

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1081

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de Woontopafspraken 2024* (ingezonden 12 december 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 21 januari 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 973.

Vraag 1

Kan u aangeven wat de reden is dat de G40 als ondertekenaar van de uitvoeringsagenda Wonen, niet meer als ondertekenaar van de Woondeal genoemd staat en Professioneel Platform Vastgoed die de Uitvoeringsagenda Wonen niet ondertekend heeft wel als ondertekenaar toegevoegd is?

Antwoord 1

De G40 is vanuit hun betrokkenheid bij de uitvoeringsagenda Wonen bij de start van het proces uitgenodigd om zitting te nemen in de overleggen ten behoeve van de totstandkoming van de Woontopafspraken. De G40 heeft daarop aangegeven dat zij graag geïnformeerd wilden worden tijdens het proces, maar voor zichzelf geen actieve rol voorzag in de gesprekken. Bij de voorbereiding van de Woontop is de G40 meegenomen in de informatievoorziening over de voortgang en de totstandkoming van de afspraken. De VNG heeft namens de gemeenten inbreng geleverd. De Stichting Professioneel Platform Vastgoed is als platform voor particuliere beleggers in vastgoed een relevante partij voor het maken van afspraken over woningbouw. De Stichting heeft de uitvoeringsagenda niet kunnen ondertekenen omdat zij op het moment van ondertekening van de uitvoeringsagenda Wonen nog geen zelfstandige partij was.

Vraag 2

Wat is de concrete potentie van optoppen en splitsen en/of transformeren van de voorraad die Professioneel Platform Vastgoed en Vastgoedbelang vertegenwoordigen?

Antwoord 2

Zie daarvoor het antwoord op vraag 3.

Vraag 3

Wat is de concrete potentie van optoppen en splitsen en/of transformeren van de voorraad die woningcorporaties vertegenwoordigen?

Antwoord 3

Voor optoppen zijn alleen schattingen beschikbaar. Volgens een onderzoek van STEC bedraagt de totale potentie van toevoegingen van woningen via optoppen 100.000 woningen, waarvan 67.000 woningen in beheer bij corporaties.¹ Volgens een onderzoek van Platform31 kunnen de komende tien jaar circa 46.000 woningen via optoppen door corporaties worden toegevoegd.² Er is een potentie van 33.000 woningen in diverse vormen van privaat eigendom. Het Professioneel Platform Vastgoed en Vastgoedbelang vertegenwoordigen de particuliere beleggers in vastgoed. Ik beschik niet over cijfers van hun aandeel in de potentie van optoppen.

Voor splitsen is op basis van bovengenoemd onderzoek van STEC bekend dat de potentie circa 80.000 tot 160.000 woningen is. Daarvan is naar verwachting 60% (dus 48.000–96.000) in privaat eigendom in diverse vormen. Er is binnen deze laatste categorie geen nadere uitsplitsing gemaakt van het aandeel particuliere beleggers daarin. Platform31 stelt in bovengenoemd onderzoek dat een toevoeging van 25.000 woningen door splitsingen bij corporatiewoningen over een periode van circa tien jaar realistisch is.

Via transformatie zijn in 2023 volgens het CBS 8.800 woningen gerealiseerd. Dit aantal is de afgelopen jaren licht afgenomen, vooral omdat «het laaghangend fruit» al is getransformeerd. Volgens onderzoek van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is er een aanvullende potentie van 12.000 per jaar door transformatie van winkels en kantoren naar woningen.³ Op basis van de CBS-cijfers over de gerealiseerde transformaties vindt de helft van alle transformaties plaats door het verbouwen van commercieel vastgoed, vooral voor commercieel verhuur. Corporaties hebben daarin een aandeel van 7 procent. Ik beschik niet over cijfers over het aandeel van particuliere beleggers.

Vraag 4

Kan u aangeven of en hoe banken betrokken zijn bij de Woontopafspraken? Zo niet, waarom niet?

Antwoord 4

Banken zijn niet betrokken bij de Woontopafspraken. De reden daarvoor is dat in de gesprekken met ontwikkelaars, bouwers en investeerders niet het beeld naar voren kwam dat toegang tot financiering tot de voornaamste knelpunten in de woningbouw behoort.

Vraag 5

Kan u aangeven of en hoe pensioenfondsen (zoals beschreven in het hoofdlijnenakkoord) betrokken zijn bij de Woontopafspraken? Zo niet, waarom niet?

