doordat energieprijzen sterk fluctueren. Er zijn al enkele data beschikbaar, maar er wordt op dit moment nog onderzoek gedaan. De VNG doet sinds 26 september jl. onderzoek naar de energiekosten bij maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente.

Met betrekking tot scholen heeft de PO-Raad<sup>1</sup> een enquête onder schoolbesturen uitgezet.

Verder vraagt OCW bij schoolbesturen en Energie voor Scholen uit wat de aard is van hun energiecontract en hoe zij met kostenstijgingen omgaan. De verwachting is dat deze onderzoeken voor 1 november gereed zijn, om invulling te geven aan de motie Paternotte.

Het Mulier Instituut heeft de extra kosten voor de sportsector in de breedte in kaart gebracht, verder is bekend dat het bij energie-intensieve sportaccommodaties zoals zwembaden en ijsbanen gaat om een tekort van € 99 mln. voor 2022 en € 278 mln. voor 2023. De Minister van VWS<sup>2</sup> geeft aan hier in november op terug te komen, in verband met de motie Heerma.

55

Vraag:

Hoeveel woningen worden (bij benadering) geliberaliseerd en kunt u dit inzichtelijk maken per jaar en per verhuursector (corporatie en particulier)?

Antwoord:

Op basis van de Huurenquête is een indicatie te geven hoeveel corporatiewoningen in de genoemde periode zijn geliberaliseerd. Dit leidt tot het volgende overzicht.

Van juli-juli	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022
Aantal woningen	4.800	2.600	2.700	2.100	3.100	2.400	1.900	3.000

Het aantal liberalisaties hangt af van lokale afspraken, de mutatiegraad en beleidskeuzes ten aanzien van onder meer het stimuleren van middenhuurwoningen. Ook kunnen meer opleveringen in het sociale segment ervoor zorgen dat er meer ruimte kan ontstaan voor liberalisaties aan de bovenkant.

Over de particuliere sector zijn geen cijfers bekend van geliberaliseerde woningen.

56

Vraag:

Hoeveel woningen vallen onder de liberalisatiegrens als deze grens opgetrokken zou worden naar 1.000 euro, 1.250 euro en 1.350 euro uitgesplitst per verhuurderstype (corporatie en particulier)?

Antwoord:

<sup>1</sup> <https://www.poraad.nl/peiling-stijgende-energieprijzen-in-het-po>

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/09/27/kamerbrief-over-verzoek-stand-van-zaken-uitvoering-van-de-motie-mohandis-cs-30234-nr-321>

De onderstaande tabel toont het aantal woningen met een huur tot de huidige liberalisatiegrens. Hierbij is rekening gehouden met de recent invoering van de cap-op-de-WOZ. Daarnaast toont de tabel het aantal woningen dat extra wordt gereguleerd wanneer de liberalisatiegrens wordt opgetrokken tot € 1.000,-, € 1.250,- en € 1.350,- per maand. Er is een uitsplitsing gemaakt naar corporaties en private verhuurders.

		x = 1.000 euro	x = 1.250 euro	x = 1.350 euro
<b>(1) Aantal woningen met een huur tot de huidige liberalisatiegrens</b>	Corporaties	1.976.000	1.976.000	1.976.000
	Privaat	595.000	595.000	595.000
	<b>Totaal</b>	<b>2.571.000</b>	<b>2.571.000</b>	<b>2.571.000</b>
<b>(2) Aantal woningen dat extra wordt gereguleerd bij het optrekken van de liberalisatiegrens tot x</b>	Corporaties	111.000	123.000	123.000
	Privaat	295.000	393.000	402.000
	<b>Totaal</b>	<b>406.000</b>	<b>516.000</b>	<b>525.000</b>
<b>(3) = (1) + (2) Totaal aantal geregeerde woningen bij het optrekken van de liberalisatiegrens tot x</b>	Corporaties	2.087.000	2.099.000	2.099.000
	Privaat	890.000	988.000	997.000
	<b>Totaal</b>	<b>2.977.000</b>	<b>3.087.000</b>	<b>3.096.000</b>

57

Vraag:

Welke (concrete) belemmeringen zijn er bij het optrekken naar de verschillende liberalisatiegrenzen van bijvoorbeeld 1000, 1250 of 1.350 euro per maand?

Antwoord:

Zoals in het Coalitieakkoord afgesproken en opgenomen in het programma Betaalbaar wonen werk ik aan de vormgeving van de regulering van middenhuur. Daarbij vind ik het van groot belang dat de regulering zorgt voor zowel een verbetering van de betaalbaarheid van huren, als dat het voor marktpartijen interessant blijft om te investeren in middenhuurwoningen. Een hogere liberalisatiegrens maakt dat er in eerste instantie meer woningen worden gereguleerd. Tegelijkertijd zorgt een hogere liberalisatiegrens er voor dat het minder aantrekkelijk wordt om te blijven investeren in de bouw van middenhuurwoningen. Ook is er een risico dat meer investeerders hun huurwoningen zullen verkopen. Die combinatie kan ervoor zorgen dat er onder de streep minder middenhuurwoningen beschikbaar komen. Daarom zoek ik bij het bepalen van de grens de juiste balans tussen het verbeteren van de betaalbaarheid enerzijds en het aantrekkelijk houden om te investeren in de bouw nieuwe middenhuurwoningen anderzijds. Ik zal uw Kamer op korte termijn informeren over de contouren van de regulering.

58

Vraag:

Hoeveel huishoudens leven er in energiearmoede en wat zijn de ontwikkelingen voor de komende jaren en kunt u dat per jaar inzichtelijk maken en kunt u daarbij aangeven welke bevolkingsgroepen dit treft (hoeveel gezinnen met kinderen, ouderen boven de 65 jaar, studenten e.d.)?

Antwoord:

Het CPB stresstest van juni 2022 toont aan dat bij blijvend hoge energieprijzen en andere vaste lasten, op termijn tussen de 670.000 en 1,2 miljoen huishoudens te maken kunnen krijgen met problemen bij het betalen van hun maandelijks lasten. Het CPB heeft ook gekeken naar achtergrondkenmerken van deze groep. Deze groep is echter niet 1-op-1 te vertalen naar het aantal huishoudens dat momenteel leeft in energiearmoede. Onderzoek van TNO laat zien dat er in 2019 zo'n 550.000 huishoudens in energiearmoede leefden (7% van de Nederlandse huishoudens). Deze

huishoudens hebben enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een energetisch lage kwaliteit. Als gevolg van de hoge energieprijzen zal de groep huishoudens die in energiearmoede leeft naar verwachting zijn toegenomen. Er is op dit moment geen zicht op de precieze aantallen huishoudens die nu leven in energiearmoede. Ook is het lastig een voorspelling te doen voor de komende jaren, onder andere vanwege de onzekerheid en volatiliteit van de energieprijzen. Verwachting is wel dat de maatregel om een energieplafond in te voeren en overige maatregelen van Prinsjesdag gericht op verbetering van de koopkracht een belangrijk dempend effect zullen hebben.

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat werkt het CBS aan een monitor energiearmoede. Deze monitor zal naar verwachting in het najaar (eind november) gereed zijn. Onderdeel van deze monitor zal een tabellenset zijn met kerncijfers over energiearmoede. Deze tabellen beschouwen verschillende subgroepen (o.a. woningtype, type eigendom, energetische kwaliteit (in percentielen), huishoudtypes, inkomenscategorieën, gemeentes, wijken). De cijfers zullen jaarlijks worden geactualiseerd.

Aanvullend is TNO recentelijk gestart met het landelijke **kennis- en ondersteuningsprogramma** energiearmoede. Dit programma richt zich op gemeenten en provincies. Onderdeel van het programma zijn o.a. effectmetingen, onderzoek naar werkende aanpakken van energiearmoede en kennisuitwisseling. Bij de uitvoering van het programma wordt nauw samengewerkt met CBS, CPB en RVO. Het programma loopt drie jaar.

59

Vraag:

Hoeveel vennootschapsbelasting (vpb) dragen woningcorporaties de komende jaren af en kunt u dat per jaar inzichtelijk maken en kunt u per jaar daarbij aangeven: hoeveel de ATAD-regeling en hoeveel de afschaffing van de verhuurderheffing daaraan bijgedragen heeft?

Antwoord:

Uit de meeste recente meerjarenbegrotingen (dPi2021) van de corporaties blijkt dat zij de komende jaren tot circa € 1 mrd. per jaar aan uitgaven voor de vennootschapsbelasting voorzien (zie onderstaande tabel). In de prognosecijfers van corporaties wordt geen onderscheid gemaakt welk deel van de uitgaven aan vennootschapsbelasting is toe te rekenen aan de ATAD-regeling. In 2020 bedroeg de gerealiseerde uitgave aan vennootschapsbelasting ruim € 662 mln.

De afschaffing van de verhuurderheffing is echter nog niet verwerkt in de uitgaven voor de vennootschapsbelasting, aangezien de afschaffing op het moment van het opstellen van de meerjarenbegrotingen nog niet in beeld was. Door de afschaffing van de verhuurderheffing zullen de uitgaven van corporaties aan vennootschapsbelasting (ten opzichte van de hieronder gepresenteerde cijfers) naar verwachting gaan toenemen. De afschaffing van de verhuurderheffing zal namelijk zorgen voor een hogere fiscale winst, waardoor corporaties over deze hogere winst vervolgens weer vennootschapsbelasting zijn verschuldigd. Overigens zal de aangekondigde eenmalige huurverlaging voor lage inkomens en stijgende uitgaven weer een dempend effect kunnen hebben op de verschuldigde vennootschapsbelasting.

	Vennootschapsbelasting	Bron
2020	662.363	dVi2020
2021	683.494	dPi2021

	Vennootschapsbelasting	Bron
2022	630.765	dPi2021
2023	838.109	dPi2021
2024	951.918	dPi2021
2025	1.040.761	dPi2021
2026	1.074.788	dPi2021

Gerealiseerde (2020) en prognose (2021–2026) uitgaven aan vennootschapsbelasting woningcorporaties (geconsolideerd, x 1.000)

60

Vraag:

Hoeveel belasting op huurinkomsten zal er de komende jaren worden geheven en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Er wordt op dit moment geen overleg gevoerd met de Europese Commissie over het reguleren van de vrije huursector. In tegenstelling tot verhuur van sociale woningen (welke activiteit aangemerkt is als dienst van algemeen economisch belang en – in het verlengde van het EC-besluit uit 2009 – onder voorwaarden onder het DAEB vrijstellingsbesluit kan vallen), is verhuur in de vrije sector geen onderwerp van specifieke afspraken tussen Nederland en de Europese Commissie.

61

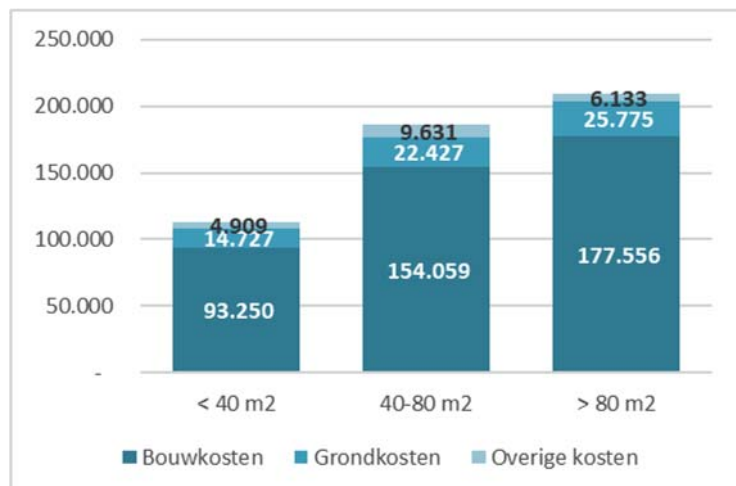
Vraag:

Wat zijn de gemiddelde stichtingskosten voor woningcorporaties en wat zijn de verwachte ontwikkelingen? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken en per huishoudgrootte (eenpersoons, tweepersoons, driepersoons, vierpersoons en meerpersoons) en per type woning (eengezinswoning, flatwoning en dergelijke)?

Antwoord:

Uit de Aedes benchmark blijkt dat de gemiddelde stichtingskosten van een huurwoning (o.b.v. realisatie) in 2020 € 187.000 bedroegen. In de benchmark wordt onderscheid gemaakt naar de stichtingskosten per oppervlakte, zie onderstaande figuur. Een uitsplitsing naar type woning en huishoudgrootte maakt geen onderdeel uit van de benchmark.

**Figuur: Stichtingskosten corporatiewoning per oppervlakteklasse in 2020**



Bron: Aedes Benchmark 2021

Uit de meest recente meerjarenbegrotingen (dPi2021) van de corporaties valt af te leiden welke kostenstijging corporaties de komende jaren verwachten bij het realiseren van hun nieuwbouwplannen, zie onderstaande tabel. Dit betreffen de kostenstijging van al hun nieuwbouwplannen. Een nadere uitsplitsing naar type vastgoed (sociale huurwoning, vrije sector huurwoning, parkeerplaatsen, maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed), wordt niet uitgevraagd bij corporaties.

**Kostenstijging t.o.v. voorgaande jaar**

2022	4,7%
2023	11,6%
2024	3,3%
2025	1,9%
2026	4,6%

Prognose stichtingskosten (inclusief grond) woningcorporaties per verhuureenheid (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd)

62

Vraag:

Hoeveel salaris ontvangen de directie, de raden van bestuur en raden van commissarissen van woningcorporaties?

Antwoord:

In de «Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting» (wordt jaarlijks geïndexeerd) wordt het maximum salaris van raden van bestuur van woningcorporaties per bezoldigingsklasse door de Minister vastgesteld. Deze voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De maximale bezoldiging van commissarissen wordt hiervan afgeleid en vastgesteld in de «Beroepsregel bezoldiging commissarissen».

63

Vraag:

Hoeveel mindervalide woningen hebben woningcorporaties gebouwd en hoeveel zullen ze er de komende jaren bouwen (indien mogelijk per jaar inzichtelijk gemaakt)?

Antwoord:

Het aantal corporatiewoningen voor mindervaliden wordt niet centraal bijgehouden. In de nationale prestatieafspraken die ik met de corporaties heb gemaakt committeren corporaties zich aan het levensloopbestendig maken van bestaande woningen, zodat huurders langer zelfstandig te kunnen wonen. Zij spannen zich daarnaast in voor de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen. Daarnaast is afgesproken dat tot en met 2030 in de bestaande bouw of in de nieuwbouw 50.000 geclusterde woonvormen zullen worden gebouwd. Daarmee bouwen corporaties ook voor mindervalide huurders.

64

Vraag:

Hoeveel dakloze mensen hebben woningcorporaties gehuisvest en hoeveel zullen ze er de komende jaren huisvesten (indien mogelijk per jaar inzichtelijk gemaakt)?

Antwoord:

Hoeveel woningen aan dakloze mensen worden toegewezen wordt door woningcorporaties niet bijgehouden. Aedes schat op basis van de corporatiemonitor (corporatiemonitor-dakloosheid (aedes.nl)) dat in 2020 4.800 dakloze mensen zijn gehuisvest. Voor andere jaren zijn nog geen

gegevens beschikbaar. Momenteel wordt een monitoringssysteem ingericht om de omvang van alle aandachtsgroepen en de omvang van de woonbehoefte en de wachttijd per groep op huisvesting te gaan volgen.

65

Vraag:

Hoe lang zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning uitgesplitst naar marktregio en wat zijn de verwachtingen voor de komende periode uitgesplitst naar kalenderjaar?

Antwoord:

We beschikken niet over actuele data ten aanzien van de omvang van de wachtlijsten. Het WOON-onderzoek 2021 laat wel een oplopende actieve zoektijd zien ten opzichte van 2018. Dit blijkt uit onderstaande tabel. Een oplopende zoektijd wijst op een grotere schaarste.

**Tabel; gemiddelde actieve zoektijd in maanden van verhuisde huishoudens naar corporatiewoning**

	2021	2018
Noord-Nederland	21	19
Oost-Nederland	27	16
West-Nederland	30	22
Zuid-Nederland	23	21

Bron: Woon-onderzoek 2021 en 2018, MinBZK.

In de Nationale prestatieafspraken is een verhoging van de productie van sociale huurwoningen afgesproken. Dit zal op termijn bijdragen aan een vermindering van de inschrijfduur die nodig is om in aanmerking te komen voor een woning. Een tijdpad per jaar kan niet worden gegeven.

66

Vraag:

Hoeveel bewonerscommissies zijn er en hoeveel waren dit in het verleden en hoeveel bewonerscommissies worden er naar verwachting extra opgericht? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het is aan huurders zelf om zich al dan niet in bewonerscommissies (of huurdersorganisaties) te organiseren. Er wordt niet geregistreerd hoeveel bewonerscommissies (en huurdersorganisaties) er zijn en ook niet hoeveel bewonerscommissies er naar verwachting (extra) worden opgericht.

67

Vraag:

Wat is de prognose voor nieuwbouw voor de komende jaren en kunt u daarbij per jaar inzichtelijk maken hoeveel daarvan sociale huur, hoeveel flex, hoeveel middenhuur, hoeveel sociale koop, hoeveel koop van sociaal tot betaalbaar, hoeveel huurwoningen in het segment boven middenhuur en hoeveel koopwoningen boven betaalbaar? Kunt u dat indien mogelijk per regio dan wel per provincie inzichtelijk maken?

Antwoord:



Tabel 2.8 Eigendomsvorm en prijssegment van geïnventariseerde (bruto) plancapaciteit met opgave prijssegmenten; bron: provinciale inventarisaties

	Goedkope	Middelkure	Dure	Goedkope	Middelkure	Dure	Totaal bekend	Huurprijs	Koopprijs	Eigendoms-	Totaal
	Huur	Huur	Huur	Koop	Koop	Koop					
	Onder liberalisatiegrens	Tussen liberalisatiegrens en € 1.000	Boven € 1.000	Tot € 250.000	€ 250.000 tot NHG-grens (€ 355.000)	Boven NHG-grens (€ 355.000)	prissegment	onbekend	onbekend	vorm en prissegment onbekend	
Groningen	7.600	2.800	800	400	6.900	2.100	20.600	0	0	12.400	33.000
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	1.600	200	0	100	900	1.100	3.900	0	0	1.800	5.700
Overijssel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	10.100	3.800	2.100	3.000	4.300	12.900	36.200	500	200	3.600	40.500
Gelderland	24.000	9.500	3.200	5.000	13.600	27.500	82.800	3.700	9.400	30.700	126.600
Utrecht	27.400	13.600	10.600	2.000	4.800	26.100	84.500	800	5.100	15.200	105.600
Noord-Holland	75.600	44.000	15.200	12.000	13.900	30.100	190.800	8.900	44.700	0	244.400
Zuid-Holland	62.200	32.100	15.100	6.800	25.900	54.200	196.300	6.300	18.000	101.700	322.300
Zeeland	1.300	600	100	0	400	5.500	7.900	0	0	4.900	12.800
Noord-Brabant	20.800	13.400	4.100	6.200	23.500	25.700	93.700	0	0	0	93.700
Limburg	5.300	2.400	100	400	3.000	4.800	16.000	0	0	10.200	26.200
Nederland	235.900	122.300	51.400	36.000	97.000	190.000	732.600	20.300	77.300	180.600	1.010.800

68

Vraag:

Hoeveel tijdelijke woningen gaat u aankopen en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken? Wat is hierbij de gemiddelde kostprijs en wat is de gemiddelde kostprijs per type woning en kunt u aangeven welke afschrijvingsduur u daarbij hanteert?

Antwoord:

Om de bouw van flexwoningen aan te jagen, is het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) onlangs een aanbesteding gestart van 2016 woningen. Dit gaat om gestapelde flexwoningen in vaste configuraties. Daarnaast organiseert de corporatiesector een grotere inkoop. Beide trajecten maken gebruik van eenzelfde programma van eisen waarbij een levensduur van 50 jaar wordt uitgevraagd. Bij het traject van het RVB is gekozen voor snelheid en om niet te wachten op het bekend worden van locaties, daarom zullen per locaties nog afspraken gemaakt moeten worden over het gereedmaken van de locatie. Het is niet de bedoeling om via het RVB ook in de komende jaren woningen te gaan bestellen, de woningen die nu worden besteld zouden in 2023 geplaatst moeten worden. Voor de huidige aanbesteding wordt een plafondprijs aangehouden per perceel van 48 flexwoningen van totaal 4 verschillende groottes en deze bedraagt € 5.098.848 exclusief btw. Er zijn 42 percelen uitgevraagd (wat neerkomt op 2000 woningen). Afhankelijk van de uitkomsten van de aanbesteding en de (tijdige) beschikbaarheid van locaties wordt duidelijk hoeveel woningen er daadwerkelijk geleverd kunnen worden.

69

Vraag:

Hoeveel tijdelijke woningen blijven in een permanente flexibele schil en hoeveel tijdelijke woningen verdwijnen als gevolg van de afschrijvingsduur en kunt u daarbij aangeven wat u onder verdwijnen verstaat?

Antwoord:

Het is de bedoeling dat we met de huidige inzet op flexwoningen, waaronder de bestelling vanuit het RVB en vanuit de corporatiesector, een flexibele schil opbouwen met woningen van goede kwaliteit die maximaal herplaatsbaar en herbruikbaar zijn. In de flexibele schil komen zowel grondgebonden als gestapelde woningen, die minimaal 25 of minimaal 50 jaar meegaan. Zijn de woningen niet meer van afdoende kwaliteit om te gebruiken als woning, dan zijn ze gemakkelijk aanpasbaar voor andere doeleinden of losmaakbaar waardoor de materialen kunnen worden recycled. Het is op dit moment nog niet te zeggen hoeveel tijdelijke woningen er in een permanente flexibele schil blijven.

70

Vraag:

Hoe groot is het woningtekort nu en hoe ontwikkelt zich dat de komende jaren?

Antwoord:

Het statistisch woningtekort wordt nu op nationaal niveau op 315.000 woningen geraamd, dat is -3,9% van de woningvoorraad. Het woningtekort zal naar verwachting in 2023 en 2024 op een iets hoger niveau uitkomen (4,0% van de voorraad) om daarna volgens de prognose terug te lopen naar 2,5% van de woningvoorraad in 2031.

Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met een hogere woningbouwproductie op basis van het realiseren van de doelstellingen in het Programma Woningbouw. Verder is er ook nog geen rekening gehouden met de extra bevolkingsgroei als gevolg van onder meer de oorlog in Oekraïne.

71

Vraag:

Hoeveel twintigers en dertigers die geen sociale huurwoning kunnen vinden wonen nu nog (noodgedwongen) thuis?

Antwoord:

Het aantal twintigers en dertigers dat geen sociale huurwoning kan vinden en nu nog thuis woont is ca.110.000

Bron: WoON 2021

72

Vraag:

Hoeveel woningen kunnen er extra gebouwd worden als er net zoveel geld naar de huursector gaat als naar de koopsector in de vorm van onder andere de hypotheekrenteaf trek?

Antwoord:

Deze vraag is niet eenvoudig getalsmatig te beantwoorden. Allereerst wordt ook de (sociale) huursector op verschillende wijze ondersteund. Tevens kan de woningbouwproductie niet simpel weg worden geëxtrapoleerd, daar spelen verschillende andere aspecten in mee zoals locatie specifieke businesscases, grond, leefbaarheid en arbeidsmarkt-krapte.

73

Vraag:

Hoeveel woningen zijn er als gevolg van de verhuurderheffing minder gebouwd?

Antwoord:

De financiën van corporaties zijn niet het enige knelpunt waardoor de bouw van corporaties is achtergebleven. Onder andere woningbouwlocaties, de organisatiecapaciteit van corporaties en de beschikbaarheid van bouw personeel zijn andere knellende factoren. Daarom kan de invloed van de verhuurderheffing niet worden bepaald.

74

Vraag:

Hoeveel woningen worden er voor studenten en ouderen extra gebouwd en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Voor studenten is in het Landelijk actieplan studentenhuisvesting afgesproken om 60.000 betaalbare studentenwooneenheden in de periode van 2022 – 2030 bij te bouwen.

Dit zijn zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. De zelfstandige eenheden voor studenten zijn inbegrepen in het totaal van de 900.000 te bouwen huizen

Van de 900.000 woningen die we tot en met 2030 bouwen zijn 250.000 geschikt voor ouderen.

75

Vraag:

Wat is de doelstelling voor het aantal nieuw op te richten wooncoöperaties en wat is de doelstelling voor het aantal nieuwe woningen in coöperatieve woonvorm en wat zijn de verwachtingen ten aanzien van deze doelstellingen indien mogelijk uitgesplitst per jaar en per regio dan wel provincie?

Antwoord

Er is geen specifieke doelstelling voor het aantal nieuwe wooncoöperaties. Wel is in het Coalitieakkoord opgenomen dat ruimte gecreëerd wordt voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten die door bewoners zelf worden ontwikkeld. Deze woonvormen en woonprojecten kunnen in vele verschijningsvormen worden vormgegeven. Het is aan gemeenten om hier nader invulling aan te geven en keuzes te maken bij nieuwbouw projecten. Op grond van de Woningwet kan ook een woningcorporatie ruimte geven aan een groep bestaande huurders om een wooncoöperatie op te richten.

76

Vraag:

Wat zijn de prognoses voor het aantal transformaties van bedrijfsruimte naar woningen en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Er worden momenteel geen prognoses opgesteld met betrekking tot het aantal transformaties.

Op dit moment worden er jaarlijks ongeveer 10.000 verblijfsobjecten getransformeerd naar woningen. Tot verblijfsobjecten behoren naast bedrijfsruimtes ook kantoren, winkels, sportfaciliteiten etc.

De ambitie is om door te groeien naar een jaarlijkse toevoeging van 15.000 woningen door transformatie. Hiervoor is onder andere de Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting in het leven geroepen.

77

Vraag:

Wat is de leegstand per type ruimte (inclusief woonruimte) en hoeveel ruimte in m<sup>2</sup> en/of in percentage is hierbij te transformeren naar woningen? En wat is de verwachte ontwikkeling van de leegstand per type ruimte inzichtelijk gemaakt per jaar?

Antwoord:

In de meest recente Leegstandsmonitor (2021) van het CBS zijn gegevens over de leegstand per type ruimte (inclusief woonruimte) op 1 januari 2021 te vinden. Deze gegevens zijn in de tabel hieronder weergegeven.

We hebben geen gegevens over de hoeveelheid ruimte, in m<sup>2</sup> en/of in percentage, die te transformeren is naar woningen. Op datawonen.nl staat wel het geschatte aantal nieuwe woningen door transformatie in 2021, namelijk: 10.000.

We hebben geen zicht op de verwachte ontwikkeling van de leegstand per type ruimte per jaar.

Tabel Leegstand per type ruimte op 1 januari 2021

Type	Leegstand in m <sup>2</sup>	Leegstand als % van het totaal aantal m <sup>2</sup>	Leegstand in aantal verblijfsobjecten	Leegstand als % van het totaal aantal verblijfsobjecten
Bijeenkomsten	1.126.350	4%	3.120	5%
Gezondheid	220.950	1%	790	4%
Industrie	7.856.210	4%	14.720	8%
Kantoren	3.775.280	7%	8.900	10%
Logies	135.770	3%	970	7%
Niet-woning met meerdere functies	2.301.310	3%	2.810	6%
Onderwijs	484.880	2%	350	3%
Overige	–	–	–	–
Sport	202.460	2%	300	4%
Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid en sport	2.170.400	2%	5.520	5%
Totaal verblijfsobjecten	39.093.410	3%	229.560	3%
Winkels	2.827.910	6%	10.740	9%
Woningen	20.162.300	2%	186.880	2%

78

Vraag:

Hoeveel leegstand is en wordt er extra aangepakt?

Antwoord:

Het CBS heeft in de leegstandmonitor 2021 aangegeven dat er in 2020 187.000 woningen leeg stonden waarvan 60.000 het jaar daarvoor ook leeg stonden. De leegstand van woningen is volgens het CBS vergelijkbaar met die van 2019. Het grootste deel betrof kortdurende leegstand ten behoeve van nieuwe verhuringen/verkoop en door vernieuwbouw en transformatie. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom woningen langer leeg staan. Bijvoorbeeld omdat er niemand is ingeschreven op een adres wat voor kan komen bij de huisvesting van arbeidsmigranten of bij leegstandbeheer. Ik heb het CBS gevraagd om een aanvullende analyse te maken hoeveel van de door hen genoemde 60.000 woningen daadwerkelijk langdurig leeg staat. Daarnaast zal eind november door het CBS worden gerapporteerd over het aantal leegstaande woningen over 2021 in de Leegstandmonitor 2022. Recent heb ik de handreiking leegstand geactualiseerd met daarin opgenomen de aanvullende wettelijke mogelijkheden die per 1 januari 2022 zijn geïntroduceerd onder de Crisis- en herstelwet. Gemeenten moeten hier nu mee aan de slag zodat leegstand van woningen kan worden betreden. Ik heb de VNG gevraagd dit extra onder de aandacht te brengen bij gemeenten door onder andere het organiseren van kennissessies. Zelf breng ik dit expliciet onder de aandacht via mijn expertteams.

79

Vraag:

Hoeveel woningen worden er gesloopt? En hoeveel woningen worden er gesloopt met een financiële regeling en/of ondersteuning van het Rijk? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

In de Inventarisatie Plancapaciteit – voorjaar 2022-- wordt de sloop in de periode 2022 t/m 2030 geraamd op 107.800 woningen. De geraamde sloop is niet per jaar inzichtelijk. Hoeveel woningen onderdeel zijn van een financiële regeling en/of ondersteuning van het Rijk is niet inzichtelijk.

80

Vraag:

Hoeveel sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties worden er de komende jaren verkocht en hoeveel woningen worden hiervan aan de zittende huurders en hoeveel aan externe partijen verkocht? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Op basis van de door corporaties aangeleverde prospectieve informatie is onderstaand overzicht opgesteld over de voorgenomen verkopen van corporatiewoningen in de komende jaren.

	2022	2023	2024	2025	2026
Individuele verkoop	6.173	6.387	6.437	6.323	6.252
Complex verkoop	11.534	4.539	3.268	2.424	1.957
Totaal	17.707	10.926	9.705	8.747	8.209

Bij de individuele verkopen gaat het grotendeels om verkopen aan natuurlijke personen die daar zelf gaan wonen, waaronder zittende huurders. Bij de complex-verkopen gaat het zowel om verkopen aan andere woningcorporaties als om verkopen aan externe partijen.

81

Vraag:

Hoeveel huishoudens zijn door de «Rotterdamwet» geraakt en hoeveel gezinnen met kinderen zijn daarbij betrokken en hoeveel huishoudens zullen/kunnen door de uitbreiding van deze wet geraakt worden en hoeveel daarvan zijn gezinnen met kinderen? Kunt u dit per gemeente en per artikel (8, 9 en 10) inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het Ministerie van BZK registreert geen gegevens over het aantal huishoudens of het aantal gezinnen met kinderen dat een huisvestingsvergunning aanvraagt. Daarom zijn er ook geen gegevens beschikbaar over het aantal gezinnen met kinderen of huishoudens die door het toepassen van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) worden geraakt. Evenmin is er een uitsplitsing per artikel beschikbaar.

De betrokken gemeenten registreren wel het aantal aanvragen voor een huisvestingsvergunning en hoeveel daarvan op grond van artikel 8 en/of 10 van de wet worden geweigerd, onder voorwaarden worden verleend (artikel 10) of verleend met voorrang op grond van artikel 9.

Het bureau RIGO Research en Advies heeft de gemeentelijke cijfers gebruikt voor het opstellen van het landelijke evaluatierapport (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24). Uit deze cijfers komt naar voren dat in de praktijk relatief weinig huisvestingsvergunningen worden geweigerd op grond van artikel 8 en artikel 10. Meestal gaat het om drie tot zes procent van de aangevraagde vergunningen. Veel gemeenten en andere betrokken partijen geven aan dat de toepassing van artikel 8 en 10 een sterk preventieve werking heeft. Woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning door de selectieve woningtoewijzing reageren volgens de betrokken gemeenten bij voorbaat niet op huurwoningen in de aangewezen gebieden.

82

Vraag:

Kunt u per gemeente inzichtelijk welke voorrangsregels voor artikel 9 van de «Rotterdamwet» gehanteerd worden?

Antwoord:

Voor het inzicht per gemeente welke voorrangregels door gemeenten voor artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) worden toegepast op basis van hun huisvestingsverordeningen, verwijs ik u naar tabel 3–3 op pagina 18 van het landelijke evaluatierapport over de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de volgende kenmerken: soort beroep (maatschappelijke dienstverlening), betaald werk, vrijwilligerswerk, en opleiding (startkwalificatie).

83

Vraag:

Wat zijn de discriminerende effecten van de «Rotterdamwet» en verwacht u daarvan dat ze allemaal geoorloofd zijn en wat zijn de aantoonbare effecten en doet de wet dan wat de wet moet doen?

Antwoord:

Bij de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 8, 9 en/of 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) speelt godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of welke andere discriminatoire grond geen enkele rol.

Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is destijds uitgebreid stilgestaan bij de mogelijk indirecte discriminerende uitwerking van de toepassing van artikel 8 en 9. Geoordeeld is bij de besluitvorming over het wetsvoorstel dat dit indirecte onderscheid «objectief gerechtvaardigd» is en dat voldaan is aan de voorwaarden om niet in strijd te handelen met het nationale en internationale recht. In dat verband merk ik op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een recente uitspraak met betrekking tot een casus over een weigering van een huisvestingsvergunning (op basis van artikel 8 Wbmgp) ook heeft aangegeven, dat het beleid dat erop gericht is om de instroom van huishoudens zonder inkomen uit werk te beperken in bepaalde aangewezen gebieden, geen discriminatoir karakter heeft (ECLI:NL:RVS:2022:363 d.d. 9 februari 2022). Door deze uitspraak is nog eens bevestigd dat er geen sprake is van discriminatie. Daarnaast kan worden opgemerkt dat in 2017 de Grote Kamer van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) heeft geoordeeld dat toepassing van artikel 8 van de Wbmgp geen «violation of Article 2 of Protocol No. 4» van het EVRM oplevert (the right to freely choose one's residence; Garib vs. The Netherlands, EHRM 6 November 2017, case number 43494/09). Later heeft het EHRM in een andere zaak dit oordeel bevestigd (Haddaouchi vs. The Netherlands, EHRM 16 januari 2018, case number 4965/10).

Dit alles neemt niet weg dat selectieve woningtoewijzing voor individuele woningzoekenden ingrijpende gevolgen kan hebben. Daarom wordt dit middel slechts in uitzonderlijke omstandigheden ingezet, en is de inzet met veel waarborgen omgeven. Het belang van de vrijheid van vestiging moet uiteindelijk worden gewogen tegen het belang van leefbaarheid en perspectief van buurten, voor bestaande en voor nieuwe bewoners. Voor een beschrijving van de effecten (kwantitatief en kwalitatief) van de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp verwijs ik u naar het landelijke evaluatierapport dat door bureau RIGO Research en Advies is opgesteld en in augustus vorig jaar met een bijbehorende brief aan de Kamer is aangeboden (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24).

84

Vraag:

Wanneer komt de nieuwe evaluatie van de «Rotterdamwet» en wat zijn de beweegredenen om voor de uitbreiding niet te wachten op de nieuwe evaluatie?

Antwoord:

Vorig jaar augustus is de landelijke evaluatie over de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) aan beide Kamers aangeboden (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24). Overeenkomstig de bepaling in de Wbmgp wordt iedere vijf jaar aan de Staten-Generaal verslag uitgebracht over de doeltreffendheid en de effecten van de wet in de praktijk. Dat betekent dat u in 2026 de volgende landelijke evaluatie tegemoet kunt zien.

In het evaluatierapport dat u vorig jaar heeft ontvangen zijn door de gemeenten, Aedes en RIGO ook een aantal verbetersuggesties en aanbevelingen voor de wet gedaan om de uitvoering te verbeteren en de effectiviteit te vergroten (zie ook bijlage 2 bij de brief in bovengenoemd Kamerstuk). Later dit jaar zal de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Kamer berichten over zijn voornemens om de Wbmgp aan te passen naar aanleiding van de evaluatie.

85

Vraag:

Hoeveel huisuitzettingen worden de komende jaren verwacht? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Door de inwerkingtreding van de per 1 januari 2021 gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening moeten verhuurders huurachterstanden in een vroeg stadium aan gemeenten melden, waarna de gemeente verplicht is een aanbod tot schuldhulpverlening te doen. Huishoudens met een betaalachterstand op de huur komen daardoor vroeg in beeld bij gemeenten. Deze inspanningen, en alle andere inspanningen van verhuurders, hebben effect: Het aantal huisuitzettingen neemt al jaren achtereenvolgend af.

86

Vraag:

Hoeveel mensen uit de aandachtsgroepen worden de komende jaren gehuisvest als gevolg de afdwingbaarheid/verplichte opname dan wel middels urgentiebepaling? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken en indien mogelijk per gemeente/regio?

Antwoord:

Het is op dit moment nog niet concreet aan te geven hoeveel mensen uit aandachtsgroepen de komende jaren met urgentie gehuisvest gaan worden. In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting worden aandachtsgroepen opgenomen waaraan alle gemeenten in hun verordening met urgentie woningen gaan toewijzen. De definities van deze groepen worden nu in overleg met de betrokken departementen, mede overheden en de stakeholders opgesteld. Op basis van deze definities wordt een monitor ontwikkeld die zo goed mogelijk in beeld brengt hoeveel mensen uit de aandachtsgroepen huisvesting vinden.

87

Vraag:

Kunt u de inkomsten en uitgaven behorende tot de artikelen 3, 4 en 5 van de beleidsartikelen, opsplitsen in drie verschillende tabellen:

1) Uitgaven en inkomsten die voortvloeien uit het Coalitieakkoord



- 2) Uitgaven en inkomsten van voor het Coalitieakkoord  
 3) Uitgaven en inkomsten die bovenop het Coalitieakkoord zijn gedaan.

Antwoord:

Onderstaand zijn de uitgaven voor de artikelen 3, 4 en 5 voor het jaar 2023 uitgesplitst naar de gevraagde categorieën.

Artikel 3 Woningmarkt	bedragen (x1.000)
<b>Uitgaven</b>	
Uitgaven voor coalitieakkoord	€ 4.666.585
Coalitieakkoord middelen	€ 371.908
Besluitvormingsmemorandum	€ 108.030
Overhevelingen AP (geen coalitieakkoord middelen)	€ 525.043
Overige mutaties (waaronder verhoging huurtoeslag)	€ 505.049
	€ 6.176.615

Artikel 3 Woningmarkt	bedragen (x1.000)
<b>Ontvangsten</b>	
Ontvangsten voor coalitieakkoord	€ 358.900
Coalitieakkoord middelen	€ -
Overige mutaties (waaronder huisvestingspakket)	€ 136.700
<b>Totaal</b>	€ 495.600

Artikel 4 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	bedragen (x1.000)
<b>Uitgaven</b>	
Uitgaven voor coalitieakkoord	€ 262.755
Coalitieakkoord middelen	€ 89.010
Besluitvormingsmemorandum	€ 22.990
Overhevelingen AP (geen coalitieakkoord middelen)	€ 252.298
Overige mutaties (waaronder lokale aanpak woningisolatie)	€ 159.094
	€ 786.147

Artikel 4 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	bedragen (x1.000)
<b>Ontvangsten</b>	
Ontvangsten voor coalitieakkoord	€ 91
<b>Totaal</b>	€ 91

Artikel 5 Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	bedragen (x1.000)
<b>Uitgaven</b>	
Uitgaven voor coalitieakkoord	€ 86.406
Coalitieakkoord middelen	€ 15.600
Overhevelingen AP (geen coalitieakkoord middelen)	€ 27
Overige mutaties (middelen Omgevingswet)	€ 30.435
<b>Totaal</b>	€ 132.468

Artikel 5 Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	bedragen (x1.000)
<b>Ontvangsten</b>	
Ontvangsten voor coalitieakkoord	€ 3.824
<b>Totaal</b>	€ 3.824

88

Vraag:

Wat gaat de koppeling tussen de plannen en de plan van aanpak van dakloosheid (eventueel in combinatie met ander beleid zoals armoede-



beleid) opleveren aan huisvesting van aandachtsgroepen en/of aan de vermindering van dakloosheid?

Antwoord:

Dak en thuisloze mensen zijn één van de aandachtsgroepen in het programma «Een thuis voor iedereen». Aan het doel van het programma om voldoende betaalbare woningen te realiseren is de nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen tot en met 2030 gekoppeld. Hiermee komen meer woningen voor mensen met lage inkomens onder wie mensen die dakloos zijn. In het programma is verder opgenomen dat bepaalde aandachtsgroepen – waaronder een te definiëren groep mensen die dakloos is – een plaats krijgen in een verplichte urgentieregeling van gemeenten op grond van de Huisvestingswet. Daarmee worden ze bij voorrang gehuisvest boven andere woningzoekenden. Ook wordt in het programma «Een thuis voor iedereen» nadruk gelegd op preventie. Bij deze actielijn, die interdepartementaal wordt opgepakt met onder andere het Ministerie van VWS en het Ministerie van SZW, hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en de zorg voor jongeren in een kwetsbare positie zodat zij een goede start kunnen maken op de woningmarkt. Daarmee wordt dakloosheid in een vroegtijdig stadium voorkomen. De aanpak van dakloosheid wordt nader uitgewerkt in samenwerking tussen de verschillende ministeries en partijen uit het veld. Daarin wordt ook de koppeling opgenomen tussen de plannen van de verschillende ministeries. Dit plan wordt eind dit jaar naar uw Kamer gestuurd.