Antwoord 5

Er is voorafgaand uitgebreid met de Pensioenfederatie gesproken. De Pensioenfederatie heeft in de voorbereidende gesprekken aangegeven geen handtekening te kunnen zetten onder afspraken over zaken waar de leden individueel hun eigen investeringsafweging moeten maken. Verder heeft IVBN wel de afspraken ondertekend. Een groot deel van de inleg van de fondsen van de leden van IVBN komt vanuit Nederlandse pensioenfondsen. Pensioenfondsen zijn er wettelijk aan gehouden om te beleggen in het belang van hun deelnemers. Voor elke investeringsoptie zal beoordeeld moeten worden of daarmee voldaan wordt aan de gestelde eisen. Verschillende pensioenfondsen hebben in het afgelopen jaar aangegeven bereid te zijn

¹ De potentie van splitsen en optoppen, Stec, 2023, Bijlage bij Brief aan de Tweede Kamer over beter benutten 17 mei 2023, Kamerstukken II, vergaderjaar 2022–2023, 32 847, nr. 1038

² Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit, Platform31, december 2024

³ «Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief» Expertteam Vastgoedtransformatie, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, juni 2022

meer te investeren in betaalbare huurwoningen op het moment dat er aantrekkelijke investeringsproposities zijn.

Vraag 6

Kan u aangeven of en hoe coöperatieve verenigingen betrokken zijn bij de Woontopafspraken? Zo niet, waarom niet?

Antwoord 6

Coöperatieve verenigingen zijn samenwerkingsverbanden waarin bewoners zijn verenigd om hun gezamenlijke woonwens te realiseren. Gelet op de specifieke aanpak die nodig is en de kleine aantallen die deze verenigingen realiseren zijn deze coöperaties niet betrokken bij de Woontop. Wel komen de afspraken in de Woontop uiteraard ook hen ten goede.

Het gaat om niet-professionele partijen die een grote uitdaging op zich nemen om woningen te realiseren. Woningbouw door deze partijen komen dan ook moeizaam van de grond, omdat het vaak niet lukt om de financiering rond te krijgen. Een gebrek aan locaties en steun vanuit gemeente zijn minstens zo belangrijke belemmeringen. Om meer coöperatieve initiatieven van de grond te krijgen wordt een fonds opgezet. Met het fonds pakken we een aantal van deze grote knelpunten aan, maar we kunnen deze niet geheel wegnemen. Het fonds kan een aantal kansrijke initiatieven financieren en daarmee ook de mogelijkheden vergroten om professionele hulp in te schakelen. We zoeken daarbij samenwerking met gemeenten die ondersteuning en locaties kunnen leveren.

Vraag 7

Welke afspraken zijn concreet nog gemaakt na het tweeminutendebat Woningbouwopgave en koopsector van 5 december waar u aangaf nog druk bezig te zijn met het maken van afspraken en het uitvoeren van rekeningen?

Antwoord 7

De voorbereidingen voor de Woontop vonden plaats in een kort tijdsbestek. Om die reden hebben ook na het tweeminutendebat van 5 december jl. nog onderhandelingen plaatsgevonden. De afronding van alle gemaakte Woontopafspraken met de bij de afspraken betrokken partijen gebeurde na 5 december.

Vraag 8

Als u in de definitieve afspraken van de Woontop spreekt over extra aantallen woningen, zijn dit dan aantallen woningen die nog niet voorzien waren in de ondertekende Woondeals van 2023? Zo ja, welke extra locaties zijn als gevolg van de Woontopafspraken concreet toegevoegd?

Antwoord 8

De afspraken uit de Woontop zijn gebaseerd op het regeerprogramma met als doel om versneld toe werken naar de bouw van 100.000 woningen per jaar. Dit aantal wordt niet opgehoogd met de woontopafspraken. Wel zijn afspraken gemaakt over extra concrete woningbouwlocaties in aanvulling op de in de woondeals afgesproken locaties voor de periode tot en met 2030. Met het oog op de continuïteit en de doorlooptijd om woningen te realiseren zijn er in de Woontop afspraken gemaakt over extra concrete locaties voor de periode tot en met 2030 en voor de periode daarna, 2031 tot en met 2034.

Vraag 9

Deelt u de mening dat, omdat de sinds 2022 gewenste bouwstroom van 100.000 woningen per jaar niet gehaald wordt, het raadzaam lijkt niet nog steeds op 100.000 woningen per jaar te sturen, maar om daarbij het voortschrijdende tekort op te hogen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Het is wenselijk zo snel mogelijk het woningtekort naar een evenwichtig niveau terug te dringen. Daarom is doelstelling in het hoofdlijnenakkoord om langjarig (o.a. met grootschalige woningbouwlocaties) 100.000 woningen per jaar te realiseren. Dat is reeds een zeer forse opgave. De laatste keer dat in Nederland het aantal van 100.000 nieuwe woningen in één jaar werd

gerealiseerd ligt meer dan 30 jaar achter ons. Het verder ophogen van deze doelstelling zou niet realistisch zijn.

Vraag 10

Hoe zitten de 10.000 woningen die in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) tussen 2025 en 2029 extra gebouwd worden verwerkt in de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening?