89

Vraag:

Hoeveel geld is er nodig om dakloosheid uit te bannen?

Antwoord:

Inzet is om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan 250.000 in de sociale huursector. Hiervoor zijn onder andere de middelen voor de woningbouwimpuls (totaal € 1.250 mln.) beschikbaar. Daarnaast heeft het kabinet middelen beschikbaar gesteld om de transformatie van opvang naar wonen met begeleiding mogelijk te maken. Naast de reguliere € 385 mln. die gemeenten voor deze doelgroep beschikbaar krijgen (decentralisatie uitkering van de maatschappelijke opvang -DUMO-), is structureel € 65 mln. beschikbaar gesteld voor de transformatie.

90

Vraag:

Met welke dakloosheidscijfers heeft u rekening gehouden bij de bouw van sociale huurwoningen en indien dit aantal grosso modo 32.000 is met welke cijfers verandert dan de bouw van sociale huurwoningen als het aantal dakloze mensen in werkelijkheid 100.000 is?

Antwoord:

Bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte (waaronder sociale huurwoningen) worden daklozen niet apart onderscheiden. Hierdoor is niet vast te stellen welk aandeel daklozen uitmaken van de berekende vraag naar sociale huurwoningen. Mocht het aantal daklozen hoger liggen, dan leidt dit tot een extra druk op de voorraad aan sociale huurwoningen.

Zoals aangekondigd in het programma Een thuis voor iedereen ben ik voornemens met het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting gemeenten midden verplichte woonzorgvisies zichtbaar te maken wat de behoefte is aan huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder

specifiek die van (dreigend) dakloze mensen. De woonbehoefte krijgt een vertaling in de woningbouwprogrammering.

91

Vraag:

Hoeveel woningen per energielabel zijn er en hoeveel woningen met een slechte energielabel (D of slechter of anders E of slechter) zullen de komende jaren uitgefaseerd worden en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Onderstaande twee tabellen geven indicatief de labelverdeling weer van de woningvoorraad per type eigendom. Dit betreffen afgeronde aantallen die door Kadaster zijn berekend op basis van koppeling van de energielabeldatabase aan de BAG en de BRK. De eerste tabel is een weergave van de woningvoorraad met een geldig geregistreerd energielabel en de tweede tabel betreft een extrapolatie naar de gehele Nederlandse woningvoorraad.

Met het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving (Kamerstukken II 2021/22 32 847 nr. 911) is het streven om richting 2030 2,5 miljoen woningen te isoleren met de nadruk op het uitfasen van de slechte labels (E, F en G). Het is niet mogelijk om dit per jaar inzichtelijk te maken; eigenaar-bewoners besluiten zelf wanneer ze hun woning gaan isoleren. Op basis van de plannen van de gemeenten in het kader van de lokale aanpak zal duidelijk worden wat de planning daarvan voor de komende jaren is. Met verhuurders zijn prestatieafspraken gemaakt over de uitfasering van corporatiewoningen met energielabels E, F en G in 2028. Om wettelijk te borgen dat alle slecht geïsoleerde huurwoningen worden verbeterd, zullen per 1 januari 2030 wettelijke eisen worden gesteld aan (de verhuur van) corporatiewoningen en private huurwoningen.

**Tabel 91.1 Aantal woningen met een geregistreerd energielabel per 1 juli 2022 naar labelklasse en type eigendom (aantallen x 1.000)**

Labelklasse	Eigenaar bewoner	Inves- teerder	Corpora- tiebezit	Overig eigendom	Eigendom niet eenduidig	Totaal
A of beter	566	160	562	46	86	1.420
B	305	64	369	23	20	781
C	497	101	539	40	20	1.198
D	218	57	226	24	9	536
E	145	42	108	18	6	318
F	112	26	45	12	3	198
G	105	34	30	14	4	187
Totaal	<b>1.949</b>	<b>483</b>	<b>1.880</b>	<b>176</b>	<b>148</b>	<b>4.637</b>

Bron: Kadaster, bewerking RVO.

1. Door afronding kunnen de totalen afwijken van de som der delen.

2. Om technische redenen kunnen niet alle woningen met een geldige energielabel aan een type woningeigenaar worden toebedeeld.

**Tabel 91.2 Aantal geëxtrapolerde energielabels Nederlandse woningvoorraad per 1 juli 2022 naar labelklasse en type eigendom (aantallen x 1.000)**

Labelklasse	Eigenaar bewoner	Inves- teerder	Corpora- tiebezit	Overig eigendom	Eigendom niet eenduidig	Totaal
A of beter	1.084	205	658	90	126	2.165
B	726	86	438	44	29	1.323
C	1.260	145	632	77	31	2.145
D	550	92	264	50	16	972
E	364	68	126	37	10	605
F	295	46	53	27	7	428

Labelklasse	Eigenaar bewoner	Inves- teerder	Corpora- tiebezit	Overig eigendom	Eigendom niet eenduidig	Totaal
G	289	65	35	37	8	434
Onbekend	2	1	1	1	0	5
<b>Totaal</b>	<b>4.570</b>	<b>708</b>	<b>2.207</b>	<b>363</b>	<b>228</b>	<b>8.076</b>

92

Vraag:

Hoeveel woningen met slechte energielabels verdwijnen door sloop en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het aantal woningen dat jaarlijks gesloopt wordt ligt rond de 10.000 – 13.000 woningen per jaar. Het afgelopen jaar (sept 2021-aug 2022) zijn er iets meer dan 10.000 woningen gesloopt (CBS).

De meeste sloop vindt plaats bij de huursector. Inschatting is dat tussen 2020 en 2030 90.000 corporatiewoningen en ca 40.000 particuliere huurwoningen gesloopt zullen worden. Bij de corporaties bestaat volgens deze inschatting 34% van de sloop uit EFG labels, 27% uit label D woningen, 30% uit label C woningen en 10% uit label B woningen. Bij de private huur is dat 55% voor labels EFG, 24% voor label D, 16% voor label C en 5% voor label B.

Uitgaande van deze schatting is ca 65% van de sloopwoningen een label D, E F of G. Dit betekent dat naar schatting tussen de 6.500 en 8.500 woningen met deze labels per jaar gesloopt zullen gaan worden. Dit is een ruwe schatting.

93

Vraag:

Hoeveel geld is er in 2023 gereserveerd, en structureel, voor het behalen van het doel van 15.000 flexwoningen per jaar?

Antwoord:

In 2022 is er € 25 mln. beschikbaar gesteld om de productie van flexwoningen te stimuleren om zo de productie aan te jagen.

Ook in het kader van de huisvesting van statushouders wordt de bouw van flexwoningen versneld. In de derde incidentele suppletoire begroting is inzicht gegeven in de financiële uitwerking hiervan. Voor 2023 betreft dit:

- € 8 mln. voor de tijdelijke uitvoeringsorganisatie
- € 14,3 mln. is gereserveerd op de aanvullende post van het Ministerie van Financiën voor de financiële herplaatsingsgarantie.
- € 143,9 mln. aan middelen voor het RVB in 2023, dit budget is voor de realisatie van flexwoningen en de daarbij behorende apparaatskosten. Dit budget omvat daarnaast coördinatiekosten van het RVB voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden.

Er zijn geen structurele middelen gereserveerd. Wel is er na 2023 € 185,7 mln. voor de financiële herplaatsingsgarantie gereserveerd. Deze middelen staan momenteel op de aanvullende post van het Ministerie van Financiën en lopen door tot 2037. Voor het RVB is op de begroting voor 2024–2026 tevens circa € 9 mln. beschikbaar voor apparaatskosten voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden.

94

Vraag:

Wat kost een gemiddelde upgrade naar een betere energielabel? Kunt u dit per slecht energielabel inzichtelijk maken?

Antwoord:

Een indicatie van de gemiddelde investeringen voor het verbeteren van een label door isolatie en aanpassen van het ventilatiesysteem is bepaald met behulp van het dashboard eindgebruikerskosten (TNO, 2021 Dashboard Eindgebruikerskosten – Expertise Centrum Warmte).

De recente prijsstijgingen in de markt zijn nog niet meegenomen; wel zijn de bedragen naar boven toe afgerond op 1000 tallen. De hieronder getoonde investeringen zijn nog niet verminderd met de beschikbare subsidies (30%). Ook de besparingen op de energierekening zijn niet in het investeringsbedrag meegenomen.

In onderstaande tabel staan de investeringen uit het dashboard EGK (Naar boven toe afgerond).

Totaal afgerond	G>D	F>D	E>D	G>B	F>B	E>B	D>B	C>B
meergezinswoning	€ 10.000	€ 6.000	€ 3.000	€ 17.000	€ 14.000	€ 11.000	€ 10.000	€ 7.000
Tussenwoning	€ 9.000	€ 6.000	€ 3.000	€ 16.000	€ 16.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 8.000
hoekwoning	€ 13.000	€ 6.000	€ 4.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 9.000
2 <sup>de</sup> 1 kap	€ 15.000	€ 7.000	€ 4.000	€ 24.000	€ 24.000	€ 25.000	€ 18.000	€ 10.000
vrijstaand	€ 22.000	€ 8.000	€ 5.000	€ 38.000	€ 29.000	€ 25.000	€ 20.000	€ 14.000

Als maatregelen worden uitgevoerd op natuurlijke momenten liggen de meerinvesteringen lager, zie het onderzoek «Kosten en baten isolatiestandaard en Streefwaarden voor woningen»(TNO, 2021 Dashboard Eindgebruikerskosten – Expertise Centrum Warmte)

Het loont om te kiezen voor isoleren bij natuurlijke momenten zoals onderhoud of een verbouwing. Daarnaast is het verstandig om bij het aanpakken van een bouwdeel een oplossing te kiezen waarmee de woning (in stappen) richting de isolatiestandaard gaat.

Per 3 oktober komt de nieuwe versie van verbeterjehuis.nl online, waarmee het effect van maatregelen en de besparingen ook met de eigen energieprijzen kunnen worden bepaald. Daarnaast kan een maatwerkadviser inzicht geven in de meest optimale keuze per woning.

95

Vraag:

Hoeveel geld is er in 2023 gereserveerd, en structureel, voor het behalen van het doel van 15.000 transformatiewoningen per jaar?

Antwoord:

Transformatiewoningen komen grotendeels zonder steun tot stand. Daarnaast kan voor het realiseren van woningen die voortkomen uit transformaties gebruik worden gemaakt van diverse regelingen waaronder de Woningbouwimpuls, de Regeling versnellen tijdelijke huisvesting en de Regeling aandachtsgroepen.

Tenslotte wordt nog dit jaar de Transformatiefaciliteit opgehoogd met € 22 mln. en komt dan totaal op € 80 mln. Dit is een revolverend fonds en draagt daarmee structureel bij aan de woningbouwopgave waaronder woningen die voortkomen uit transformaties.

Ook in het kader van de huisvesting van statushouders worden panden getransformeerd. In de brief van 26 augustus (verwijzing) en de 3<sup>e</sup> incidentele supplettoire begroting (verwijzing) is hier inzicht in gegeven.

96

Vraag:

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba?  
Hoe groot zijn de wachtlijsten op deze eilanden?

Antwoord:

Aantal sociale huurwoningen per eiland:

- Bonaire: ca. 500
- Sint Eustatius: ca. 100
- Saba: ca. 50

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning per eiland:

- Bonaire: ca. 1000 huishoudens
- Sint Eustatius: ca. 120 huishoudens
- Saba: ca. 60 huishoudens

97

Vraag:

Hoeveel woningen krijgen de komende jaren zonnepanelen op het dak?

Antwoord:

Het is lastig precies aan te geven hoeveel woningen de komende jaren zonnepanelen op het dak krijgen. Inmiddels heeft bijna 20% van de woningen zonnepanelen op het dak.

Uit de Klimaatmonitor blijkt dat het aantal woningen met zonnepanelen afgelopen jaar met 4%punt is toegenomen, dat zijn 320.000 woningen extra.

Als deze trend zich voortzet groeit het aantal woningen met zonnepanelen in 2023 richting de 25%.

98

Vraag:

Hoeveel middenhuurwoningen zijn er op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba?  
Wat zijn de grenzen voor middenhuur op deze eilanden?

Antwoord:

Helaas is er geen informatie beschikbaar op basis waarvan deze vraag kan worden beantwoord.

99

Vraag:

Hoeveel gebruik is er gemaakt van de subsidie SVOH voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen? Hoeveel verhuurders hebben de SVOH aangevraagd? Wat was het gemiddelde bedrag dat zij aanvroegen? Hoeveel geld is er nog beschikbaar in de SVOH?

Antwoord:

Op dit moment zijn in de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) 64 subsidieaanvragen gedaan voor in totaal € 307.000. Het gemiddelde bedrag per aanvraag is € 4.808. Bij de 19 projecten die reeds subsidie hebben ontvangen is het gemiddelde bedrag € 2.418. Het totale subsidiebudget voor de SVOH is € 152 mln. Dat bedrag is dus nog vrijwel volledig beschikbaar.

100

Vraag:

Hoeveel woningen zouden met uitbreiding en vereenvoudiging van het initiatiefrecht verduurzaamd kunnen worden?

Antwoord:

Er is niet aan te geven hoeveel woningen alleen met uitbreiding en vereenvoudiging van het initiatiefrecht zouden kunnen worden verduurzaamd.

Verschillende maatregelen gericht op de huursector zullen de komende jaren leiden tot verduurzaming. Het gaat dan onder andere om het uitfaseren van de energielabels E, F en G voor 2029, en het uiterlijk in 2030 aardgasvrij maken van 450.000 bestaande corporatiewoningen als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, zoals is overeengekomen met de landelijke prestatieafspraken (Kamerstukken II 2021/2022, 29 453, nr. 551). Het afzonderlijke effect van uitbreiding van het initiatiefrecht is niet te geven. Overigens is het wetsvoorstel ter aanpassing van het initiatiefrecht nog in ontwikkeling.

101

Vraag:

Hoeveel gebruik is er gemaakt van de flexpoolregeling van ambtenaren? Kan dit uitgesplitst worden naar provincie en gemeente? Hoeveel aanvragen zijn gehonoreerd en hoeveel vragen zijn afgewezen? Graag ook uitgesplitst naar provincie en gemeente.

Antwoord:

In de eerste helft van 2022 heeft RIGO de regeling Flexpools geëvalueerd. Hieruit blijkt dat op dit moment er ruim 150 keer gebruik is gemaakt van de flexpoolregeling. Aangezien de regeling nog loopt is er nog geen uitsluitsel te geven over de precieze verdeling. In het eerste kwartaal van 2023 kan ik u meer uitsluitsel geven over de inzet van de flexpoolregeling.

102

Vraag:

Wat zijn de cijfermatige doelstellingen in het programma Leefbaarheid en Veiligheid en kunt u daarbij per doelstelling aangeven hoeveel geld u daaraan zal besteden en hoe vaak u zult monitoren op de cijfermatige doelstellingen? En hoeveel plannen zullen in dit programma (Leefbaarheid en Veiligheid) samen met bewoners tot stand komen?

Antwoord:

Om de doelen van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid te realiseren, continueren of starten we een partnerschap met 19 gemeenten. De uitvoering op lokaal niveau vindt plaats in allianties met een aanpak die zich kenmerkt door samenwerking met stakeholders in het stedelijk focusgebied, voor en met bewoners. Het herwinnen van vertrouwen van bewoners in de instituties en vice versa is daarbij een van de speerpunten. Bij stakeholders kunt u denken aan bewonersvertegenwoordigers, corporatiebestuurders, schooldirecteuren, de politie en een Rijksvertegenwoordiger.

Om invulling te geven aan het partnerschap Rijk – gemeente worden per focusgebied aparte samenwerkingsafspraken gemaakt, waarmee de inzet van het Rijk en de gemeenten met stedelijke focusgebieden voor dit programma worden vastgelegd.

De gebieden zijn op dit moment bezig met het opstellen van de integrale gebiedsplannen. De vraagstukken van bewoners gelden hier als vertrekpunt, en de vraag welke behoeftes er spelen bij bewoners ligt telkens aan de basis van het integrale gebiedsplan. In het plan geven gemeenten inzage in hoe en waarbij bewoners worden betrokken. Er kan op dit moment, nu de gemeentelijke plannen en relevante departementale regelingen worden opgesteld, nog niet per doelstelling worden aangegeven hoeveel geld per doelstelling zal worden besteed.

Met de tweejaarlijkse rapportage uit de Leefbaarometer ligt er al een stevige basis voor monitoring waarop we verder kunnen bouwen. Tegelijkertijd willen we de cijfermatige ontwikkelingen in kwetsbare gebieden kort-cyclischer kunnen volgen ten behoeve van de halfjaarlijkse voortgangsrapportage aan uw kamer. In samenwerking met de stedelijke focusgebieden ontwerpen we daarom een monitor die aanvullend is op

en aansluit bij de Leefbaarometer. De precieze indicatoren van deze kwantitatieve monitoring van de voortgang worden in overleg met de betrokken departementen en afzonderlijkere stedelijke focusgebieden bepaald, waarbij wordt toegewerkt naar gekwantificeerde doelstellingen per gebied in de loop van 2023. Hierover informeren wij uw kamer in het voorjaar van 2023.

103

Vraag:

Hoeveel grond hebben de gemeenten, de provincies, het Rijk, de overige overheidsorganen en woningcorporaties en hoeveel daarvan is bouwgrond dan wel geschikt te maken als bouwgrond en hoeveel grond hebben projectontwikkelaars, bouwbedrijven, speculanten en andere private marktpartijen? Hoe was deze verdeling tussen overheid, woningcorporaties en privaat in het verleden en wat zijn de verwachtingen voor de toekomst?

Antwoord:

Het Kadaster heeft samen met De Volkskrant in 2020 een onderzoek gedaan naar het grondbezit in het buitengebied. Het Rijk bezit hier meer dan 1 miljoen hectare grond en water waarvan meer dan de helft in gebruik voor infrastructuur (inclusief waterwegen). Bijna 330.000 hectare is landbouwgrond of natuur. Hoeveel grond geschikt of geschikt te maken is als bouwgrond is niet bekend.

Uit onderzoek van het Kadaster in samenwerking met Aedes en de Autoriteit Woningcorporaties uit 2022 is gebleken dat woningcorporaties tussen de 1.000 en 1.500 hectare onbebouwde grond bezitten op binnenstedelijke locaties. Daarnaast hebben zij ook nog circa 700 tot 900 hectare grond op buitenstedelijke locaties. Uit onderzoek van het Kadaster uit 2017 bleek dat gemeenten circa 75.000 hectare onbebouwde grond in of nabij de bebouwde kom beschikken.

De 22 grootste ontwikkelaars bezitten gezamenlijk circa 6.000 hectare grond.

Er is beperkt inzicht in de historische ontwikkeling van het grondbezit. Wel is bekend voor welke bedragen gemeenten bouwgrond op hun balans hebben staan. Uit onderzoek van Deloitte<sup>3</sup> blijkt dat gemeenten gecorrigeerd voor winstnemingen in 2019 bijna de helft minder bouwgrond op hun balans hadden staan dan in 2010.

104

Vraag:

Hoeveel woningen kunnen er gebouwd worden op grond die planklaar is maar nog niet gebouwd zijn/worden en kunt u dat inzichtelijk maken per eigenaar?

Antwoord:

Uit de Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021<sup>4</sup> van ABF blijkt dat er voor 372.300 woningen harde plannen zijn. Het gaat hierbij om plannen die, zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn geworden. Er is geen inzicht hoe deze plannen zijn verdeeld over het type grondeigenaar. Bovendien betekent een hard plan nog niet per definitie dat de bouw van nieuwe woningen kan starten. Het kan zijn dat een bedrijf nog moet worden verplaatst en dat werkzaamheden zoals sanering en het aanleggen van (bouw)wegen nog moet starten.

105

<sup>3</sup> Deloitte, Actief grondbeleid en woningbouwproductie, 29 juni 2021

<sup>4</sup> r2021-0096LG – Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021 (overheid.nl)



Vraag:

Wat is de gemiddelde grondprijs voor een nieuwe sociale huurwoning, sociale koopwoning, middenhuurwoning en koopwoning vanaf sociale koop tot betaalbare koopgrens (NHG-grens) en hoe zullen deze gemiddelde kostprijzen zich de komende jaren ontwikkelen?

Antwoord:

Grondprijzen worden niet centraal bijgehouden. Bovendien zijn grondprijzen bedrijfsinformatie van ontwikkelaars en maken zij niet bekend welke grondprijs zij zijn overeengekomen. Wanneer de gemeente eigenaar is van de grond, dan hanteert zij haar eigen grondprijsbeleid als uitgangspunt voor de onderhandelingen over gronduitgifte. Voor woningen ten behoeve van de vrije sector (middenhuurwoningen, huurwoningen en koopwoningen) wordt door veruit de meeste gemeenten de grondprijs bepaald op basis van de residuele methode.<sup>5</sup> Het verschil tussen de marktwaarde van de woning en de bouwkosten (inclusief kosten ontwikkelaar en een opslag voor winst en risico) is de residuele grondprijs. Deze prijzen wisselen van locatie tot locatie en zijn afhankelijk van het project. Er zijn geen statistieken van de gemiddelde grondprijs in Nederland voor vrijesectorwoningen. Ook is het moeilijk te voorspellen wat de ontwikkeling van de grondprijzen zal zijn aangezien deze afhankelijk zijn van de ontwikkeling van marktwaarden en bouwkosten. Deze zijn niet te voorspellen.

Voor sociale huurwoningen hanteren gemeenten vaak vaste prijzen per woning of per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, soms ook nog afhankelijk van het aantal bouwlagen. Gemiddelden voor sociale huurwoningen zijn bijna € 15.000 voor kleine woningen (tot 40 m<sup>2</sup>) oplopend tot ruim € 25.000 voor grote woningen (boven 80 m<sup>2</sup>) blijkt uit de benchmark van Aedes<sup>6</sup>. Voor middenhuur en betaalbare koop wordt doorgaans een iets hogere grondprijs berekend.

106

Vraag:

Hoe vaak is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast en waarop en wat zijn de verwachtingen hierbij voor de komende jaren?

Antwoord:

Het Kadaster geeft aan dat vanwege een wijziging in het registratiesysteem van het aantal geregistreerde publiekrechtelijke beperkingen op basis van de Wvg in 2020 het helaas niet (meer) mogelijk is een gemiddelde per jaar op te leveren. Cijfers over de jaren 2020 en ouder kunnen onvolledig zijn, waardoor een eerlijk vergelijking niet langer mogelijk is. Over het jaar 2021 zijn er 191 nieuwe inschrijvingen geweest met betrekking tot de Wvg. Voor het jaar 2022 is dat aantal 47 t/m de maand mei. Hoe vaak dit instrument in de komende jaren zal worden toegepast is niet te voorspellen.

107

Vraag:

Hoe vaak is er onteigend en wat zijn hierbij de verwachtingen voor de komende jaren?

Antwoord:

Tussen 1995 en oktober 2021 zijn er 1614 Koninklijke besluiten (KB) tot onteigening genomen.[verwijzing: Onteigening in Nederland – Kadaster.nl zakelijk). Een KB kan meerdere percelen / grondeigenaren die worden onteigend bevatten. In de periode 1995 – 2001 is er relatief veel onteigend

<sup>5</sup> Stec, Gemeentebenchmark-grondprijzen-2020-2021

<sup>6</sup> benchmark 2021 | 7.4 Stichtingskosten per vierkante meter 13 procent gestegen (aedes.nl)



mede vanwege een aantal grote infrastructurele werken maar ook vanwege volkshuisvesting. De laatste jaren ligt het aantal Koninklijke besluiten voor onteigening rond de 20 (met uitschieters naar boven en beneden). Het is niet mogelijk iets te zeggen over het aantal onteigeningen in de aankomende jaren, maar ik heb geen redenen om aan te nemen dat het beeld van de afgelopen jaren zal veranderen.

108

Vraag:

Wat zijn de verwachtingen van het aantal huishoudens met een tijdelijk contract voor de komende jaren en hoeveel mensen dreigen op straat te komen na afloop van het tijdelijk contract?

Antwoord:

Een op de vijf huishoudens die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd, heeft volgens het Woon2021 een tijdelijk huurcontract. Uit de cijfers blijkt daarnaast dat het aandeel huurwoningen dat boven de WWS maximumhuur wordt verhuurd in de particuliere sector is toegenomen van ca. 34% tot ca. 63% sinds de invoering van de tijdelijke huurcontracten. Een belangrijke prikkel voor particuliere verhuurders om generieke tijdelijke contracten te gebruiken in een schaarste woningmarkt is dat de aanvangshuurprijs bij elke mutatie kan worden verhoogd. Door de regulering van de middenhuur in combinatie met het dwingend maken van het WWS waarover ik in het programma Betaalbaar Wonen heb gerapporteerd zal de voornaamste prikkel om generieke tijdelijke huurcontracten af te sluiten worden gedempt aangezien de aanvangshuurprijs dan niet telkens kan worden verhoogd. Aangezien de genoemde maatregelen niet eerder dan 2024 inwerking kunnen treden zal er over 2022 en 2023 naar verwachting een vergelijkbaar gebruik van tijdelijke huurcontracten te zien zijn.

Of iemand dakloos wordt als direct gevolg van het beëindigen van een tijdelijk huurcontract is moeilijk te bepalen. Er kunnen meerdere factoren spelen waarom iemand dakloos wordt. Vorig jaar heeft mijn ambtsvoorganger de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 naar uw Kamer gezonden. In deze evaluatie hebben een aantal geïnterviewde stakeholders/personen aangegeven dat er sprake is van onzekerheid over verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst dan wel over vervolghuisvesting. De evaluatie gaat niet in op het aantal huurders dat dakloos is geworden na het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract.

109

Vraag:

Hoeveel woningen kunnen er nu en op termijn vrijkomen indien de kostendelersnorm in zijn geheel afgeschaft wordt?

Antwoord:

Over deze informatie beschik ik niet. De verwachting is wel dat door de wijziging van de kostendelersnorm voor inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar ertoe zal bijdragen dat meer mensen met een bijstandsuitkering hun woning zullen delen met deze jongeren.

110

Vraag:

Wat zijn uw beweegredenen geweest om bij de hervorming van de huurtoeslag niet te wachten op de impact-analyse van het Nibud?

Antwoord:

De hervorming van de huurtoeslag is aangekondigd in het Coalitieakkoord. Er zijn conceptvoorstellen geconsulteerd en daarop heeft Nibud op

mijn verzoek een impactanalyse gemaakt. Zonder conceptvoorstellen had Nibud geen impactanalyse kunnen maken. Het wetsvoorstel voor de hervorming van de huurtoeslag en de impact-analyse van het Nibud liggen samen bij de Raad van State voor advies en kunnen dus in samenhang worden beoordeeld en aan de Kamer worden aangeboden.

111

Vraag:

Bent u het met de impact-analyse van het Nibud met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag eens?

Antwoord:

Het Nibud heeft op mijn verzoek een onafhankelijke impact-analyse gemaakt voor de hervorming van de huurtoeslag. Ik kan mij vinden in de wijze van berekenen door het Nibud. Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. De inkomenseffecten dienen integraal te worden gezien met de koopkrachtmaatregelen en de huurverlaging.

Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen.

112

Vraag:

Met welke bedragen en op welke manieren gaat u huurtoeslagontvangers compenseren die volgens het Nibud door uw plannen met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag geraakt worden?

Antwoord:

Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. De inkomenseffecten dienen integraal te worden gezien met de koopkrachtmaatregelen en de huurverlaging.

Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen en kunnen wij daarover in debat gaan.

113

Vraag:

Klopt het dat de hervorming van de huurtoeslag (mede) is ingegeven door het feit dat 10% van de huishoudens geen huurtoeslag aanvraagt? Zo ja, klopt het dan dat twee derde van de huurtoeslagontvangers na de hervorming van de huurtoeslag daarvoor de rekening betaalt?

Antwoord:

In het Coalitieakkoord is de ambitie benoemd om op termijn toeslagen af te schaffen. Er moet een eenvoudiger stelsel voor ondersteuning van de mensen met een laag inkomen in de plaats komen. Als stap hiertoe is in het Coalitieakkoord een set maatregelen opgenomen om de huurtoeslag te hervormen.

Er zijn conceptvoorstellen geconsulteerd en daarop heeft Nibud op mijn verzoek een impactanalyse gemaakt. Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen.

114

Vraag:

Klopt het dat u in uw berekening met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag uitgegaan bent van een verslechtering (als gevolg van een negatieve inkomenseffect) voor 289.000 huishoudens en klopt het dat volgens de impact-analyse van het Nibud het aantal huishoudens dat de minimaal onvermijdbare uitgaven niet kan betalen zal oplopen naar bijna 1 miljoen huishoudens? Wat is/zijn de verklaring(en) voor dit grote verschil?

Antwoord:

In de geconsulteerde conceptvoorstellen is in kaart gebracht wat de inkomenseffecten zijn voor huurtoeslagontvangers. Op basis daarvan was de inschatting dat 289.000 huishoudens een negatief inkomenseffect zouden hebben. Ik heb zoals aan uw Kamer toegezegd Nibud gevraagd een onafhankelijke impactanalyse te maken. Het Nibud concludeert dat bijna 1 miljoen huishoudens een negatief inkomenseffect hebben (dat betekent niet dat al deze huishoudens de onvermijdbare uitgaven niet meer kunnen betalen). Dit verschil wordt voornamelijk verklaard doordat het Nibud geen rekening heeft gehouden met de inkomensafhankelijke huurverlaging die in de prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond is afgesproken.

115

Vraag:

Heeft u bij hervorming van de huurtoeslag rekening gehouden met het feit dat er reeds een grote groep huishoudens (naar het nu blijkt uit de impact-analyse van het Nibud 38% van de huurtoeslagontvangers) de minimaal onvermijdbare uitgaven niet kan betalen?

Antwoord:

In het Coalitieakkoord 2021–2025 «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst» is de hervorming van de huurtoeslag aangekondigd. Er zijn conceptvoorstellen geconsulteerd en daarop heeft Nibud op mijn verzoek een impactanalyse gemaakt. Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen en kunnen we daarover in debat gaan.

116

Vraag:

Wat zijn de volgende stappen die u gaat ondernemen na het ontvangen van de impact-analyse van het Nibud met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag?

Antwoord:

Het wetsvoorstel en de impact-analyse van het Nibud liggen voor advies bij de Raad van State. Op het advies van de Raad van State kan ik niet vooruitlopen.

117

Vraag:

Is de impact-analyse van het Nibud voldoende aanleiding om de negatieve punten uit de hervorming van de huurtoeslag te verwijderen?

Antwoord:

Het wetsvoorstel en de impact-analyse van het Nibud liggen voor advies bij de Raad van State. Op het advies van de Raad van State kan ik niet vooruitlopen. Als het wetsvoorstel naar uw Kamer is gezonden, ga ik daarover graag in debat.

118

Vraag:

Wat kost de huurtoeslag op de servicekosten?

Antwoord:

Er werd vorig jaar ca. € 105 mln. aan huurtoeslag verstrekt als gevolg van servicekosten.

119

Vraag:

Hoeveel betalingsachterstanden en hoeveel huisuitzettingen verwacht u na de hervorming van de huurtoeslag als gevolg van het negatieve inkomenseffect voor huurtoeslagontvangers die meer verdienen dan 120% van het sociaal minimum en een huur betalen tussen 550 euro en 763 euro en heeft u deze kosten meegenomen in uw analyse/berekening of zijn deze kosten voor de maatschappij in een andere analyse/berekening meegenomen en hoeveel bedragen deze kosten voor de maatschappij?

Antwoord:

Het ontstaan van betalingsachterstanden is niet alleen het gevolg van de hoogte van de woonlasten maar ook van de hoogte van het inkomen en de hoogte van andere (noodzakelijke) uitgaven. Het is daarom niet mogelijk om in te schatten of en hoeveel betalingsachterstanden en huisuitzettingen het gevolg zijn van wijzigingen in de huurtoeslag.

120

Vraag:

Hoeveel huishoudens mogen er volgens u maximaal negatief geraakt worden door de hervorming van de huurtoeslag?

Antwoord:

Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. De inkomenseffecten dienen integraal te worden gezien met de koopkrachtmaatregelen en de huurverlaging. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen en kunnen we daarover in debat gaan.

121

Vraag:

Hoe verklaart u het verschil tussen het positieve effect in de impactanalyse van het Nibud met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag namelijk gemiddeld 21 euro per maand en uw positieve effect van gemiddeld 63 euro per maand?

Antwoord:

Het positieve inkomenseffect van 63 euro per maand in de geconsulteerde conceptvoorstellen was inclusief de verhoging van het wettelijk minimumloon, terwijl het cijfer van het Nibud exclusief dit effect is. Het verschil tussen de bovenstaande cijfers wordt ook deels verklaard door het feit dat het Nibud geen rekening heeft gehouden met de inkomensafhankelijke huurverlaging.

122

Vraag:

Klopt het dat u de verhoging van het wettelijk minimumloon in de berekening van het inkomenseffect als gevolg van de hervorming van de huurtoeslag verwerkt heeft en hoe heeft u het hoge inflatiecijfer bij de berekening van dit inkomenseffect verwerkt?

Antwoord:

In de conceptvoorstellen die geconsulteerd zijn werd nog uitgegaan van de op dat moment beoogde verhoging van het wettelijk minimumloon in de jaren 2024, 2025 en 2026 waarmee het een mitigerend effect had op de negatieve inkomenseffecten van de huurtoeslag hervorming. Inmiddels zijn op Prinsjesdag verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld staat dus niet stil. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de actuele cijfers en aantallen.

123

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er momenteel minimaal energielabel C hebben?

Antwoord:

Uit de basisregistraties, welke voor het maken van tabel 91.2 zijn gebruikt, kan niet worden afgeleid om welk type huurwoning het gaat en of het sociale verhuur of verhuur in de vrije sector betreft, indicatief kan wel worden afgeleid wat het type eigenaar van een huurwoning is. Uit de tabel blijkt dat van de circa 2,2 miljoen corporatiewoningen er, op basis van extrapolatie van de gelabelde woningvoorraad, per 1 juli 2022 ca. 1,7 miljoen minimaal energielabel C hebben.

124

Vraag:

Kunt u aangeven hoelang een nieuwe sociale huurwoning gemiddeld sociale huurwoning blijft tot deze over wordt geheveld naar de private sector? En zitten hier qua steden uitschieters in?

Antwoord:

Ik heb geen inzicht in hoe lang een sociale huurwoning gemiddeld tot de sociale huurvoorraad behouden blijft. Woningcorporaties hebben geen doelstelling om sociale huurwoningen op termijn te liberaliseren, maar doen dit wanneer dit past in de lokale context en de eigen portefeuillestrategie. Gemeenten kunnen sturen op de instandhoudingstermijn via een doelgroepenverordening. De huidige instandhoudingstermijn van sociale huur in het Besluit ruimtelijke ordening is ten minste tien jaar na ingebruikname, maar het staat gemeenten om een langere termijn te kiezen. Daarnaast is het momenteel aan gemeenten om een instandhoudingstermijn in een verordening op te nemen. Niet elke gemeente kiest hiervoor, waardoor de instandhoudingstermijn ook niet in elke gemeente van toepassing is. Ik werk de komende tijd een nieuwe definitie sociale huur uit die beoogt de instandhoudingstermijn te verlengen, zodat woningen langjarig beschikbaar zijn voor de doelgroep. Deze definitie landt in het Wetsvoorstel versterking Regie op de Volkshuisvesting.

125

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel woningen er in 2022 zijn gebouwd onder de prijs van de Nationale Hypotheek Garantie, ook procentueel ten opzichte van het totaal aantal woningen dat is bijgebouwd?

In 2022 zijn van januari tot en met juli 2022 43.026 nieuwbouwwoningen opgeleverd (excl transformatiewoningen). In diezelfde periode zijn 11.786 nieuwbouwwoningen aangeschaft onder de NHG-kostengrens. Daarmee is op 27% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen een hypotheek afgesloten met NHG garantie (Bron: NHG, 2022).

126

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel woningen er in 2023 zullen worden gebouwd onder de prijs van de Nationale Hypotheek Garantie, ook procentueel ten opzichte van het totaal aantal woningen dat wordt bijgebouwd?

Antwoord:

Hoeveel nieuwbouwwoningen er in 2023 precies gebouwd gaan worden is niet bekend. Vanuit de inventarisatie plancapaciteit is bekend welke woningbouwplannen gepland staan voor de periode 2022–2025. Informatie over het prijssegment van deze woningbouwplannen is onderdeel van de inventarisatie, echter niet van alle plannen zijn gegevens bekend. Verbetering van de kwaliteit van de aangeleverde woningbouwplannen is onderdeel van het verbetertraject Interbestuurlijke Monitoring waar ik momenteel aan werk.

127

Vraag:

Welk percentage van de woningen die in 2022 zijn gebouwd onder de prijs van de Nationale Hypotheek Garantie wordt bewoond door mensen die recht hebben op tegemoetkomingen, zoals de huurtoeslag?

Antwoord:

Hoeveel nieuwbouwwoningen er in 2023 precies gebouwd gaan worden is niet bekend. Vanuit de inventarisatie plancapaciteit is bekend welke woningbouwplannen gepland staan voor de periode 2022–2025. Informatie over het prijssegment van deze woningbouwplannen is onderdeel van de inventarisatie, echter niet van alle plannen zijn gegevens bekend. Verbetering van de kwaliteit van de aangeleverde woningbouwplannen is onderdeel van het verbetertraject Interbestuurlijke Monitoring waar ik momenteel aan werk.

128

Vraag:

Hoeveel huurinkomsten hebben particuliere verhuurders jaarlijks?

Antwoord:

Uit het WoON-onderzoek 2021 blijkt dat private verhuurders (zowel privépersonen die woningen verhuren als institutionele verhuurders van pensioenfondsen) per woning gemiddeld € 807 netto huurinkomsten ontvangen per maand – oftewel, € 9.684 per jaar. Bron: Kernpublicatie van het WoON2021-onderzoek | Rapport | Home | Volkshuisvesting Nederland

129

Vraag:

Hoeveel investeren particuliere verhuurders jaarlijks in het bouwen van nieuwe woningen?

Antwoord:

Op basis van de beschikbare cijfers uit bijvoorbeeld het WoON 2021 en de Huurenquête is het niet mogelijk om een compleet en betrouwbaar beeld te schetsen over hoeveel nieuwe woningen er door particuliere verhuurders worden gebouwd.

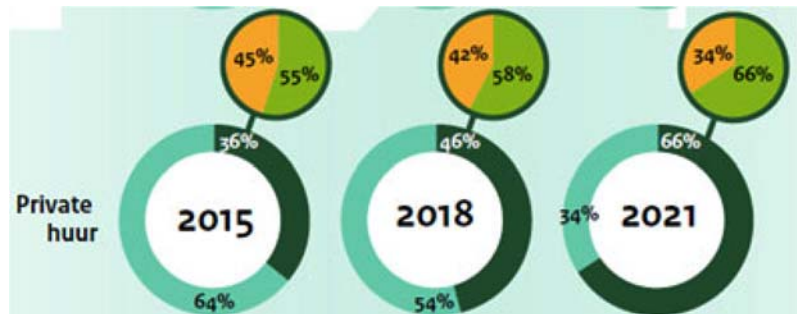
130

Vraag:

Hoeveel investeren particuliere verhuurders jaarlijks in het verduurzamen van bestaande woningen?

Antwoord:

Het is niet bekend hoeveel particuliere verhuurders jaarlijks investeren in de verduurzaming van bestaande woningen. Uit het WoON-onderzoek van 2021 blijkt wel dat particuliere verhuurders de afgelopen jaren aan de slag zijn gegaan met de verduurzaming van hun bezit: 66% van de private huurwoningen had in 2021 een energielabel en van de private huurwoningen met energielabel had 66% een «groen energielabel» (A, B of C). In 2018 was dat nog 58%. Het gemiddelde aardgasverbruik in private huurwoningen is tussen 2018 en 2021 met 330 m<sup>3</sup> afgenomen.



De precieze investeringsbedragen die gepaard gaan met deze verduurzaming zijn echter niet bekend.

131

Vraag:

Welk deel van hun jaarlijkse huurinkomsten wordt door particuliere verhuurders geïnvesteerd in het bouwen van nieuwe woningen?

Antwoord:

Op basis van de beschikbare cijfers uit bijvoorbeeld het WoON 2021 en de Huurenquête is het niet mogelijk om een compleet en betrouwbaar beeld te schetsen over hoeveel huurinkomsten particuliere verhuurders jaarlijks hebben. Daarom kan niet becijferd worden welk deel van hun jaarlijkse inkomsten geïnvesteerd wordt in het bouwen van nieuwe woningen.

132

Vraag:

Welk deel van hun jaarlijkse huurinkomsten wordt door particuliere verhuurders gestoken in het verduurzamen van bestaande woningen?