Antwoord 10

Voor nieuwe woningen in NPLV-gebied is naar schatting € 10.000–13.000 per woning te verwachten van het rijk om de nieuwbouw te versnellen. In totaal gaat het om een bedrag van maximaal € 600 miljoen voor 50.000 woningen. Rijk en gemeenten bezien samen uit welke regelingen de benodigde middelen bekostigd kunnen worden. De NPLV gebieden hebben aangegeven dat ca. 10.000 van deze woningen extra woningen ten opzichte van de Woondeals betreffen. De in het vooruitzicht gestelde bijdrage is onderdeel van het totale pakket aan financiële arrangementen om landelijk 100.000 woningen per jaar te realiseren. Het betreft geen nieuwe middelen, maar is onderdeel van de 5 miljard euro. De precieze wijze van verwerking in de begroting is onderdeel van het pakket voor de Voorjaarsnotabesluitvorming.

Vraag 11

Als u in de Woontopafspraken spreekt over «Tenminste 30% van de te realiseren woningen is sociale huur», wat wordt hier dan exact mee bedoeld, ervan uitgaande dat sprake is van regionale differentiatie?

Antwoord 11

De afspraak in de Woontop om tenminste 30% sociale huur te realiseren sluit één op één aan bij de doelstelling in het coalitieakkoord en regeerprogramma dat van de te realiseren woningen minimaal 30% sociale huurwoningen moet worden gerealiseerd, met regionale differentiatie. De nadere uitwerking daarvan vindt plaats in het Besluit bij de Wet versterking regie Volkshuisvesting. Dit Besluit wordt bij uw Kamer wordt voorgehangen. Bij de toezending van de Tweede nota van wijziging van de Wet versterking regie Volkshuisvesting – naar verwachting begin februari – zal ik ook de hoofdlijnen van deze uitwerking in het Besluit toelichten.

Vraag 12

Hoe gaat u om met de bedoelde kostenverhogingen op projectniveau nu de komende vijf jaar de financiële haalbaarheid na toetsing toereikend is gebleken en dat er door netcongestie, stikstof en de KDR op projectniveau onzekerheden kunnen bestaan hierover?

Antwoord 12

Op projectniveau kunnen zich altijd knelpunten voordoen, ook met financiële consequenties. Zo kunnen specifieke maatregelen noodzakelijk zijn om aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk te maken ondanks netcongestie, kunnen mitigerende maatregelen nodig zijn om stikstofdepositie te verminderen en kan vanwege de Kaderrichtlijn Water extra waterberging noodzakelijk zijn. Dit brengt extra kosten met zich mee die niet altijd vooraf goed kunnen worden ingeschat. Het is dan aan de betrokken partijen om met elkaar in gesprek te gaan op basis van het «open boekenprincipe». Op basis van die uitkomsten kijken partijen eerst naar oplossingsrichtingen binnen het project waarbij gedacht kan worden aan knoppen zoals stedenbouwkundige eisen, dichtheid, bouweisen, voorzieningenniveau, woonprogrammering, grootte van de woningen, fasering, inbrengwaarde, bouwkosten, winst- en risicomarges etc.

Vraag 13

Zitten in de rekensommen ook de door u verwachtte kostenverlagingen door het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving (STOER)?

Antwoord 13

Het programma STOER is gericht op zowel aanpassing van regelgeving dat leidt tot versnelling en regels die kosten beperken of verlagen. Er is nu nog geen zicht op de aanpassingen en de effecten daarvan. In de rekensommen is dan ook geen rekening gehouden met het schrappen van regels en/of eisen die nog niet bekend zijn.

Vraag 14

Op welke wijze zijn deze verwachte kostenverlagingen, indien meegenomen zichtbaar in de rekensommen?

Antwoord 14

Er zijn geen kostenverlagingen als gevolg van het programma STOER meegenomen in de sommen. Zie het antwoord op vraag 13.

Vraag 15

Indien de te verwachte kostenverlagingen nog niet in de rekensommen van Rebel Group en Stadskwadraat zitten waarnaar u verwijst in de Woontopafspraken, welke additionele kostenverlaging (in euro's) zijn dan nog te verwachten als direct gevolg van de aanpak STOER?

Antwoord 15

Het is niet mogelijk aan te geven wat de kostenverlagingen zijn als gevolg van het schrappen van, nog onbekende, regels en eisen. Zie het antwoord op vraag 13.

Vraag 16

Wat betekent het meest recente ABF-onderzoek waaruit blijkt dat er behoefte is aan 8% middenhuur en 27% betaalbare koop in de nieuwbouw voor de gemaakte Woontopafspraken?