Antwoord:

Uit het WoON-onderzoek 2021 blijkt dat private verhuurders (zowel privépersonen die woningen verhuren als institutionele verhuurders van pensioenfondsen) per woning gemiddeld € 807 netto huurinkomsten ontvangen per maand – oftewel, € 9.684 per jaar. Het is niet mogelijk om te berekenen welk deel van deze inkomsten worden besteed aan de verduurzaming, omdat de totale investeringen in verduurzaming van de private huursector niet bekend zijn (zie vraag 130).

133

Vraag:

Hoeveel belasting hebben particuliere verhuurders het afgelopen jaar betaald over de huurinkomsten?

Antwoord:

Op basis van de beschikbare cijfers uit bijvoorbeeld het WoON 2021 en de Huurenquête is het niet mogelijk om een compleet en betrouwbaar beeld te schetsen over hoeveel huurinkomsten particuliere verhuurders jaarlijks



hebben. Derhalve is het ook niet mogelijk om aan geven hoeveel belasting particuliere verhuurders hebben betaald.

134

Vraag:

Op welke regeling/tranche doelt u met de volgende zinsnede: «Ook komt er een nieuwe tranche voor aandachtsgroepen»?

Antwoord:

Hier wordt bedoeld op de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen aandachtsgroepen.

135

Vraag:

Kunt u specificeren wat de extra middelen zijn die beschikbaar komen ten behoeve van het versneld realiseren van flexwoningen? Betreft dit alleen geld of ook ambtelijke capaciteit?

Antwoord:

In de derde incidentele suppletoire begroting is inzicht gegeven in de financiële uitwerking van het huisvestingspakket van de asielopvang. Voor 2023 betreft dit:

- € 8 mln. gereserveerd voor de tijdelijke uitvoeringsorganisatie
- € 14,3 mln. is gereserveerd op de aanvullende post van het Ministerie van Financiën voor de financiële herplaatsingsgarantie
- € 143,9 mln. middelen voor het RVB, dit budget is voor de realisatie van flexwoningen en de daarbij behorende apparaatskosten. Dit budget omvat daarnaast coördinatiekosten van het RVB voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden.

Voor het uitvoeren van de verschillende maatregelen is ook ambtelijke capaciteit nodig. Voor het RVB is op de begroting voor 2024–2026 circa € 9 mln. beschikbaar voor apparaatskosten voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden. Daarnaast is in 2022 er € 25 mln. beschikbaar gesteld om de productie van flexwoningen te stimuleren om zo de productie aan te jagen.

136

Vraag:

Wat is de stand van zaken van het verplichten van makelaars om gebruik te maken van de gecertificeerde biedtool?

Antwoord:

Begin dit jaar is samen met de makelaarsorganisaties NVM, VBO en Vastgoedpro een verbeterplan ondertekend. Doel van dat verbeterplan is om het koopproces transparanter te maken. In het verbeterplan hebben de makelaarsorganisaties aangegeven met een automatisch biedlogboek te gaan werken. Per 1 juli dit jaar is dit nu mogelijk voor alle makelaars die bij een brancheorganisatie zijn aangesloten. Per 1 januari 2023 stellen de brancheorganisaties het ook daadwerkelijk aan hun leden verplicht. Dit najaar wordt uw kamer geïnformeerd over de contouren van een wet «eerlijk koopproces». De verplichting tot het gebruik van het biedlogboek wordt hierin meegenomen. Hierdoor worden ook makelaars die niet zijn aangesloten bij een brancheorganisatie verplicht met een biedlogboek te gaan werken.

137

Vraag:

Hoe gaat het optimaal benutten van de natuurlijke momenten voor verduurzaming actief onder de aandacht worden gebracht bij woningeigenaren?



Antwoord:

De natuurlijke momenten die we optimaal willen benutten als het gaat om verduurzaming van woningen zijn de vervanging van de CV-ketel, en andere investeringen in een woning zoals bij aankoop.

Middels subsidie, voorlichting en de aankondiging van normering worden bewoners en gebouweigenaren gestimuleerd om bij vervanging van een cv-ketel een duurzamer alternatief te kiezen.

Dit jaar is samen met de sector een actieplan hybride warmtepompen opgesteld. Communicatie richting woningeigenaren is hierin een belangrijk onderdeel, met name het bieden van betrouwbare informatie die leidt tot meer inzicht in de geschiktheid van de (hybride) warmtepomp voor de woning. Een publiekscampagne hierover wordt nog dit jaar gestart.

Een belangrijk instrument voor verduurzaming bij aankoop en verhuur van woningen is het energielabel. Hierop zijn verbetermogelijkheden opgenomen voor de woning. Tevens wordt op het energielabel doorverwezen naar [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl), waar woningeigenaren terecht kunnen voor inzicht in de besparingseffecten van maatregelen en verdergaand inzicht in welke verbetering(spakketten) mogelijk zijn. Daarnaast zijn in het convenant koopketen met de partijen in die keten afspraken gemaakt over het stimuleren van verduurzaming tijdens het aankoopproces van woningen. Zo is afgesproken dat hypotheekadviseurs op de mogelijkheden voor financiering van verduurzamingsmaatregelen wijzen en taxateurs de energetische prestatie van de woning in het taxatierapport opnemen. Tot slot wordt op verschillende manieren algemene communicatie over verduurzaming op natuurlijke momenten voor woningeigenaren zoveel mogelijk bevorderd, zoals door ondersteuning van makelaars en taxateurs hierin.

138

Vraag:

Heeft u scherp wat de exacte woonwensen van ouderen zijn? Zo ja, kunt u deze toelichten? Zo nee, hoe gaat u hier achter komen?

Antwoord:

Er zijn de afgelopen jaren veel onderzoeken naar woonwensen van ouderen verschenen. Uit het Woon 2021 blijkt bijvoorbeeld dat van de alleenstaande 65+-ers die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning 85% naar een appartement wil verhuizen. Voor paren van 65 jaar en ouder die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning geldt dat 65% naar een appartement wil verhuizen.

139

Vraag:

Hoeveel woningen worden met de woningbouwimpuls extra gerealiseerd en welke woningen in welke prijssegmenten (uitgesplitst in koop en huur) zullen dit worden en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

De woningbouwimpuls draagt bij aan de realisatie van ca. 140.000 woningen, waarvan 65% betaalbaar (28% sociale huur, 20% middenhuur, 17% betaalbare koop) en 35% ongereguleerd/overig<sup>7</sup>. De productie per jaar zal niet inzichtelijk gemaakt worden omdat de plannings voor deze grootschalige projecten indicatief is. Wel zijn er harde kaders om binnen drie jaar te starten met de bouw en het project in het 10e jaar af te ronden.

---

<sup>7</sup> Projecten woningbouwimpuls | Woningbouwimpuls | Home | Volkshuisvesting Nederland

140

Vraag:

Hoeveel en welke gemeenten zullen van de woningbouwimpuls gebruik maken?

Antwoord:

De Wbi levert een bijdrage aan 93 projecten verdeeld over 72 gemeenten. Op de website VolkshuisvestingNederland.nl en op de website van RVO staan overzichten van alle gemeenten en projecten die Wbi middelen ontvangen.

141

Vraag:

Welke bouwbedrijven en projectontwikkelaars zijn er bij de woningbouwimpuls betrokken/maken gebruik van de woningbouwimpuls?

Antwoord:

De Wbi is een subsidie voor gemeenten en niet voor projectontwikkelaars. Het betreft momenteel 93 projecten die allemaal uiteindelijk door marktpartijen gerealiseerd worden. Veel (deelprojecten) daarvan zijn reeds gecontracteerd maar er zijn ook veel deelprojecten waarvan de onderhandelingen tussen gemeenten en marktpartijen nog lopen. Een overzicht van betrokken marktpartijen is dus niet te geven.

Deze marktpartijen maken verder geen gebruik van de Wbi omdat de Wbi alleen ingezet kan worden voor publieke investeringen (zie voorwaarden Besluit Wbi). Tekorten op vastgoedexploitaties kunnen met de Wbi niet afgedekt worden.

142

Vraag:

Hoeveel mensen uit de aandachtsgroepen en mensen met een beperking worden door de woningbouwimpuls extra gehuisvest?

Antwoord:

Het huisvesten van specifieke doelgroepen is een aangelegenheid waar gemeenten de regie over voeren omdat de opgaven lokaal ook verschillen. Gemeenten hebben beleidsvrijheid om de betaalbare voorraad in de Wbi projecten naar eigen inzicht te vullen. Via de woondeals wordt daarbij wel vastgelegd dat op gemeentelijk/regionaal niveau de bredere doelstellingen gehaald worden.

143

Vraag:

Op grond van welke argumenten is in het Nationaal Isolatieprogramma alleen voor 2023 een bedrag opgenomen terwijl de lokale aanpak woningisolatie die ook onderdeel is van dit programma zich wel over meerdere jaarschijven uitstrekt?

Antwoord:

Het Nationaal Isolatieprogramma betreft inderdaad een meerjarige aanpak. In het Nationaal Isolatieprogramma (zie de bijlage bij Kamerstukken II 2021/2022 30 196 nr. 787) is de meerjarige reeks opgenomen. Het budget van het Nationaal Isolatieprogramma is indicatief verdeeld over verschillende actielijnen (zie de bijlage bij Kamerstukken II 2021/2022 30 196 nr. 791). Besluitvorming over de definitieve toekenning van de middelen in het Klimaatfonds zal nog plaatsvinden.

Het bedrag dat is opgenomen voor 2023 betreft een een kasschuif. Om een versnelling te bewerkstelligen in de verduurzamingsaanpak onder regie van gemeenten en te voorkomen dat er een dip in de meerjarige

reeks komt, wordt € 62,5 mln. van 2027 naar 2023 geschoven (Kamerstukken II 2022/2023 36 200 VII nr. 2).

144

Vraag:

Ten aanzien van bodemmaterialen; dit betreft de definitieve afrekening van de bevoorschotting in 2021 aan het Rijksvastgoedbedrijf. Het gaat hier om de meerontvangsten uit de verkoop van bodemmaterialen. Waar zijn de reguliere opbrengsten voor bodemmaterialen begroot en kunt u een specificatie geven van de meeropbrengsten in 2022 en de argumenten waarom in de rest van de jaarschijven hier geen bedrag voor is opgenomen?

Antwoord:

De reguliere opbrengsten voor bodemmaterialen vallen onder de generale ontvangsten. Deze middelen zijn begroot op beleidsartikel 9.2 van de begroting van BZK en maken onderdeel uit van de structurele ontvangstenraming. Aan het einde van het jaar wordt bezien wat de daadwerkelijke ontvangsten van bodemmaterialen zijn en daarmee de hoogte van de mogelijke meeropbrengsten. Voor 2022 is er € 16,5 mln. begroot voor bodemmaterialen. Het ontvangstenbudget kan bij 2<sup>e</sup> suppletore begroting worden bijgesteld. De daadwerkelijke ontvangsten over 2022 worden toegelicht in het jaarverslag.

145

Vraag:

Kan per woningmarktregio het aantal sociale huurwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

In onderstaande tabel vindt u het overzicht van de aantallen sociale huurwoningen in bezit van corporaties en particuliere verhuurders over de afgelopen tien jaar per woningmarktregio.

Bron:

[https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace\\_guid=2c782112-718a-45ceb740-c9700eb31253](https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace_guid=2c782112-718a-45ceb740-c9700eb31253)

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Groningen	86.300	87.300	88.100	90.900	90.400
Leeuwarden	48.100	48.400	48.000	48.300	47.500
Heerenveen	40.600	40.500	40.600	40.800	40.200
Emmen	42.000	40.800	40.800	41.000	40.600
Zwolle	56.400	56.600	56.500	57.300	57.300
Enschede	78.800	78.900	78.200	80.700	78.200
Lelystad	34.000	34.000	34.000	34.500	34.500
Apeldoorn	55.800	55.900	55.400	55.500	56.400
Doetinchem	25.000	25.200	24.700	25.300	24.900
Arnhem	56.100	56.700	56.400	56.900	56.900
Nijmegen	58.600	59.500	59.600	62.500	62.900
Ede	42.600	43.000	43.000	45.300	44.800
Amersfoort	34.900	35.000	34.900	34.800	34.600
Utrecht	110.600	112.000	111.000	113.200	112.000
Alkmaar	862.00	85.700	86.100	86.300	86.200
Amsterdam	375.700	374.500	372.700	378.000	372.500
Gouda	38.600	39.000	39.300	39.800	39.700
Leiden	47.800	48.400	48.500	48.900	48.400
Den Haag	161.300	161.900	161.900	164.000	162.200
Rotterdam	257.100	255.500	253.800	256.200	251.000
Dordrecht	52.700	53.000	52.400	52.300	51.900
Middelburg	40.500	40.800	40.600	40.600	40.500
Roosendaal	37.300	37.500	37.600	37.800	37.300
Breda	49.300	50.300	51.700	51.900	51.500

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Tilburg	51.700	51.900	53.300	53.800	52.900
's Hertogenbosch	46.800	47.900	47.300	47.900	47.600
Oss	29.000	29.200	29.200	29.000	29.400
Eindhoven	91.300	92.000	93.100	93.200	92.700
Venlo	47.000	47.300	47.500	47.600	47.500
Sittard	58.600	58.700	59.200	59.900	59.500
Maastricht	29.100	29.700	30.200	30.000	29.800
<b>Totaal</b>	<b>2.269.900</b>	<b>2.277.200</b>	<b>2.275.400</b>	<b>2.304.500</b>	<b>2.281.700</b>

Regio	2017	2018	2019	2020	2021
Groningen	90.100	88.200	89.200	88.900	88.500
Leeuwarden	47.300	47.500	48.500	48.400	48.300
Heerenveen	40.000	39.900	40.200	40.100	39.900
Emmen	40.500	40.600	41.900	41.400	40.800
Zwolle	57.400	57.900	59.400	59.600	60.200
Enschede	78.900	77.500	78.100	77.900	77.900
Lelystad	34.400	34.500	34.900	35.000	35.200
Apeldoorn	56.500	56.400	57.400	57.500	57.400
Doetinchem	25.000	25.100	25.600	25.600	25.600
Arnhem	56.800	57.400	57.700	57.800	58.000
Nijmegen	60.800	61.100	61.500	61.500	61.500
Ede	43.500	44.400	45.800	45.800	46.200
Amersfoort	34.500	34.600	35.100	35.300	35.700
Utrecht	112.000	111.800	113.000	113.100	114.100
Alkmaar	86.200	84.200	87.100	86.800	86.000
Amsterdam	369.500	371.100	372.600	371.300	373.200
Gouda	39.800	39.800	39.800	39.900	39.900
Leiden	48.800	48.500	49.200	49.200	49.200
Den Haag	162.000	159.800	162.400	163.100	162.900
Rotterdam	250.500	250.600	251.900	252.300	252.500
Dordrecht	51.600	51.300	51.100	50.600	50.600
Middelburg	40.300	40.100	39.800	39.600	39.200
Roosendaal	37.400	37.400	37.700	37.800	37.400
Breda	51.200	51.300	51.900	51.700	51.600
Tilburg	52.900	53.400	54.200	54.200	54.400
's Hertogenbosch	47.300	47.600	48.100	48.100	48.100
Oss	29.400	29.700	30.700	31.000	31.100
Eindhoven	92.700	92.100	94.400	95.000	95.300
Venlo	47.500	46.400	47.500	47.300	47.500
Sittard	59.300	59.100	59.300	59.400	58.200
Maastricht	29.900	29.200	29.500	29.200	29.300
<b>Totaal</b>	<b>2.273.700</b>	<b>2.268.400</b>	<b>2.295.400</b>	<b>2.294.200</b>	<b>2.295.500</b>

.=146

Vraag:

Kan per woningmarktregio het aantal vrije huurwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

In onderstaande tabel vindt u het overzicht van de aantallen vrije sector huurwoningen over de afgelopen tien jaar per woningmarktregio.

Bron:

[https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace\\_guid=65e8972a-6cca-4436-9dba-cbafda6924a8](https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace_guid=65e8972a-6cca-4436-9dba-cbafda6924a8)

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Groningen	36.900	38.600	41.500	40.300	41.300
Leeuwarden	16.800	17.800	19.100	19.400	20.600
Heerenveen	10.800	11.100	11.600	11.700	12.200

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Emmen	12.300	11.800	13.000	13.400	13.600
Zwolle	21.700	22.400	22.800	22.400	23.200
Enschede	25.400	27.000	28.500	26.200	28.600
Lelystad	10.600	11.800	13.100	13.200	12.700
Apeldoorn	19.800	20.600	22.000	22.400	22.400
Doetinchem	9.800	10.400	11.500	11.300	11.800
Arnhem	22.700	24.100	25.500	25.900	26.400
Nijmegen	19.900	21.000	22.100	22.400	22.600
Ede	13.500	18.000	19.500	18.300	19.300
Amersfoort	13.900	14.300	15.100	15.100	15.300
Utrecht	46.500	50.000	53.700	52.300	55.300
Alkmaar	26.200	28.100	30.400	31.100	31.800
Amsterdam	169.600	175.100	182.400	181.200	189.600
Gouda	12.900	13.300	13.700	13.800	14.000
Leiden	20.600	21.500	22.500	21.500	23.100
Den Haag	80.400	83.200	87.300	87.300	90.500
Rotterdam	78.600	82.600	86.100	85.100	89.700
Dordrecht	13.300	13.600	14.300	14.000	14.500
Middelburg	17.900	17.800	18.900	18.700	18.600
Roosendaal	9.600	9.800	10.500	10.900	11.000
Breda	17.100	17.900	18.500	19.000	19.300
Tilburg	17.100	18.200	19.600	20.200	21.400
's Hertogenbosch	14.000	14.100	15.700	15.900	16.000
Oss	8.700	9.400	10.200	10.800	10.800
Eindhoven	28.000	29.600	31.300	32.300	34.000
Venlo	17.900	19.000	19.000	19.800	20.500
Sittard	22.300	23.300	23.700	24.800	25.500
Maastricht	17.300	18.500	18.700	19.300	19.500
<b>Totaal</b>	<b>852.100</b>	<b>893.800</b>	<b>941.800</b>	<b>939.700</b>	<b>975.200</b>

Regio	2017	2018	2019	2020	2021
Groningen	43.400	43.400	44.300	46.500	50.900
Leeuwarden	21.100	20.800	20.500	22.200	23.400
Heerenveen	12.600	11.900	11.700	12.000	12.700
Emmen	13.800	13.700	12.400	12.900	14.000
Zwolle	24.100	22.700	22.200	23.200	24.300
Enschede	29.100	27.700	30.000	31.000	32.700
Lelystad	13.400	13.300	12.200	12.900	14.100
Apeldoorn	23.700	22.300	22.300	23.200	24.500
Doetinchem	12.100	11.500	11.300	11.600	11.800
Arnhem	27.800	26.800	26.800	27.500	29.200
Nijmegen	23.400	22.800	23.100	23.900	25.200
Ede	20.200	19.100	18.700	19.500	20.500
Amersfoort	15.900	15.700	15.400	15.300	16.500
Utrecht	56.900	58.200	57.800	61.200	65.400
Alkmaar	32.700	33.100	29.900	31.300	34.200
Amsterdam	196.000	196.200	204.100	215.100	222.000
Gouda	14.500	14.700	14.800	15.300	16.000
Leiden	23.800	24.900	25.500	26.900	28.900
Den Haag	94.200	97.800	97.200	100.000	106.200
Rotterdam	90.400	90.900	87.400	91.600	96.400
Dordrecht	15.000	14.200	13.800	14.700	15.400
Middelburg	19.500	18.800	17.100	17.400	18.800
Roosendaal	11.700	12.200	10.500	10.900	11.500
Breda	20.700	21.000	19.700	20.600	21.800
Tilburg	22.300	22.300	23.000	23.900	25.700
's Hertogenbosch	17.100	17.300	17.300	18.200	19.000
Oss	11.300	10.300	11.600	11.900	12.500
Eindhoven	35.700	36.700	37.600	39.500	41.700
Venlo	21.200	21.500	20.300	21.000	21.800
Sittard	26.200	25.000	25.000	25.400	26.900
Maastricht	20.400	20.700	20.900	21.200	22.200
<b>Totaal</b>	<b>1.010.200</b>	<b>1.007.600</b>	<b>1.004.200</b>	<b>1.047.800</b>	<b>1.106.300</b>

147  
Vraag:

Kan per woningmarktregio het aantal koopwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

In onderstaande vindt u het overzicht van de aantallen koopwoningen over de afgelopen tien jaar per woningmarktregio.

Bron:

[https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace\\_guid=bdabee6c-bf7f-4cd6-9637-b68e18b1a1d9](https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace_guid=bdabee6c-bf7f-4cd6-9637-b68e18b1a1d9)

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Groningen	172.100	172.500	172.900	173.200	174.100
Leeuwarden	103.900	105.000	105.100	105.300	105.500
Heerenveen	91.600	92.100	91.900	92.300	92.700
Emmen	96.600	95.400	95.600	95.700	96.000
Zwolle	139.000	140.400	140.600	141.400	142.500
Enschede	152.300	153.400	153.700	154.600	155.100
Lelystad	83.100	83.200	83.600	84.100	84.500
Apeldoorn	114.900	115.600	116.400	117.300	118.900
Doetinchem	71.500	72.400	72.800	73.200	73.500
Arnhem	101.900	102.900	103.000	103.400	104.300
Nijmegen	108.400	109.500	109.900	110.900	112.000
Ede	97.100	98.700	99.700	101.000	102.400
Amersfoort	79.900	80.800	81.300	82.100	82.800
Utrecht	204.800	207.100	207.700	209.100	211.500
Alkmaar	205.700	207.000	208.000	209.300	210.700
Amsterdam	482.800	489.800	494.200	500.900	507.400
Gouda	88.600	89.600	90.400	91.300	92.400
Leiden	97.300	98.000	98.300	100.000	101.200
Den Haag	235.300	236.900	238.000	239.800	241.800
Rotterdam	302.200	305.000	307.400	309.400	311.300
Dordrecht	90.000	90.600	91.300	92.000	92.900
Middelburg	111.100	110.500	110.400	111.000	111.700
Roosendaal	82.900	83.800	83.900	84.000	84.300
Breda	107.300	108.400	109.200	110.200	111.100
Tilburg	100.500	101.600	102.100	102.500	103.300
's Hertogenbosch	97.800	99.000	99.600	100.500	101.900
Oss	80.100	81.000	81.600	82.200	82.800
Eindhoven	187.600	189.000	189.900	191.100	192.400
Venlo	127.200	127.700	128.800	128.700	129.000
Sittard	121.300	121.300	121.900	121.600	121.400
Maastricht	48.200	48.700	49.000	48.800	49.000
<b>Totaal</b>	<b>4.182.900</b>	<b>4.216.800</b>	<b>42.383.00</b>	<b>4.267.000</b>	<b>4.300.400</b>

Regio	2017	2018	2019	2020	2021
Groningen	174.900	177.500	180.500	181.200	181.900
Leeuwarden	105.900	107.300	109.500	109.900	110.500
Heerenveen	93.000	94.600	96.600	97.000	97.600
Emmen	95.600	96.000	97.800	97.900	98.200
Zwolle	143.500	146.600	149.900	151.400	153.200
Enschede	154.800	158.600	160.800	161.700	162.500
Lelystad	84.800	85.600	88.600	89.700	91.100
Apeldoorn	119.400	122.000	124.500	125.700	126.900
Doetinchem	73.700	74.700	75.900	76.200	77.000
Arnhem	104.400	106.300	108.800	109.500	110.200
Nijmegen	112.600	115.800	118.300	119.300	120.600
Ede	103.200	105.100	107.700	109.700	110.900
Amersfoort	83.400	84.700	87.000	87.700	88.300
Utrecht	213.900	214.900	223.300	224.700	225.800
Alkmaar	211.900	215.800	220.200	221.700	223.400
Amsterdam	511.000	520.900	532.500	535.600	538.300
Gouda	93.500	95.100	97.600	98.600	99.900
Leiden	102.300	102.800	105.000	105.900	106.700
Den Haag	244.000	245.300	252.500	253.900	255.400
Rotterdam	312.000	314.700	323.900	326.300	327.700

Regio	2017	2018	2019	2020	2021
Dordrecht	93.500	95.300	97.200	98.000	98.900
Middelburg	111.700	113.500	116.200	116.400	117.200
Roosendaal	84.600	84.700	87.600	88.200	89.000
Breda	111.500	113.200	115.800	116.300	117.000
Tilburg	103.600	105.400	107.500	108.200	108.900
's Hertogenbosch	102.500	104.000	106.600	107.900	108.800
Oss	83.200	85.000	86.000	86.800	87.500
Eindhoven	193.400	197.100	200.500	202.000	204.000
Venlo	129.300	131.000	133.400	134.200	135.200
Sittard	121.400	123.200	125.000	124.900	125.200
Maastricht	49.200	50.200	51.300	51.400	51.700
<b>Totaal</b>	<b>4.321.900</b>	<b>4.386.800</b>	<b>4.487.900</b>	<b>4.517.900</b>	<b>4.549.500</b>

148

Vraag:

Kan per woningmarktregio de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

Het rapport Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019) maakt gebruik van informatie uit de woonruimteverdeelsystemen (o.a. Woningnet). Dit is de meest recente en enige informatie dat 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.

Regio	Wachttijd 2017 (jaar)	Woningwetregio	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2021	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2018
Achterhoek	3,4	Friesland	1,3	1,5
Almelo	2	Groningen Drenthe	1,3	1,2
Almere	8,6	Noord-Holland Noord	2,2	1,2
Arnhem Nijmegen	13,7	Zwolle/Stedendriehoek	1,8	0,9
Den Bosch	7,3	Metropoolregio Amsterdam	2,2	1,7
Drechtsteden	5,1	Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde	3,8	1,8
Eemvallei	6,8	Holland Rijnland	4,2	1,2
Groningen	4,1	Oost-Nederland	1,1	1,1
Haaglanden	3,8	U16	2,0	2,0
Hengelo	4,5	Food Valley	1,8	1,0
Holland Rijnland	6,1	Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	2,1	1,5
Lelystad	5,8	Arnhem Nijmegen	2,1	1,2
Limburg	3,8	Woongaard	1,3	0,4
		Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree	1,5	1,2
Meijerijstad e.o.		Overflakke		
Noord Kennemerland	6,5	Noordoost Brabant	1,3	2,1
Noord Veluwe	13,3	West-Brabant en Hart van Brabant	1,9	1,8

Regio	Wachttijd 2017 (jaar)	Woningwetregio	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2021	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2018
Regio Amsterdam	8,9	Zeeland	1,0	0,8
Regio Utrecht	8,9	Metropoolregio	2,0	1,2
Rijnmond	4,6	Eindhoven	1,4	1,1
Stedendriehoek	6,5	Limburg		
Apeldoorn Deventer Zutphen		Bron: WoON2021 en WoON2018		
West Brabant	6,8			
Woongaard (Gorin- chem e.o.)	4,7			
Zuid Kennemerland	7,3			
Zuidoost Brabant	3,8			
Zwolle	5,5			

Bron: Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019)

149

Vraag:

Kan per woningmarktregio het aantal toegevoegde, gesloopte en verkochte sociale huurwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

In onderstaande tabellen zijn de voorraadmutaties (nieuwbouw, aankoop, sloop en verkoop) opgenomen van sociale huurwoningen in de DAEB tak. Voorraadmutaties van sociale huurwoningen in de niet-DAEB tak worden niet apart geregistreerd en zijn hierdoor niet meegenomen in de tabellen. De aan- en verkooptransacties van sociale huurwoningen tussen corporaties onderling worden niet apart geregistreerd. Dit betekent dat onderlinge transacties zowel in het overzicht van aankoopantallen terugkomen als in het overzicht van het aantal verkochte sociale huurwoningen. Per saldo is de voorraad sociale huur in de jaren 2012–2018 afgenomen, maar groeit het aantal sociale huurwoningen sinds 2019 weer.

**TOEGEVOEGDE SOCIALE HUURWONINGEN DAEB TAK: NIEUWBOUW**

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	388	642	275	375	497	402	587	289	
Arnhem / Nijmegen	2.356	1.499	1.158	1.102	822	792	620	532	
Drechtsteden / Hoekse Waard	570	702	214	337	364	244	291	63	
Food Valley	621	1.101	278	606	487	317	456	565	
Fryslân	796	1.025	436	455	622	480	385	695	
Groningen / Drenthe	1.584	1.654	1.041	743	622	1.144	464	1.401	1
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	2.431	3.740	2.252	884	1.027	1.444	1.337	2.085	1
Holland Rijnland	843	536	566	681	994	604	545	303	
Limburg	1.428	1.446	1.051	852	605	568	512	421	
Metropoolregio Amsterdam	2.033	3.166	2.136	1.649	2.506	2.441	2.913	3.252	2
Metropoolregio Eindhoven	962	1.793	571	510	915	1.239	1.175	1.133	
Noord-Holland Noord	524	606	326	505	350	339	661	464	
Noordoost Brabant	680	956	369	813	688	518	552	695	
Oost Nederland	1.344	594	654	602	528	415	382	498	
U16	883	1.139	933	1.378	845	841	462	363	1
West-Brabant / Hart van Brabant	1.576	3.144	760	609	905	766	976	648	
Woongaard	685	601	441	667	369	321	402	267	
Zeeland	315	430	383	342	237	215	200	191	
Zwolle - Stedendriehoek	1.718	1.491	1.447	825	736	701	1.006	813	
<b>Totaal</b>	<b>21.737</b>	<b>26.265</b>	<b>15.291</b>	<b>13.935</b>	<b>14.119</b>	<b>13.791</b>	<b>13.926</b>	<b>14.678</b>	<b>15</b>



## TOEGEVOEGDE SOCIALE HUURWONINGEN DAEB TAK: AANKOPEN

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	148	554	21	115	14	161	168	95
Arnhem / Nijmegen	46	342	52	623	211	347	28	52
Drechtsteden / Hoekse Waard	95	58	29	17	21	269	38	58
Food Valley	19	15	23	12	21	23	19	10
Fryslân	2	10	1	47	27	182	965	17
Groningen / Drenthe	141	20	146	124	31	1.953	654	441
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	614	2.588	426	7.166	540	675	563	3.351
Holland Rijnland	946	94	17	63	87	52	908	428
Limburg	24	993	2	153	271	276	88	429
Metropoolregio Amsterdam	107	134	236	450	279	597	367	275
Metropoolregio Eindhoven	66	887	13	55	684	282	63	166
Noord-Holland Noord	156	54	205	72	1.135	173	155	744
Noordoost Brabant	349	8	7	16	105	178	428	648
Oost Nederland	29	26	533	52	146	396	76	47
U16	45	4	165	345	225	116	293	444
West-Brabant / Hart van Brabant	200	300	280	108	196	512	65	581
Woongaard	59	19	170	33	91	43	38	23
Zeeland	314	5	1	19	30	98	13	9
Zwolle - Stedendriehoek	94	26	741	104	56	162	41	40
<b>Totaal</b>	<b>3.454</b>	<b>6.137</b>	<b>3.068</b>	<b>9.574</b>	<b>4.170</b>	<b>6.495</b>	<b>4.970</b>	<b>7.858</b>

## VERKOCHTE SOCIALE HUURWONINGEN IN DE DAEB TAK

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	353	1.102	433	451	404	200	109	139
Arnhem / Nijmegen	614	829	1.111	840	1.153	470	266	307
Drechtsteden / Hoekse Waard	253	308	567	296	305	311	160	170
Food Valley	271	227	386	202	208	111	67	110
Fryslân	515	524	893	637	515	1.935	1.278	573
Groningen / Drenthe	825	952	1.134	1.088	663	587	1.036	1.251
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	2.038	4.669	4.556	8.655	1.405	1.393	887	1.184
Holland Rijnland	1.307	611	495	307	289	346	931	301
Limburg	755	1.741	1.041	655	818	674	411	412
Metropoolregio Amsterdam	2.950	5.240	3.924	3.117	2.412	1.628	1.618	1.293
Metropoolregio Eindhoven	621	1.754	810	558	920	459	342	320
Noord-Holland Noord	475	465	866	432	1.437	275	165	1.047
Noordoost Brabant	504	374	740	564	522	244	464	530
Oost Nederland	787	695	1.453	622	582	531	330	339
U16	548	678	1.890	1.124	1.100	375	547	277
West-Brabant / Hart van Brabant	910	848	732	1.332	564	852	383	474
Woongaard	440	415	631	480	493	257	161	298
Zeeland	479	199	250	219	161	192	241	177
Zwolle - Stedendriehoek	701	652	1.522	697	466	501	366	346
<b>Totaal</b>	<b>15.346</b>	<b>22.283</b>	<b>23.434</b>	<b>22.276</b>	<b>14.417</b>	<b>11.341</b>	<b>9.762</b>	<b>9.548</b>

## GESLOOPTE SOCIALE HUURWONINGEN DAEB TAK

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	87	123	106	38	322	166	61	95
Arnhem / Nijmegen	529	432	150	627	216	132	320	241
Drechtsteden / Hoekse Waard	409	508	185	163	370	320	449	319
Food Valley	109	40	123	176	202	36	-	-
Fryslân	674	186	597	439	345	373	487	510
Groningen / Drenthe	680	847	307	614	799	1.181	774	371
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	1.373	1.988	1.374	1.495	1.379	1.487	1.130	1.415
Holland Rijnland	164	196	585	200	429	146	177	259
Limburg	512	303	1.083	888	335	886	750	738
Metropoolregio Amsterdam	2.170	984	1.790	1.932	848	2.100	890	2.084
Metropoolregio Eindhoven	425	458	250	307	263	441	150	175
Noord-Holland Noord	187	167	121	161	155	271	316	181
Noordoost Brabant	235	153	258	175	243	130	243	113
Oost Nederland	529	795	579	751	205	249	360	145
U16	288	264	89	721	184	226	43	277
West-Brabant / Hart van Brabant	746	468	1.087	309	240	416	130	457
Woongaard	439	448	178	451	160	161	39	134
Zeeland	242	237	280	213	236	281	200	251
Zwolle - Stedendriehoek	730	1.156	572	519	548	137	355	98
<b>Totaal</b>	<b>10.528</b>	<b>9.753</b>	<b>9.714</b>	<b>10.179</b>	<b>7.479</b>	<b>9.139</b>	<b>6.874</b>	<b>7.863</b>

150

Vraag:

Kan in een schema de woonquote (c.q. huurquote) ontwikkeling over de afgelopen tien jaar worden weergegeven voor sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen?

Antwoord:

In onderstaande tabel zijn de koop-, huur- en woonquote over de afgelopen tien jaar weergegeven voor koopwoningen, sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn de woningen tot de liberalisatiegrens. Vrije sector huurwoningen zijn de woningen boven de liberalisatiegrens.

Voor de koop- en woonquote van koopwoningen is een dalende trend zichtbaar. Dit geldt ook voor de huur- en woonquote van sociale huurwoningen, sinds 2015. Voor huurwoningen in de vrije sector is een dalende lijn zichtbaar tot 2018. In 2021 zijn zowel de huur- en woonquote gestegen.

		2021	2018	2015	2012
<b>Koop</b>	Koopquote	16,5%	18,8%	19,1%	23,7%
	Woonquote	22,4%	25,6%	26,2%	31,6%
<b>Sociale huur</b>	Huurquote	23,3%	23,5%	24,3%	21,7%
	Woonquote	31,6%	33,7%	34,6%	32,2%
<b>Vrije sector</b>	Huurquote	33,6%	31,7%	32,9%	33,4%
	Woonquote	39,0%	38,1%	40,0%	40,7%

151

Vraag:

Kan per woningmarktregio het (geschatte) tekort aan aantallen sociale huurwoningen worden weergegeven? En hoe heeft dit tekort zich de afgelopen tien jaar ontwikkeld?

Antwoord:

Om de spanning op de woningmarkt te meten, wordt als indicator het zogeheten statistisch woningtekort gehanteerd. Het woningtekort is geen «hard» gegeven, omdat dit niet geregistreerd wordt. Om die reden wordt er een schatting gemaakt middels het Primos model. Dit tekort geeft in het kort het verschil weer tussen de vraag naar woningen en het beschikbare aanbod van woningen en wordt in negatieve getallen uitgedrukt. Het statistisch woningtekort is een kwantitatief cijfer en wordt voor 2022 geraamd op -315.000 woningen (-3,9% van de woningvoorraad). Hierbij is het niet mogelijk onderscheid te maken naar eigendomsverhouding.

Toelichting:

Het prognosemodel Socrates geeft geen inzicht in het kwalitatieve woningtekort. Socrates geeft inzicht in de gewenste nieuwbouwverdeling naar eigendom, vorm en prijsklassen. Uit de Socrates 2022 uitkomsten komt wel naar voren dat 2/3 deel van de nieuwbouw in het betaalbare segment gebouwd zou moeten worden, waarvan 27% gereguleerde huurwoningen voor de komende 9 jaar (2022 tot en met 2030).

152

Vraag:

Wat zijn (naar schatting) de huidige stichtingskosten voor een nieuwbouwwoning (van grond tot realisatie)? Kan dit worden uitgesplitst naar sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen?

Antwoord:

Uit de meest recente meerjarenbegrotingen (dPi2021) van de corporaties blijkt dat de stichtingskosten per verhuureenheid gemiddeld € 180.264 en € 213.983 bedragen voor respectievelijk de DAEB en niet-DAEB tak in 2021. Bij nieuwbouw koop liggen de stichtingskosten gemiddeld op € 315.772 in 2021.

Een nadere uitsplitsing naar type vastgoed (sociale huurwoning, vrije sector huurwoning, parkeerplaatsen, maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed) is niet te maken aangezien dit niet wordt uitgevraagd bij corporaties. Tegelijkertijd bouwen corporaties voornamelijk huurwoningen, waardoor de stichtingskosten per verhuureenheid in de DAEB en niet-DAEB tak een redelijke indicatie geven van de stichtingskosten per sociale en vrije sector huurwoning.

### Stichtingskosten per verhuureenheid

	DAEB	Niet-DAEB	Nieuwbouw koop
2021	180.264	213.983	315.772
2022	188.816	228.838	217.036
2023	210.251	249.347	197.716
2024	215.496	263.058	268.157
2025	219.203	281.562	315.528
2026	231.847	257.382	406.542

Prognose stichtingskosten (inclusief grond) van nieuwbouw per verhuureenheid in de DAEB tak, niet-DAEB tak en nieuwbouw koop.

153

Vraag:

Wat gebeurt er concreet voor huurders in de vrije sector die door de stijgende energierekening en inflatie in de financiële problemen dreigen te komen? Voor welke regelingen (huurverlaging, huurtoeslag of anderszins) komen zij in aanmerking?

Antwoord:

Door de stijgende energierekening en hoge inflatie dreigen steeds meer mensen in de problemen te komen. Dit kunnen ook huurders van vrije sector woningen zijn. Met het prijsplafond op energie helpt het kabinet om de lasten ook voor deze groep te verlichten. Mensen met een laag inkomen kunnen tevens beroep doen op de energietoeslag die ze bij hun gemeente kunnen aanvragen.

De maximale huurprijsstijging in de vrije sector is tot mei 2024 wettelijk beperkt. Ik werk aan een wetwijziging die het mogelijk maakt voor 2023 en 2024 de maximale huurverhoging onder inflatieniveau vast te stellen en te koppelen aan de loonontwikkeling. Voor een huurverlaging zoals deze naar verwachting per 1 juli 2023 wordt doorgevoerd komt deze doelgroep niet in aanmerking. Deze is bedoeld voor mensen met een laag inkomen die in een corporatiewoning wonen. Met het voornemen om de algemene maximum huurgrens af te schaffen in de huurtoeslag zouden ook huurders van vrije sector woningen, indien hun inkomen binnen de gestelde grenzen valt, een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Dit loopt mee in de hervorming van de huurtoeslag zoals voorgesteld in het Coalitieakkoord. De hiervoor benodigde wetwijziging ligt momenteel voor bij de Raad van State en wordt naar verwachting voor het eind van dit jaar aan Uw Kamer toegestuurd.

154

Vraag:

Kan een actueel overzicht gegeven worden van het aantal woningen per woningmarktregio uitgesplitst naar type woning (sociale huurwoning, vrije sectorwoning, koopwoning)? Kan hierbij ook een onderscheid per prijscategorie worden gemaakt (sociale huurwoningen tot aftoppingsgrens, vrije sector tot 1.000 euro, betaalbare koopwoningen)?

Antwoord:

In de onderstaande tabel vindt u een actueel overzicht van het aantal woningen uitgesplitst per regio, per gevraagde prijscategorie: sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens, vrije sector tot 1.000 euro (betaalbare koopwoningen). Onder betaalbare koopwoningen worden woningen bedoeld met een waarde tot aan de NHG grens.