Antwoord 16

Het kabinetsbeleid richt zich op de realisatie van 100.000 woningen per jaar waarvan tenminste 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen (koop en huur). Het onderzoek van ABF research waaraan gerefereerd wordt, laat zien hoe gegeven woonwensen, te verwachten ontwikkelingen in de bestaande voorraad (prijzen, verkopen, sloop en verhuizingen) en inkomensontwikkelingen een optimaal bouwprogramma er uit zou zien.⁴ De uitkomst van dit onderzoek bevestigt in grote lijnen de genoemde kabinetsdoelstelling ten aanzien van de realisatie van betaalbare woningen. Het kabinet vindt het belangrijk dat binnen deze doelstellingen voor betaalbare woningen er voldoende lokale ruimte is om te differentiëren om optimaal aan te kunnen sluiten bij de lokale en regionale behoefte. Die ruimte voor differentiatie is ook een van de doelstellingen in het regeerprogramma. Om die reden kiest het kabinet er niet voor aan gemeenten of provincies een specifieke verdeling binnen het middensegment op te leggen.

Vraag 17

Tot welk concrete aantal middenhuurwoningen leidt dit vervolgens in de nieuwbouw met deze Woontopafspraken?

Antwoord 17

Ik heb geen afspraken gemaakt over het aantal te realiseren middenhuurwoningen. Zie ook het antwoord op vraag 16.

Vraag 18

Hoeveel extra middenhuurwoningen worden er naar verwachting door marktpartijen gerealiseerd door de verlaging van de overdrachtsbelasting, en hoe wordt hierop gemonitord?

⁴ ABF research Woningmarktverkenning 2024 – 2039, Kamerstukken II, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1208

Antwoord 18

De verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen heeft een positief effect op de businesscase bij nieuwbouwprojecten. Het ligt voor de hand dat onrendabele toppen bij projecten hierdoor verminderen. Het is echter niet voor elk project mogelijk inzicht te krijgen in of er onrendabele top is, en zo ja hoe hoog deze is. Het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen is daarnaast afhankelijk van aanpalend beleid dat de woningmarkt raakt en van externe (macro) economische ontwikkelingen, zoals de rentestand. Ook rendementsverwachtingen van andere investeringsmogelijkheden spelen daarin een rol. Het is daarom niet mogelijk precies aan te geven hoeveel middenhuurwoningen door deze maatregel extra beschikbaar komen. De verlaging van de overdrachtsbelasting zal in 2029 worden geëvalueerd.

Vraag 19

Welk concreet aantal beoogt u met de Woontopafspraken als gesproken wordt in de tekst over «We realiseren voldoende passende en betaalbare koopwoningen»?

Antwoord 19

Ik beoog geen concreet aantal betaalbare koopwoningen binnen de doelstelling om 100.000 woningen per jaar toe te voegen, waarvan twee derde betaalbaar. Zie hiervoor het antwoord op vraag 16.

Vraag 20

Met welke concrete maatregelen werkt u aan de in de tekst van de Woontop aangehaalde investeringsklimaat in het segment betaalbare huurwoningen? In welke prijsklasse vallen deze huurwoningen? Gaat het hier concreet om middenhuurwoningen zoals vastgesteld in de Wet betaalbare huur?

Antwoord 20

In de Woontopafspraken is afgesproken om met marktpartijen binnen zes maanden te komen tot een gezamenlijk beeld van het investeringsklimaat voor investeringen in middenhuurwoningen (zoals gedefinieerd met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur). Mocht uit de analyses blijken dat deze investeringen niet realistisch zijn, zal er gezamenlijk gekeken worden wat nodig kan zijn om het investeringsklimaat te verbeteren.

Vraag 21

Bent u bereid de genoemde raad van woningzoekenden een formele plek te geven in de Overlegwet? Waarom wel/niet?

Antwoord 21

Ik herken dat de stem van woningzoekenden beter gehoord moet worden, zowel bij het maken van beleid als bij woningbouw. Ik wil alle lokale partijen zoals gemeenten, woningcorporaties en bouwers aanmoedigen om dat ook te doen. Op landelijk niveau werk ik aan een Raad van woningzoekenden ter uitvoering van de motie Vijlbrief cs. hierover.⁵ Met de Wet versterking regie volkshuisvesting moeten overheden in het volkshuisvestingsprogramma hun beleid mede baseren op de actuele en te verwachte woonbehoefte. Daarin zal het belang van woningzoekenden een belangrijke plaats innemen. Het is aan de gemeenten en provincies op welke wijze zij het betrekken van de stem van de woningzoekenden vorm willen geven. Een formele plek in de Wet op het overleg huurders verhuurders (Overlegwet) past daar niet bij. Daarnaast gaat de Overlegwet over het overleg tussen huurders en verhuurders, terwijl de stem van de woningzoekenden ook breder gehoord moet worden.