Woningmarktregio (woningwet)	Koop t/m NHG	Sociale huur < aftoppingsgrens	Particuliere huur tot 1000
Friesland	57.300	73.700	26.700
Groningen Drenthe	98.900	122.800	59.900
Noord-Holland Noord	60.600	60.700	28.300
Zwolle/Stedendriehoek	78.100	105.800	46.100
Metropoolregio Amsterdam	135.100	360.700	217.400
Amersfoort/Noord-Veluwe/ Zeewolde	39.200	50.200	19.200
Holland Rijnland	27.900	65.000	33.200
Oost-Nederland	73.500	96.000	34.700
U16	56.800	100.800	62.500
Food Valley	25.900	32.800	12.700
Haaglanden/Midden- Holland/Rotterdam	180.900	389.400	195.100
Arnhem Nijmegen	58.900	101.000	47.700
Woongaard	29.800	43.000	18.400
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	36.200	50.800	9.600
Noordoost Brabant	42.200	67.600	28.200
West-Brabant en Hart van Brabant	84.200	125.300	51.700
Zeeland	33.700	35.400	15.000
Metropoolregio Eindhoven	50.600	91.600	39.600
Limburg	104.800	127.200	65.200
	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.274.700</b>	<b>2.099.800</b>	<b>1.011.000</b>

Bron: WoON2021

155

Vraag:

Kan een actueel overzicht gegeven worden van goedkope en dure scheefwoners? Kan dit uitgesplitst worden naar type woning (sociale huurwoning, vrije sector woning, koopwoning)?

Antwoord:

Onder de sociale huurwoningen worden de huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens bedoeld.

Onder de vrije sector huurwoningen worden de huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedoeld.

Onder dure scheefheid worden huishoudens met een laag inkomen die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Onder goedkope scheefheid worden huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens.

#### Scheefheid huurwoningen, goedkoop en duur

Type verhuurder	Dure scheefheid	Goedkope scheefheid
corporatie huur	217.000	151.000
private huur	136.000	59.000
<b>Totalen</b>	<b>353.000</b>	<b>210.000</b>

Bron: WoON2021

156

Vraag:

Wat is de (geschatte) gemiddelde vloeroppervlakte van bestaande woningen en wat is de (geschatte) gemiddelde vloeroppervlakte van nieuwbouwwoningen? Kan dit uitgesplitst worden naar sociale huurwoning, vrije sectorwoning en koopwoning?

Antwoord:

Uit het WoON2021 blijkt dat de gemiddelde vloeroppervlakte van bestaande sociale huurwoningen 85 m<sup>2</sup> is, van bestaande vrije sector huurwoningen 97 m<sup>2</sup> en van bestaande koopwoningen 141 m<sup>2</sup>. De gemiddelde vloeroppervlakte van nieuwbouwwoningen kan niet worden bepaald aan de hand van de beschikbare data. Er is hierbij geen onderscheid te maken naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Om een beeld te geven van de recent gebouwde woningen is de gemiddelde vloeroppervlakte van woningen met een bouwjaar vanaf 2010 bepaald. Hierbij hebben de sociale huurwoningen een gemiddeld vloeroppervlakte van 78 m<sup>2</sup>, de vrije sector woningen een gemiddeld vloeroppervlakte van 93 m<sup>2</sup> en de koopwoningen een gemiddeld vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

Resultaten:

	Gemiddelde gebruiksoppervlakte bestaande woningen	Gemiddelde gebruiksoppervlakte woningen vanaf 2010
Sociale huurwoningen	85 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
Vrije sector huurwoningen	97 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Koopwoningen	141 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

Bron:  
WoON2021

157

Vraag:

Kan per studentenstad het huidige aantal studentenwoningen worden weergegeven en kan hierbij ook het huidige tekort weergegeven worden? Kan ook per studentenstad het concrete doel voor het aantal nieuw te realiseren studentenwoningen voor 2023, 2024 en 2025 worden weergegeven?

Antwoord:

Hieronder ziet u per studiestad het aantal studentenwoningen en harde bouwplannen die tot nu toe bekend zijn. Het huidige aanbod en tekort is niet opgenomen voor de kleinere steden omdat de onzekerheidsmarges hier groot zijn. Daarnaast worden er studentenwoningen toegevoegd door het beter benutten van de bestaande voorraad zoals door het stimuleren van hospita-achtige constructies en splitsing van woningen.

Stad	Aanbod '21-'22	Tekort '21-'22	Harde bouwplannen 2022 t/m 2029
Amsterdam	59.145	- 5.955	2.455
Arnhem			0
Breda			0
Delft	17.500	- 1.055	1.010
Den Haag	21.495	- 1.075	0
Ede			0
Eindhoven	14.935	- 1.050	820
Enschede			445
Groningen	40.630	- 2.585	770
Haarlem			90
Leeuwarden			190
Leiden	16.280	- 2.910	1.960
Maastricht	18.030	- 250	970
Nijmegen	18.775	- 2.325	305
Rotterdam	32.960	- 2.720	680
's-Hertogenbosch			225
Tilburg			545
Utrecht	30.240	- 5.730	1.090

Stad	Aanbod '21-'22	Tekort '21-'22	Harde bouwplannen 2022 t/m 2029
Wageningen			1.245
Zwolle			0

Bron: ABF Research

158

Vraag:

Wat is de actuele gemiddelde tijd tussen het plannen van een woning en de oplevering?

Antwoord:

Het proces van eerste idee tot oplevering van een woning duurt gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld twee à drie jaar duurt.

159

Vraag:

Kan over de afgelopen tien jaar weergegeven worden wat de (geschatte) ontwikkelingen zijn ten aanzien van de gemiddelde winst die een projectontwikkelaar heeft gemaakt op de realisatie van een woning?

Antwoord:

Projectontwikkelaars geven geen cijfers over de gemiddelde winst per woning. Op basis van de cijfers van het CBS is wel de conclusie te trekken dat de verkoopprijs van een nieuwbouwwoning (sinds 2015 met meer dan 85%) veel harder is gestegen dan de bouwkosten (sinds 2015 met bijna 40%). Dat duidt erop dat met name de grondprijzen voor vrije sector nieuwbouwwoningen zijn gestegen. Dit zegt nog niets over de winst van de projectontwikkelaar. Dit is afhankelijk voor welke prijs de ontwikkelaar de grond heeft kunnen inkopen. Een analyse van onderzoeksbureau Stadkwadraat geeft aan dat de kosten voor grondverwerving in de afgelopen tijd zijn toegenomen, en onderhand de grootste kostenpost zijn in een grondexploitatie.

160

Vraag:

Wordt er met de Europese Commissie overleg gevoerd over het reguleren van een deel van de vrije huursector? Wat zijn de op dit moment de afspraken tussen Nederland en de Europese Commissie op dit vlak en op welke wijze is aanpassing van deze afspraken nodig om de plannen voor de regulering van een deel van de vrije sector mogelijk te maken?

Antwoord:

Er wordt op dit moment geen overleg gevoerd met de Europese Commissie over het reguleren van de vrije huursector. In tegenstelling tot verhuur van sociale woningen (welke activiteit aangemerkt is als dienst van algemeen economisch belang en – in het verlengde van het EC-besluit uit 2009 – onder voorwaarden onder het DAEB vrijstellingsbesluit kan vallen), is verhuur in de vrije sector geen onderwerp van specifieke afspraken tussen Nederland en de Europese Commissie.

161

Vraag:

Welk percentage van de woningen in de vrije sector is (naar schatting) in bezit van corporaties, welk deel in bezit van institutionele beleggers en welk deel in het bezit van particuliere beleggers? Kan de ontwikkeling van

deze bezitsverhouding over de afgelopen tien jaar worden weergegeven voor zover bekend?

Antwoord:

In onderstaande tabel zijn de percentages weergegeven van de ontwikkeling van woningen in de vrije sector uitgesplitst naar de gevraagde groepen.

WoON jaartal	Corporaties	Institutionele beleggers	Particulieren
2021	28%	29%	43%
2018	37%	30%	34%
2015	43%	29%	28%
2012	44%	30%	26%

Bron: WoON 2012, 2015, 2018, 2021

162

Vraag:

Kan een overzicht gegeven worden van de hoogte van de liberalisatiegrens in andere EU-lidstaten en de omvang van de gereguleerde huursector in die landen?

Antwoord:

Uit het rapport Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting (SEO, 2021) blijkt dat in de vergelijking tussen Nederland en andere Europese lidstaten er grote variatie is in kenmerken van sociale huisvesting, zoals onder andere in de wijze van afbakenen. Voor Nederland geldt dat de omvang van de sociale huursector afgebakend wordt via de liberalisatiegrens. Deze bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Dit is vrijwel uniek in Europa. Hierdoor is het niet mogelijk om een overzicht te geven van de hoogte van de liberalisatiegrens in andere EU-lidstaten en de omvang van de gereguleerde huursector in die landen.

163

Vraag:

Kan schematisch weergegeven worden hoe groot de doelgroep is voor sociale huurwoningen over de afgelopen tien jaar?

Antwoord:

In onderstaand schema is de doelgroep opgenomen. Hierin is weergegeven hoeveel huishoudens een inkomen hebben op of onder de DEAB-inkomensgrens, ongeacht of zij daadwerkelijk in een sociale huurwoning wonen of niet. Een deel van de doelgroep woont in een koopwoning, of in de vrije sector.

2011	2014	2019	2020
3.217.501	3.526.081	3.572.304	3.944.042

Bron: WoON 2021, 2018, 2015 en 2012

164

Vraag:

Op welke wijze wordt bij de bepaling van het aantal benodigde sociale huurwoningen rekening gehouden met de inflatieontwikkelingen waardoor de doelgroep mogelijk wordt vergroot?



Antwoord:

Jaarlijks wordt met het Primos model de totale woningbehoefte geraamd, en met het Socrates-model de kwalitatieve woningbehoefte (waaronder de behoefte aan sociale huurwoningen) geactualiseerd. Hierbij wordt ook gekeken naar de (reële) inkomensontwikkeling van huishoudens. Hierin wordt dus ook het effect van de inflatie meegenomen.

Socrates is een scenario-model dat een inschatting geeft van de kwalitatieve woningbehoefte en het kwalitatieve bouwprogramma op basis van demografische ontwikkeling, inkomensontwikkelingen, woonvoorkeuren uit het WoON, het kwantitatieve woningbouwprogramma, boven inflatoire huurverhogingen, corporatie- en toewijzingsbeleid

165

Vraag:

Wat gebeurt er met het budget «Binnenstedelijke Transformatiefaciliteit»? Welke beleidsdoelen en effecten worden verwezenlijkt met het inzetten van deze post?

Antwoord:

Met het budget voor de transformatiefaciliteit worden binnenstedelijke transformatieprojecten ondersteund met een lening. Deze lening is bedoeld voor ontwikkelaars en voor de financiering van de voorfase van projecten waar veelal nog geen of weinig sprake is van planologische zekerheid (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning). De binnenstedelijke transformatie opgave levert meer woningen op en draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van gebieden.

De Transformatiefaciliteit is revolverend. Dat betekent dat de afgeloste leningen weer ingezet worden voor het verstrekken van nieuwe leningen aan nieuwe projecten.

166

Vraag:

Hoe is de financiering van de post «Grootschalige woningbouwgebieden» ingeregeld (aangezien in voorgaande jaren deze post niet opgenomen is in de begroting)?

Antwoord:

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling t.b.v. de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is eenmalig € 475 mln. beschikbaar gesteld in 2023. Deze middelen zullen in 2023 uitgekeerd worden als er overeenstemming is met de regio's over de bestemming van deze middelen. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van een specifieke uitkering.

167

Vraag:

Hoe verhoudt de teruglopende uitgave aan de woningbouwimpuls (budget uitgeput in 2024) zich tot de woningbouwdoelstelling van 100.000 woningen per jaar?

Antwoord:

De doelstelling 100.000 per jaar staat overeind, niet ieder project heeft een woningbouwimpuls nodig. Daarnaast wordt er ook andere ondersteuning geboden vanuit het bredere programma Woningbouw om dit doel te bereiken.

168

Vraag:

Hoeveel vocht- en schimmelwoningen worden met het Volkshuisvestingsfonds (bij benadering) aangepakt en hoeveel vocht- en schimmelwoningen blijven er dan nog over en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

In de 1<sup>e</sup> tranche van het Volkshuisvestingsfonds is in totaal € 412 mln. besteed. Aanvragen konden ingediend worden voor de volgende drie bouwactiviteiten; 1) renovatie, 2) transformatie en 3) sloop-nieuwbouw.

Binnen de activiteit «renovatie» was er ruimte voor activiteiten waarbij de energieprestatie van het gebouw met ten minste 3 energielabelstappen verbetert, of waarbij de energieprestatie tot ten minste label B wordt verbeterd, en die ook kunnen zijn gericht op:

- 1) het aanpakken van achterstallig onderhoud; of
- 2) het aanpakken van schimmelproblematiek.

In totaal zijn er met het Volkshuisvestingsfonds middelen verstrekt voor de renovatie van 20.410 woningen. Gemeenten hebben voor circa 13.000 woningen aangegeven dat hierbij sprake is van een slecht binnenmilieu, dit betreft onder anderen schimmelproblematiek.

Daarnaast komt onderhoud en de kwaliteit van corporatiewoningen nadrukkelijk aan bod in de Nationale prestatieafspraken die in juni zijn ondertekend door IPO, Aedes, Woonbond en de VNG. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing per 1 januari groeit de investeringsruimte van de corporaties, zodat er extra middelen beschikbaar komen o.a. voor verduurzaming en leefbaarheid. Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

169

Vraag:

Hoeveel woningen met loden-leidingen worden met het Volkshuisvestingsfonds(bij benadering) aangepakt en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het doel van het Volkshuisvestingsfonds was het investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. In totaal zijn er middelen verstrekt voor de renovatie van 20.410 woningen. Hierbij worden verschillende problemen aangepakt zoals, constructieve problematiek, achterstallig onderhoud, ongezonde binnenmilieus, energieprestaties en fysieke toegankelijkheid.

De aanpak problematiek rondom loden-leidingen kan met de middelen van het Volkshuisvestingsfonds worden opgepakt maar is geen specifiek speerpunt van het Volkshuisvestingsfonds. Ik kan om deze reden geen specifiek aantal woningen benoemen waar de middelen zijn benut voor het aanpakken van loden leidingen. Wel is het mogelijk dat gemeenten bij het aanpakken van het ongezonde binnenmilieu ook het aanpakken van loden-leidingen hierbij betrekken, dit is echter niet cijfermatig vastgelegd.

In de nationale prestatieafspraken is overeengekomen, dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 mln. extra investeren in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

170

Vraag:

Hoeveel woningen worden met het Volkshuisvestingsfonds (bij benadering) gerenoveerd en verduurzaamd en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

In de 1<sup>e</sup> tranche van het Volkshuisvestingsfonds is in totaal € 412 mln. besteed. In totaal zijn er middelen verstrekt voor de renovatie van 20.410 woningen.

Hierbij is een harde eis dat bij de activiteit renovatie de woningen met ten minste 3 energielabelstappen verbeterd worden, of tot ten minste label B. Er is gekozen voor label B omdat hiermee voldaan wordt aan de ondergrens van veel alternatieve warmtebronnen waar deze woningen in de energietransitie op aangesloten kunnen worden. Voorwaarde voor het verstrekken van middelen was dat de uitvoering binnen twee jaar na toekenning van de uitkering opgestart zou worden. Binnen 10 jaar na uitkering zouden de ingrepen afgerond moeten worden.

In hun aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds hebben gemeenten per periode van 2 jaar aangegeven hoeveel woningen zullen worden gerenoveerd. In de periode tot 2023 wordt circa 8% van het totaal aantal woningen gerenoveerd, in de periode tussen 2024 en 2026 is dat circa 35%, in de periode van 2027 en 2029 is dat circa 37% en in de periode van 2030 tot 2031 is dat circa 18%.

171

Vraag:

Hoeveel sociale huurwoningen worden met het Volkshuisvestingsfonds bij benadering gesloopt en hoeveel sociale huurwoningen verdwijnen hiermee daadwerkelijk en hoeveel woningen en welke woningen komen daarvoor in de plaats terug en kunt u deze cijfers per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Met de 1<sup>e</sup> tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn middelen uitgekeerd voor de sloop van 1250 woningen. Hiervoor worden er bij benadering 2000 woningen teruggebouwd. In hun aanvragen hebben gemeenten onderbouwd waarom specifieke woningen worden gesloopt en welke woningen er zullen worden teruggebouwd. Om te specificeren hoeveel sociaal huurwoningen zullen worden gesloopt en welke woningen daarvoor zullen worden teruggebouwd zal een korte inventarisatie worden gedaan. Ik zal u hier in mijn volgende Kamerbrief met betrekking tot het Volkshuisvestingsfonds informeren over het resultaat hiervan, ik verwacht u deze brief voor het einde van het jaar te sturen.

172

Vraag:

Hoeveel woningen worden met het Volkshuisvestingsfonds gesplitst en hoeveel woningen samengevoegd?

Antwoord:

In de 1<sup>e</sup> tranche van het Volkshuisvestingsfonds is in totaal € 412 mln. besteed. Aanvragen konden ingediend worden voor de volgende drie bouwactiviteiten; 1) renovatie, 2) transformatie en 3) sloop-nieuwbouw. Het splitsen of samenvoegen van woningen was geen specifiek onderdeel van de activiteiten van de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds, dit is dus ook niet cijfermatig bijgehouden. Onder de noemer van

renovatie was het splitsen of samenvoegen van woningen wel mogelijk met de middelen van het Volkshuisvestingsfonds.

173

Vraag:

Hoeveel woningen worden met het Volkshuisvestingsfonds aangekocht?

Antwoord:

In de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds was inponing een van de mogelijke activiteiten die kon worden opgevoerd door gemeenten. Dit betreft het aankopen of verwerven van een woning door een persoon of rechtspersoon ten behoeve van de herstructurering van deze woning, dit gebeurt meestal door corporaties en gemeenten. Met de 1<sup>e</sup> tranche van het Volkshuisvestingsfonds worden circa 1.000 woningen ingepond.

174

Vraag:

Hoeveel woningen komen er met het Volkshuisvestingsfonds extra bij als gevolg van transformatie?

Antwoord:

Met de 1<sup>e</sup> tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn er middelen uitgekeerd voor de transformatie van 40 woningen.

175

Vraag:

Hoeveel woningen worden extra met het Volkshuisvestingsfonds gebouwd?

Antwoord:

Met de 1<sup>e</sup> tranche van het Volkshuisvestingsfonds worden er bij benadering 790 woningen extra gebouwd. Dit aantal bestaat uit 40 woningen voortkomend uit transformatie en 750 woningen die worden toegevoegd aan de woningvoorraad voortkomend uit sloop/nieuwbouw.

176

Vraag:

Hoeveel huurders weten de gang naar de Huurcommissie extra te vinden door het nog laagdrempeliger maken van de Huurcommissie en hoeveel geld is daarmee gemoeid?

Antwoord:

Verschillende activiteiten worden ondernomen om de laagdrempeligheid van de gang naar de Huurcommissie te vergroten. Hiertoe is onder andere een klantcontactcentrum vormgegeven en in het nieuwe zaakstelsel is een klantportaal gecreëerd voor huurders en verhuurders. Daarmee krijgen zij inzicht in de voortgang van hun geschil en kunnen zij stukken uploaden en inzien. Standaard verzoekschriften zijn opgesteld, de communicatie is naar B1 niveau gebracht en binnenkort gaat onze nieuwe website live.

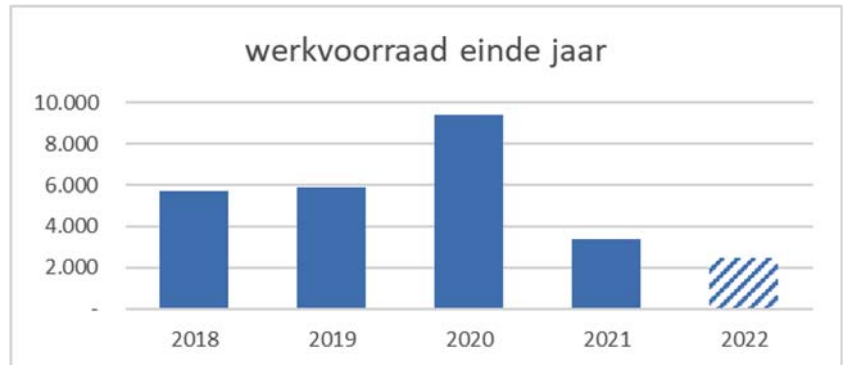
In de jaren 2023 en verder wordt op deze punten nader ingezet om de laagdrempeligheid verder te vergroten. Hiertoe is vanuit het programma Werk aan Uitvoering (WaU) circa € 1 mln. extra per jaar vrijgemaakt. Hoeveel extra huurders en verhuurders hiermee bereikt worden is niet aan te geven. Er is wel een duidelijke stijging waarneembaar in het aantal unieke bezoekers van onze website. Dit zal echter naar verwachting ook zijn relatie hebben met het huidig economisch klimaat.

177

Wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de achterstanden bij de Huurcommissie?