Vraag 22

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de in de Woontopafspraken genoemde «voldoende woningbouwlocaties» ook voor de investerende partijen betaalbaar zijn (immers de huurprijzen, sociale huur en middenhuur zijn gereguleerd, en betaalbare koopprijzen moeten daadwerkelijk betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen)?

⁵ Motie Vijlbrief cs. Kamerstukken II, Vergaderjaar 2024–2025, 36 600 XXII, nr. 27

Antwoord 22

Het kabinet heeft reeds maatregelen genomen voor het verbeteren van het investeringsklimaat voor (private) verhuur. Het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting voor beleggers in woningen gaat naar 8% en de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting wordt aangepast van 20% naar 24,5% van de gecorrigeerde winst (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, EBITDA). Op de Woontop is afgesproken dat er een gezamenlijk beeld komt van het investeringsklimaat voor investeringen in middenhuurwoningen. Mocht uit de analyses blijken dat deze investeringen niet realistisch zijn, zal er gezamenlijk gekeken worden wat nodig kan zijn om het investeringsklimaat te verbeteren. De inzichten uit de analyses van het investeringsklimaat worden binnen zes maanden na de Woontop aan de Tweede Kamer gemeld. Daarnaast is op de Woontop afgesproken te werken met «open boeken», zodat overheid, woningcorporaties en markt gezamenlijk toewerken naar haalbare business cases.

Vraag 23

Welk grondinstrumentarium gaat u inzetten om enerzijds grondverwervingskosten te verlagen, kostenverhaal voor gemeenten te optimaliseren, en als Rijk risico's te helpen mitigeren op een aantal gerichte bouwlocaties?

Antwoord 23

Het inzetten van grondinstrumenten zoals verwerven van gronden, vestigen voorkeursrecht, sluiten anterieure overeenkomst, stellen van regels over kostenverhaal in het omgevingsplan en eventueel onteigening is aan gemeenten. Gemeenten kunnen stijgen van grondprijzen voorkomen door gebruik te maken van deze instrumenten en/of de beschikbaarheid van grond voor woningbouw zeker stellen.

In november jl. heeft u van mij de Kamerbrief met de Tweede Voortgangsrapportage Modernisering Grondbeleid ontvangen.⁶ Aan de hand van drie sporen ben ik bezig met het verbeteren van het grondbeleid met als doel dat gebiedsontwikkeling goedkoper wordt en sneller gaat. Zo kan het aanpassen van de grondslag voor de inbrengwaarde bijdragen aan het optimaliseren van het kostenverhaal door gemeenten. In deze brief staat onder andere dat ik momenteel het instrument «grondfaciliteit» aan het vormgeven ben waarmee ik de intentie heb risico's van gebiedsontwikkeling met gemeenten te delen.

Vraag 24

Zorgt u voor landelijk geldende sociale en betaalbare grondprijzen? Waarom wel/niet?

Antwoord 24

Ik ga met Aedes en de VNG verkennen of het opstellen van algemene richtlijnen voor de bepaling van een sociale grondprijs wenselijk en haalbaar is. Hierbij betrekken we de residuele grondwaarde van sociale woningen. In dit onderzoek wordt ook meegenomen wat de verwachte effecten van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en andere grondprijshervormingen zijn. Ook wordt er gezocht naar mogelijkheden om gronden die niet in eigendom van de gemeente naar een sociale grondprijs te bewegen. Ik publiceer de resultaten van dit onderzoek in 2025. Ook onderzoek ik de mogelijkheden voor gemeenten om een redelijke afnameprijs te definiëren, en hoe dit kan worden gehanteerd richting grondeigenaren. Dit kan met name behulpzaam zijn voor gemeenten met weinig grondposities waarop sociale woningbouw mogelijk of gewenst is.

Vraag 25

Hoe wordt de data gevalideerd voor de publiek private monitor waarover gesproken wordt?

⁶ Kamerstukken II, Vergaderjaar 2024–2025, 34 682, nr. 208

Antwoord 25

Over de invulling van de publiek private monitors (PPM's) voor de versnellingsstafels zal in opdracht van de landelijke versnellingsstafel eind dit kwartaal een advies uitgebracht worden. Bij het opstellen van het advies worden marktpartijen, corporaties en overheden geconsulteerd. De vraag hoe voor kwalitatief goede data gezorgd kan worden zal hierin aandacht krijgen.

Vraag 26

Wat is de rol van het CBS en het Kadaster bij het valideren van de publiek-private monitor?

Antwoord 26

Daar waar data van CBS en Kadaster een rol kunnen spelen bij publiek private monitors zal dit benut worden. Hierbij kan in ieder geval gedacht worden aan cijfers met betrekking tot de bouwvergunningen.

Vraag 27

Hoe zorgt u dat cijfers van alle betrokken partijen gevalideerd zijn om in accountancy termen sprekend, te zorgen dat er sprake is van een «getrouw beeld»?

Antwoord 27

De PPM's zijn niet bedoeld om verantwoording af te leggen, maar zijn een vorm van samenwerking om marktpartijen, corporaties en overheden hetzelfde realistische en actuele beeld te geven over de voortgang. Op basis daarvan kunnen zij waar nodig tijdig interveniëren en de juiste stappen te zetten om vertraging te voorkomen of knelpunten op te lossen.

Vraag 28

Op welke wijze kunnen ontwikkelaars en bouwers belemmeringen die zij ervaren formeel melden, rekening houdend met het feit dat zij de partijen zijn die concreet bouwen en dus een belangrijke stem moeten hebben in het melden van problemen in de publiek private samenwerking?

Antwoord 28

Vertegenwoordigers van ontwikkelaars en bouwers nemen deel aan de lokale en regionale versnellingsstafels. Waar nodig kunnen zij daar dus knelpunten melden. De ervaring leert dat de meeste belemmeringen ook op lokaal niveau opgelost kunnen worden. Wanneer ontwikkelaars en bouwers, maar ook lokale overheden, knelpunten ervaren die het lokale of regionale niveau overstijgen, dan zullen deze knelpunten via de regionale tafels geagendeerd worden bij de landelijke versnellingsstafel.

Vraag 29

Zijn de vacatures bij de Raad van State reeds allemaal vervuld, of is er nog steeds, zoals ongeveer één jaar geleden, sprake van 50 fte aan vacatures?

Antwoord 29

Van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heb ik begrepen dat het gelukt is een aantal openstaande vacatures te vervullen en dat er de afgelopen periode (iets) meer juristen zijn aangenomen dan vertrokken, maar ook dat er nog steeds een tekort is en dus behoefte aan meer juristen voor de ondersteuning van de staatsraden bij het afdoen van zaken. Van het aantal op dit moment openstaande vacatures ben ik op niet op de hoogte.

Vraag 30

Na hoeveel jaar zijn de doorbraken (Gnephoeekpolder, Haarlemmermeer West, Bleizo-West en Rijnenburg) gerealiseerd?

Antwoord 30

Voor de Gnephoeekpolder in Alphen a/d Rijn is in oktober vorig jaar een ontwikkelovereenkomst voor een haalbaar plan ondertekend tussen de betrokken partijen. Na een discussie van ruim tien jaar, was dat een belangrijke doorbraak op basis waarvan de planvorming nu plaatsvindt. De geplande start bouw van de gebiedsontwikkeling is in 2028.

Ook op andere plekken duurt het gesprek tussen partijen over locaties soms jarenlang. Doelstelling van de afspraak is om uiteindelijk in ca. 20 kansrijke gebieden tot een doorbraak te komen. Bij de Woontop zijn de eerste drie gepresenteerd.

In Groot Merwede en Rijnenburg in Utrecht/Nieuwegein gaat het om een groot aantal woningen in verschillende deelgebieden. In de eerste deelgebieden in de Merwedekanaalzone is de bouw al gestart en wordt (op basis van de afspraken bij de Woontop) de ontwikkeling van het laatste deelgebied in de Merwedekanaalzone versneld. In de rest van de A12 zone is het doel de bouw in 2030 te starten. Voor Rijnenburg is de start bouw gepland in 2035. In Haarlemmermeer West gaat het specifiek om Lisserbroek en Nieuw Venne West. De bouw start naar verwachting vanaf 2026.

De colleges van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Lansingerland hebben eind december de bestuursovereenkomst over de ruimtelijke invulling van Bleizo-West vastgesteld. Hiermee kan de planontwikkeling zo snel mogelijk worden opgepakt. Over de precieze planning maken partijen op korte termijn afspraken. De indicatieve start bouw van de eerste woningen in Bleizo-West is in 2030.

Vraag 31

Wat is volgens u de maximale termijn, gezien het landelijke belang van het aanpakken van de wooncrisis, voor het bestaan van belemmeringen?

Antwoord 31

Factoren zoals netcongestie, geluidsbelasting, drinkwaterbeschikbaarheid, stikstof, water- en bodem en knelpunten rond infrastructuur kunnen een belemmerend effect hebben op de woningbouw. Tegelijkertijd heeft een deel van deze factoren als doel de gezondheid, veiligheid en leefbaarheid te beschermen. Daarmee is er dus geen maximale termijn te stellen voor het rekening houden met deze factoren. Het kabinet zet wel in op het zoveel mogelijk beperken van de negatieve gevolgen door bijvoorbeeld het aanpassen van regelgeving door innovatie te stimuleren en door te prioriteren bij schaarste tussen verschillende functies. Het kabinet kijkt daarbij ook naar hoe een redelijk niveau van bescherming ook gerealiseerd kan worden binnen wettelijke kaders om zo de stapeling van (lokale) regels en procedures aan te pakken en regeldruk te verminderen. Zo zijn er bij de Woontop afspraken gemaakt om sneller, goedkoper en meer te bouwen via het programma STOER en over innovatieve werkwijzen om de woningen sneller te realiseren.