Antwoord:

In 2020 zijn achterstanden ontstaan die in 2021 helemaal zijn weggewerkt. De werkvoorraad is toen gedaald van 9.400 zaken begin dat jaar naar circa 3.400 zaken aan het einde van het jaar. Een gezonde werkvoorraad ligt tussen de 3.500 en 2.500 zaken, al naar gelang de instroom en bezetting van de Huurcommissie. Met een gezonde werkvoorraad moet het mogelijk zijn de doorlooptijden te behalen zoals wettelijk bepaald. Daarmee krijgen huurders en verhuurders snel duidelijkheid in hun geschil. Een tijdige en kwalitatieve uitspraak is de primaire focus van de Huurcommissie. Deze gezonde werkvoorraad is onderhand behaald, er is geen sprake meer van achterstanden.



178

Vraag:

Hoeveel jongeren tussen 18 en 23 jaar zouden huurtoeslag ontvangen als de leeftijdsgrens van 23 jaar naar 18 jaar verlaagd zouden?

Antwoord:

Op dit moment ontvangt circa 60.000 jongerenhuishoudens huurtoeslag. Door een verlaging van de leeftijdsgrens van 23 naar 18 jaar zullen hier circa 7duizend jongerenhuishoudens bij komen.

179

Vraag:

Hoeveel jongeren zouden huurtoeslag ontvangen als de leeftijdsgrens van 21 jaar naar 18 jaar zou gaan?

Antwoord:

De verlaging van de leeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar is onderdeel van de huurtoeslag hervorming. Een verdere verlaging van de leeftijdsgrens naar 18 jaar zal het aantal jongerenhuishoudens met recht op huurtoeslag doen toenemen met circa 3.000.

180

Vraag:

Hoeveel dakloosheid onder jongeren kan er voorkomen worden als de leeftijdsgrens voor de huurtoeslag verlaagd wordt van 23 jaar naar 18 jaar?

Antwoord:

Het al of niet dakloos zijn van jongeren hangt van vele factoren af. Daarom is het niet aan te geven wat het effect is van het verlagen van de

leeftijdsgrens voor jongeren. Wel zal het verlagen van de leeftijdsgrens naar 21 jaar bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen voor jongeren.

181

Vraag:

Kunt u toelichten waarom er minder geld naar de Dienst van de Huurcommissie gaat per 2023, terwijl vanaf 2023 een groter deel van de huurwoningen gereguleerd gaat worden en dus ook meer huurders toegang krijgen tot de Huurcommissie?

Antwoord:

De regulering van het middensegment zal naar verwachting plaatsvinden in het jaar 2024. Dit vraagt inderdaad om een uitbreiding in de capaciteit van de Dienst. In de offerte over het jaar 2023 zullen deze financiële effecten inzichtelijk worden gemaakt tezamen met de voorzienbare effecten van de huidige economische situatie. Ik ben voornemens de Kamer voor de het WGO Wonen en Ruimtelijke Ordening te informeren over de economische effecten die van invloed zijn op de Dienst. De financiële effecten zullen onderdeel uitmaken van de voorjaarsbesluitvorming. Ik draag daarbij zorg voor dat de Huurcommissie haar taak kan blijven uitvoeren.

182

Vraag:

Waarom is er geen geld gereserveerd voor de NHG risicovoorziening na 2022?

Antwoord:

Jaarlijks wordt in de begroting de feitelijke afdracht van de vergoeding door NHG aan het Rijk verwerkt op basis van de daadwerkelijke cijfers. Er wordt niet vooraf een raming opgesteld.

183

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel mensen in Nederland met een minimumloon geen sociale huurwoning hebben en daardoor geen aanspraak kunnen maken op de huurtoeslag?

Antwoord:

In WoON 2021 is niet exact te bepalen wie een minimum loon heeft. Wel is bekend welke huishoudens op of onder het minimum inkomen van de huurtoeslag zit. Wat globaal overeenkomt met het sociaal minimum, zoals aangereikt door het Ministerie van SZW.

In het programma Betaalbaar wonen blijkt dat huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum inkomen huurtoeslag de meeste betaalrisico's hebben. Het aantal huishoudens dat boven de liberalisatiegrens woont of een koopwoning bezit is weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Woning voorraad > liberalisatiegrens	Woningvoorraad koopwoningen	Totaal
Minima soc.min-120% ht-inkomen	59.100	324.600	383.600

Bron: WoON 2021

184

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel lage midden inkomens (onder de grens van 40.765 euro) geen sociale huurwoning hebben en daardoor geen aanspraak kunnen maken op de huurtoeslag?

Antwoord:

Op basis van het WoON2021 blijkt dat alle huishoudens met een inkomen vanaf 120% van het minimum inkomen huurtoeslag (zie vraag 183), tot de DAEB inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen kunnen worden gedefinieerd als lage midden inkomens.

In onderstaande tabel vind u voor deze groep de verdeling:

Categorie	Woning voorraad > liberalisatiegrens	Woningvoorraad koopwoningen	Totaal
Huishoudens met een inkomen vanaf 120% min. Ink. HT t/m DAEB inkomensgrens	160.500	920.900	1.081.400

Bron: WoON2021

185

Vraag:

Wat is de gemiddelde wachttijd voor de behandeling van een zaak bij de Huurcommissie?

Antwoord:

Omdat de Huurcommissie momenteel een gezonde werkvoorraad heeft en er geen achterstanden zijn, kunnen geschillen in principe direct in behandeling worden genomen. Een wachttijd voor behandeling is er dus niet.

Als bedoeld wordt de gemiddelde doorlooptijd dan is in onderstaande tabel de gemiddelde doorlooptijd gegeven van de drie belangrijkste geschilsoorten en verzetzaken die zijn afgerond in 2022.

Geschilsoort	doorlooptijd in dagen
Huurprijsgeschillen	99
Servicekostengeschillen	145
Huurverhogingszaken	21
Verzetzaken	79

186

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er in 2022 zijn bijgebouwd?

Antwoord:

In oktober a.s. worden bestuurlijke afspraken met de provincies gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Hierbij zal, in lijn met de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties, onder andere worden gestuurd op de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Op dit moment zijn hier geen aantallen voor beschikbaar. Het is onderdeel van de afspraken met gemeenten en provincies om dit wel inzichtelijk te maken in de monitoring plancapaciteit woningbouw.

187



Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er in 2023 zullen worden bijgebouwd?

Antwoord:

Op dit moment zijn hier geen aantallen voor beschikbaar. In oktober a.s. worden bestuurlijke afspraken met de provincies gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Hierbij zal, in lijn met de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties, onder andere worden gestuurd op de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Ook spreek ik daarbij per provincie af hoeveel sociale huurwoningen zij per jaar zullen bouwen. Ik zal uw kamer na het afsluiten van de afspraken hierover informeren.

188

Vraag:

Wat is de definitie van een «betaalbare woning»?

Antwoord:

Er bestaat geen definitie van een betaalbare woning op formeel wetsniveau. In het Besluit Woningbouwimpuls 2020 is wel een definitie van «betaalbare woning» opgenomen. Dezelfde definitie is ook in de nationale bouw en woonagenda opgenomen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; sociale huurwoningen zijn daarmee per definitie betaalbaar. Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022). In kader van de motie Bisschop kom ik in het voorjaar van 2023 terug op een mogelijke nadere uitsplitsing binnen het betaalbare segment.

189

Vraag:

Kan per provincie een actueel overzicht gegeven worden van de harde en zachte plancapaciteit? Kan hierbij ook worden aangegeven hoeveel van deze harde en zachte plancapaciteit zich bevindt in een kwetsbaar gebied (bijvoorbeeld vanwege de ligging onder of rond zeeniveau of in een «diepe kuil» die mogelijk nodig is voor waterberging)?

Antwoord:

Onderstaande tabel bevat het gevraagde overzicht van plancapaciteit per provincie.

Provincie	Netto plancapaciteit	Harde plancapaciteit
Groningen	23.300	5.200
Friesland	16.200	8.300
Drenthe	12.100	4.900
Overijssel	47.200	16.500
Flevoland	51.100	18.700
Gelderland	103.000	36.500
Utrecht	115.400	41.200
Noord-Holland	245.500	80.900
Zuid-Holland	246.600	66.100
Zeeland	10.300	6.500
Noord-Brabant	141.000	51.300
Limburg	22.300	8.700

Het Ministerie van I&W is, in overleg met het Ministerie van BZK, bezig om in beeld te brengen welke delen van Nederland kwetsbaar zijn vanuit het perspectief van de brede opgaven die de ruimtelijke inrichting van Nederland bepalen in het algemeen en Water en Bodem Sturend in het bijzonder in relatie tot de harde en zachte plancapaciteit. Per locatie zal

vervolgens door de gemeenten/provincies moeten worden bepaald hoe groot de kwetsbaarheid is en welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Aan de brede ruimtelijke opgave zal het kabinet in het najaar invulling geven.

190

Vraag:

Hoeveel procent van de nieuwbouwplannen zijn op dit moment (naar schatting) «betaalbare woningen»?

Antwoord:

In de Inventarisatie Plancapaciteit – voorjaar 2022 staat dat 49% van de 1.000.000 woningen die momenteel zijn opgenomen in woningbouwplannen in het betaalbare segment valt. Daarbij moet worden vermeld dat er voor 28% van de woningen nog geen prijssegment beschikbaar is. Dat komt omdat gemeenten prijssegmentering niet altijd opnemen in de ruimtelijke plannen.

In de bestuurlijke afspraken met de provincies en de regionale Woondeals wordt gestuurd op de realisatie van twee derde betaalbare huur- en koopwoningen.

191

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel er vorig jaar procentueel is teruggevorderd op de huurtoeslag ten op zichte van de totaal uitgekeerde huurtoeslag?

Antwoord:

In 2021 is ca. 9.5% van het bedrag aan uitgekeerde huurtoeslag teruggevorderd

192

Vraag:

Kunt u aangeven wat het gemiddelde teruggevorderde bedrag was van de huurtoeslag vorig jaar?

Antwoord:

Het gemiddelde terugvorderingsbedrag over 2021 is circa € 587. Dit bedrag kan nog wijzigen, omdat ca. een kwart van de aanvragen nog definitief toegekend moet worden.

193

Vraag:

Kan een zo actueel mogelijk overzicht gegeven worden van het aantal woningen per energielabel? Kan dit worden uitgesplitst naar sociale huurwoning, vrije sector huurwoning en koopwoning?

Antwoord:

Zie tabel 91.1 voor de aantallen per type eigendom per 1 juli 2022 van geregistreerde geldige energielabels en tabel 91.2 voor de extrapolatie naar de hele woningvoorraad.

Uit de basisregistraties kan niet worden afgeleid om welk type huurwoning het gaat en of het sociale verhuur of verhuur in de vrije sector betreft, indicatief kan wel worden afgeleid wat het type eigenaar van een huurwoning is. Hiervoor maakt Kadaster onderscheid tussen corporatiebezit en investeerders. In het totaal aantal particuliere huurwoningen schaaft het CBS alle huurwoningen die niet van een corporatie zijn of waarvan niet vastgesteld kan worden wie de eigenaar is, dit betreft dus ook »Overig eigendom» en »Eigendom niet eenduidig».

194

Vraag:

Hoeveel woningen hebben (naar schatting) op dit moment wel een energielabel en hoeveel woningen hebben nog geen energielabel?

Antwoord:

Tabel 91.1 en 91.2 maken inzichtelijk dat van de circa 8 miljoen woningen in Nederland er nu 4,6 miljoen een energielabel hebben die naar type eigenaar kan worden ingedeeld. Doordat niet alle woningen met een geldig energielabel aan een type woningeigenaar kunnen worden toebedeeld ligt het daadwerkelijke aantal labelregistraties hoger. Naar verwachting hebben rond de 3,3 miljoen woningen nog geen geldig energielabel.

195

Vraag:

Kan een overzicht gegeven worden van alle bestaande subsidies en leningen vanuit de rijksoverheid die beschikbaar zijn voor woningeigenaren, verhuurders en huurders om hun woning(en) te verduurzamen?

Antwoord:

Bijgevoegd treft u een overzicht aan van regelingen die in 2022 open zijn (of waren), inclusief een onderverdeling naar doelgroep en type.

Regeling	Type
Investeringssubsidie Duurzame <i>Energie en Energiebesparing</i> (ISDE) Koop/(ver)huur	subsidie
Proeftuin aardgasvrije wijken (PAW) Koop/(ver)huur	subsidie
Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) Koop	Subsidie
Nationaal Warmtefonds Koop	Lening (publiek-privaat fonds)
Subsidieregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) Huur	Subsidie
Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP) Huur	Subsidie
Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV-V) Huur	Fiscaal
Lokale Aanpak Nationaal Isolatie Programma (NIP) Koop/huur	Subsidie (via SPUK)
Beschikking middelen aanpak energiearmoede Koop/huur	Subsidie (via SPUK)
Renovatieversneller Huur	Subsidie
Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) Koop/huur	Subsidie (via SPUK)
Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) Huur	Subsidie

In dit overzicht zijn de bestaande reeksen van het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) verdeeld over verschillende regelingen. Dat zijn de ISDE, SEEH en de lokale aanpak Nationaal Isolatie Programma.

De invulling van de in het Coalitieakkoord benoemde reeksen in het Klimaatfonds voor de gebouwde omgeving zijn nog niet opgenomen. De indicatieve reeks voor en Hybride Warmtepompen wordt op dit moment

uitgewerkt. Voor de indicatieve verdeling van het NIP voor de komende jaren over verschillende actielijnen verwijs ik u naar de bijlage bij Kamerstukken II 30 196 nr. 791.

196

Vraag:

Wat zijn de gemiddelde kosten die nodig zijn voor het realiseren van een labelsprong?

Antwoord:

Zie antwoord 94.

197

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er in 2022 zijn verduurzaamd tot minimaal energielabel C?

Antwoord:

Per 1 juli 2022 hadden 1.728.000 woningen van woningcorporaties minimaal energielabel C, op basis van extrapolatie van de gelabelde woningvoorraad. Per 1 januari 2022 waren dit er 1.701.000. Op basis van deze cijfers zijn naar verwachting 27.000 woningen van woningcorporaties in de eerste helft van 2022 verduurzaamd tot minimaal energielabel C.

198

Vraag:

Kunt u specificeren waaraan de subsidie voor het Warmtefonds wordt besteed? Zijn dit bijvoorbeeld organisatiekosten of is het geld wat terugkomt in de vorm van een lening?

Antwoord:

De subsidie voor de Stichting Nationaal Warmtefonds wordt door de stichting op verschillende manieren ingezet, afhankelijk van de doelgroep. Voor doelgroepen met leenruimte en lage risico's wordt de subsidie uitgegeven als lening en komt die weer terug naar de stichting in de vorm van aflossingen door de woningeigenaar of Vereniging van Eigenaren (VvE). De subsidie wordt door de stichting aangevuld met budget uit de markt. Voor deze groep woningeigenaren en VvE's worden de organisatiekosten van het fonds uit de rente-inkomsten (van woningeigenaren en VvE's) betaald. Een uitzondering binnen deze groep vormt het deel van de subsidie dat vanaf dit najaar gebruikt zal worden om woningeigenaren met een laag inkomen, leningen aan te bieden met 0% rente. Omdat bij deze groep 0% rente wordt gevraagd, worden de organisatiekosten voor hen uit de subsidie betaald.

Voor woningeigenaren zonder leenruimte, met een notering bij het Bureau Krediet Registratie of een hoge leeftijd zijn de voorwaarden van de financiering aanzienlijk verzacht, zodat zij verantwoord kunnen lenen. Zoals aangegeven in de brief van 13 mei 2020 (TK 2019–2020, 32 847/32 813, nr. 646), zal het budget dat voor deze doelgroepen voor een deel revolveren en voor een deel opgaan aan kosten. De subsidie van het Rijk wordt voor deze doelgroepen deels ingezet om de organisatiekosten te dekken en deels uitgegeven als lening. Ook het budget dat aan deze groepen als lening wordt uitbetaald, komt deels niet terug.

199

Vraag:

Is bekend hoeveel m<sup>2</sup> gronden een woonbestemming hebben, maar waarvoor (bijvoorbeeld door speculatie) nog geen concrete plannen zijn?

Antwoord:

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 104 zijn er voor 372.300 woningen harde plannen. Het is niet bekend in hoeverre de grond voor deze plannen ook al bouwrijp is en er daadwerkelijk concrete plannen zijn om te starten met de woningbouw. Uit onderzoek van Stec naar ongebruikte grondposities<sup>8</sup> in 2020 is gebleken dat vertraging van harde plannen in circa 40% van de plannen optreedt. In 10% van die vertraagde plannen wordt speculatieve overwegingen vermoed als reden voor de vertraging.

200

Vraag:

Is bekend hoelang grond gemiddeld braak ligt tussen het moment waarop de grond een bestemming wonen krijgt en het moment waarop begonnen wordt met de bouw?

Antwoord:

Doorlooptijd van een ruimtelijke plannen is gemiddeld 7 tot 10 jaar<sup>9</sup> is uit onderzoek gebleken maar in veruit de meeste gevallen zal de grond in eerste instantie worden door geëxploiteerd op basis van zijn oorspronkelijke functie. Daarna wordt de grond ook nog vaak tijdelijk geëxploiteerd totdat de omgevingsvergunning voor de nieuw toebedachte functie rond is of totdat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken (onder andere sloop) starten.

201

Vraag:

Kan (globaal) weergegeven worden hoeveel grondoppervlakte in Nederland in bezit is van de overheid, hoeveel grond in bezit is van particulieren en hoeveel grond van private partijen?

Antwoord:

Bij het antwoord op vraag 103 heb ik aangegeven dat het Rijk circa 1.000.000 hectare in het buitengebied bezit. In bestaand bebouwd gebied is doorgaans circa 40% openbare ruimte, vaak in bezit bij de gemeente, en het overige in bezit bij particulieren en bedrijven. Hier hebben wij geen statistieken van.

202

Vraag:

Kan worden toegelicht hoe tot het bedrag van 114 miljoen is gekomen bij het inverdieneffect in de huurtoeslag door het vervroegen van de inkomens afhankelijke huurtoeslag?

Antwoord:

In de Nationale Prestatieafspraken tussen, Aedes, Woonbond, VNG en het kabinet was een huurverlaging voor sociale minima wonend in corporatiewoningen aangekondigd voor 2024. Om de koopkrachtdaling in 2023 al te verzachten, wordt deze huurverlaging al in 2023 uitgevoerd. Huurder ontvangen een huurtoeslagbedrag dat gebaseerd is op hun verlaagde huur. Dit leidt tot minder uitgaven huurtoeslag (inverdieneffect is een halfjaarseffect). Omdat de huur boven deze verlaagde huur slechts deels door huurtoeslag werd vergoed, heeft de verlaging tot effect dat de huurder met een verlaagde huur per saldo minder huur betaalt.

203

Vraag:

---

<sup>8</sup> Ongebruikte grondposities | Rapport | Rijksoverheid.nl

<sup>9</sup> Stec Groep (2018) Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten, april 2018

Hoeveel woningen worden met de extra gelden voor het Nationaal Isolatieprogramma geïsoleerd?

Antwoord:

Om (kwetsbare) huishoudens te ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen stelt het kabinet in 2023 en 2024 in totaal € 300 mln. (extra) beschikbaar voor het Nationaal Isolatieprogramma. Het is de intentie om deze middelen zoveel als mogelijk in te zetten voor de lokale aanpak. Hiermee kunnen gemeenten in 2023 en 2024 inzetten op een extra versnelling van het aanpakken van de slechtst geïsoleerde woningen in wijken met relatief veel energiearmoede. Met de middelen kunnen gemeenten bewoners ontzorgen bij het isoleren van de woning. Hierdoor wordt naar verwachting bij 40.000 tot 60.000 woningen een versnelling bereikt, mede afhankelijk van het investeringsbedrag. Vooral nog wordt, van de in totaal € 300 mln., € 37,5 mln. in 2023 en € 37,5 mln. in 2024 extra aan gemeenten beschikbaar gesteld via de regeling lokale aanpak in 2023 en 2024. Daarnaast wordt een deel van het budget ingezet via de Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE). In de lokale aanpak worden immers ook ISDE middelen ingezet. Ook wordt een deel van het budget ingezet voor het faciliteren van de lokale aanpak voor de ondersteuning van bewonersinitiatieven en voor een natuurinclusieve isolatieaanpak. Bij voorjaarsbesluitvorming zal de precieze verdeling van de overige middelen worden gemaakt. Het ligt in de rede dat een aanzienlijk deel van het budget dan zal worden ingezet voor de ISDE. Gemeenten kunnen namelijk in de lokale aanpak kwetsbare huishoudens ondersteunen bij het aanvragen van ISDE.