Vraag 32

Er wordt gesproken over 30.000 sociale huurwoningen in 2027 en vanaf 2029, wat is er aan de hand in 2028 waardoor dit jaartal niet genoemd wordt in dit kader?

Antwoord 32

In de Nationale prestatieafspraken voor de corporatiesector 2025–2035 is afgesproken vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren per jaar. Omdat dit doel nog onvoldoende recht doet aan de woningnood van de vele mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, is in de Nationale prestatieafspraken tevens afgesproken aanvullende maatregelen te nemen om op korte termijn te versnellen, met als ambitie dat de ondertekenende partijen al in 2027 de 30.000 nieuwe woningen per jaar halen. Deze ambitie strekt zich daarmee vanzelfsprekend ook uit voor 2028: ook in dat jaar is de ambitie 30.000 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen.

Vraag 33

Wat is de juridische houdbaarheid van de gemaakte afspraken, in ogenschouw nemend dat deze veelal met koepel-, belangenorganisaties zijn gemaakt?

Antwoord 33

Zie hiervoor het antwoord op vraag 34.

Vraag 34

Waaruit blijkt het afdwingbare karakter van de Woontopafspraken?

Antwoord 34

Het belang van de woontopafspraken uit de Woontop is allereerst gelegen in dat alle partijen die nodig zijn voor de realisatie van 100.000 woningen zich expliciet committeren aan de uitvoering van daarvan, vanuit ieders rol en verantwoordelijkheid. Conform het regeerprogramma zijn de woontopafspraken allereerst concreet vormgegeven. Daarnaast is de uitvoering van de afspraken niet vrijblijvend. Dit laatste wordt per afspraak verschillend vormgegeven bijvoorbeeld, via juridisch of financieel instrumentarium, of in de vorm van een wederkerige afspraak. Zo worden de afspraken over het realiseren van 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar (afspraak 1) ook juridisch doorvertaald in het de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet bevat instrumentarium met doorzetmacht voor Rijk en provincie. Diverse afspraken worden doorvertaald in het financiële instrumentarium. Een voorbeeld van wederkerigheid is de afspraak (afspraak 3) om te werken met het «open boeken principe». Daarbij geven marktpartijen op vertrouwelijke basis aan overheden inzicht in de financiële cijfers van een project om zo samen te zoeken naar oplossingen ingeval van vertraging.

Vraag 35

Per wanneer wordt concreet gewerkt met de genoemde typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen en in welke gemeenten is dat bij de start van de Woontopafspraken al mogelijk?

Antwoord 35

De typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen passen al in het in de bouwregelgeving opgenomen stelsel van Erkende Kwaliteitsverklaringen (EKV). In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is geregeld dat met een EKV kan worden aangetoond dat aan één of meerdere regels van het Bbl wordt voldaan. Het EKV-stelsel is onderdeel van de landelijke regelgeving en is dus in alle gemeenten nu al van toepassing.

Op dit moment valt er al een aantal modulaire woningen onder een EKV. Deze EKV's zijn nog niet volledig dekkend en dus te zien als een gedeeltelijke typegoedkeuring. Dat betekent dat onderdelen nog niet onder de goedkeuring en het toezicht van het EKV-stelsel vallen. De komende tijd zullen deze EKV's verder worden uitgewerkt met als doel om uiteindelijk te komen tot woningen die volledig op basis van een typegoedkeuring worden gebouwd.

Vraag 36

Waarom wordt zo expliciet een woonwensenpercentage van circa 60% grondgebonden opgenomen in de te realiseren nieuwe woningen, in de wetenschap dat we nu al meer gezinswoningen hebben dan gezinnen, waardoor hier eerder sprake lijkt van een doorstromingsvraagstuk?

Antwoord 36

Afspraak 1 van de Woontop is mede gebaseerd op het in vraag 16 genoemde onderzoek van ABF Research naar een optimaal bouwprogramma. In dit onderzoek wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de samenstelling van de huishoudens in Nederland, de inkomensontwikkeling, de te verwachten ontwikkelingen in de bestaande voorraad (prijzen, verkopen, sloop en verhuizingen) en de woonvoorkeuren zoals die blijken uit het driejaarlijks woononderzoek Nederland (het «WoON»). De conclusie van het onderzoek ten aanzien van een optimale bouwprogramma is dat dit voor uit ruim de helft bestaat uit grondgebonden woningen.

Vraag 37

Welke ruimtelijke, infrastructurele en budgettaire consequenties zijn eraan verbonden als wordt gestreefd naar 60% grondgebonden woningbouw?

Antwoord 37

Belangrijk is dat de woningen die gebouwd worden ook aansluiten bij de behoefte niet alleen voor wat betreft betaalbaarheid maar ook met de woonvoorkeuren. Daarom is in de Woontop afgesproken dat gemeenten bij

de woningbouwprogrammering rekening houden met de lokale en regionale behoefte aan grondgebonden woningen. Gelet op de uitvoerbaarheid zullen gemeenten daarbij ook moeten kijken naar alle facetten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid daarvan: ruimtelijk, financieel en infrastructureel. Die consequenties zijn per gemeente verschillend.

Vraag 38

Wat is een redelijk rendement waarover gesproken wordt in afspraak 12 voor bouwers en ontwikkelaars en hoe hoog/welk percentage is dat in uw ogen?

Antwoord 38

Ik kan niet één getal noemen voor een redelijk rendement, omdat dit afhankelijk is van meerdere factoren zoals de locatie, risico's en marktomstandigheden. Ik licht dit nader toe. In een onderzoek van Arcadis in 2021 in opdracht van het Ministerie van BZK wordt een percentage van 3% over de directe bouwkosten voor winst & risico gehanteerd.⁷ Afhankelijk van het risicoprofiel van het specifieke project en onzekerheden in de markt kan dit percentage wisselen van project tot project en in de tijd. In het onderzoek hanteert Arcadis 6% van de directe bouwkosten voor de post Algemene Kosten (AK) van bouwondernemingen. Het EIB kwam in haar benchmark vorige jaar op een percentage van 9,5% van de directe bouwkosten voor de Algemene Kosten.⁸

De NEPROM, de brancheorganisatie van projectontwikkelaars, heeft in augustus 2023 een handreiking vrijgegeven waarin zij advies uitbrengt over het percentage AK en winst.⁹ Zij hanteert in deze handreiking 3,5–5% over de stichtingskosten (grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten) voor de AK en 4% over de stichtingskosten voor winst & risico. De werkelijk door ontwikkelaars gehanteerde percentages zijn sterk afhankelijk van de locatie en het product dat worden ontwikkeld. Zo is het risico van het ontwikkelen en bouwen van een hoge woontoren met koopappartementen en een lange bouwtijd veel groter dan van villa's of tweekappers. De eerste vraagt een enorme voorfinanciering en door de lange bouwtijd is volledige voorverkoop lastig. Bij villa's en tweekappers kan er gemakkelijk gefaseerd worden gebouwd waardoor de start van de bouw kan plaatsvinden nadat de woningen zijn verkocht.

Vraag 39

Kan u bewerkstelligen dat de aan gemeenten en provincies uit te keren woningbouwsubsidies in geormerkte vorm zullen worden verstrekt, zodat deze niet voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt?

Antwoord 39

In hoeverre middelen in geormerkte vorm kunnen worden verstrekt is afhankelijk van de uitkeringsvorm. Op dit moment is een specifieke uitkering (SPUK) nodig om woningbouwsubsidies in een geormerkte vorm te verstrekken. De Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget zijn voorbeelden van woningbouwsubsidies aan gemeenten die geormerkt zijn verstrekt. Deze instrumenten worden door het huidige kabinet voortgezet. Vanwege de soms strikte en gedetailleerde eisen die vanuit het Rijk worden gesteld aan de besteding van de gelden uit een specifieke uitkering, geven SPUKS medeoverheden een zwaardere administratieve last dan ongeormerkte middelen uit het gemeentefonds. Dit is vanuit de medeoverheden niet altijd wenselijk. Daarom wordt er bij het vormgeven van de woningbouwsubsidies gezocht naar een balans tussen goede besteding van de woningbouwmiddelen enerzijds en minder administratieve lasten anderzijds. Het uitgangspunt is om te werken aan meer eenvoudige regelingen en het samenvoegen van regelingen om de administratieve lasten voor gemeenten te beperken. Ik wil in de eerste helft van 2025 uw Kamer informeren over de verdere vormgeving van de verschillende regelingen op het gebied van woningbouw.

⁷ Samenvatting Quick-Scan naar de ontwikkeling van het verdienvermogen van normatieve woningen in de periode 2006-2021 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

⁸ EIB-publicatie, Algemene Kosten in het Bouwbedrijf, 2020-2022

⁹ Handreiking NEPROM bij indienen projecten voor de Startbouwimpuls.pdf

Vraag 40

Kan u deze vragen één voor één (het liefst binnen drie weken maar rekening houdend met het aankomende reces en de feestdagen) uiterlijk voor het einde van het kerstreces beantwoorden zodat de antwoorden bij het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting op 23 januari 2025 betrokken kunnen worden?

Antwoord 40

Gelet op de benodigde afstemming en de kerstvakantie is meer tijd benodigd geweest voor de beantwoording. Een uitstelbrief is aan uw Kamer verzonden.