AH 507
2026Z20201

Antwoord van minister Boekholt-O'Sullivan (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 30 oktober 2026)

1. Bent u bekend met de berichten 'Minister blij met enorme woontorens bij Arena: "Uitstekend bereikbare plek"' 1) en 'Pensioenfondsen steken honderden miljoenen in 933 huurwoningen bij ArenA: 'Maar bodem kas voor woningbouw komt in zicht''? 2)

   Ja, ik ben daarmee bekend.

2. Klopt het dat u gisteren bij het startsein van het Eleven Square project heeft gezegd "dat er vanwege de woningnood plannen nodig zijn 'die daadwerkelijk van de tekentafel komen'"?

   Dat klopt, we moeten alles op alles zetten om woningen te bouwen voor al die woningzoekenden.

3. Bent u bekend met het feit dat de vergunning voor dit project dateert uit een tijd waarin ontwikkelaars nog maximaal 30 procent sociale huur hoefden te bouwen en de resterende 70 procent mochten aanvullen met vrijesectorwoningen?

   Het is mij bekend dat de afspraken over dit project dateren uit eind jaren 90 van de vorige eeuw. Door het project zijn volgens informatie van de gemeente Amsterdam 427 sociale huurwoningen gerealiseerd, 28 woningen in de middenhuur en 665 woningen in het vrije segment. Procentueel is dit een betaalbaarheidverdeling van 38-3-59. Ten tijde van het maken van de afspraken was nog geen sprake van middenhuurregulering.

4. Bent u bekend met het feit dat Amsterdam sindsdien eisen heeft ingevoerd die ontwikkelaars verplichten 40 procent sociale huur en 40 procent middenhuur en/of betaalbare koop te bouwen, waardoor maar 20 procent overblijft voor vrijesectorwoningen? Een verplichting die nog strenger is dan uw eigen 30 procent sociaal en twee derde betaalbaar verplichting? Wat vindt u hiervan? Vindt u het onwenselijk dat zij strengere eisen stellen aan betaalbaarheid dan het landelijk kader? Zo niet, hoe strookt dat dan met uw mededelingen aan de Kamer om lokale koppen zoveel mogelijk tegen te gaan?

   Ik ben ermee bekend dat in het coalitieakkoord van de gemeente Amsterdam staat dat "40-40-20 uitgangspunt is, maar dat andere keuzes mogelijk zijn wanneer dit het bouwen van de juiste woningen – die helpen bij de doorstroming – in de weg staat''.

   Het landelijk kader, geregeld in de Wet versterking regie volkshuisvesting, is dat gemeenten regionaal gezamenlijk twee derde betaalbare woningen bouwen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Samen met de provincie maken gemeenten afspraken over het aandeel betaalbare woningen per gemeente om deze regionale doelstelling te realiseren. Ik ga er vanuit dat voor de gemeente Amsterdam de afspraken die gemaakt worden binnen dit landelijke kader, leidend zijn. De ervaring leert dat woningbouw vertraging oploopt door lokale doelen van meer dan twee derde betaalbare woningen of het hanteren van vaste percentages per project of per wijk. We willen juist tempo maken. Via de financiële regelingen ontmoedig ik daarom gemeenten om aanvullende betaalbaarheidseisen te stellen.

5. Hoe beoordeelt u de opvatting uit het Telegraaf-artikel dat "veel bouwprojecten [door het Amsterdamse 40-40-20 beleid] financieel niet of nauwelijks haalbaar zijn, ook voor pensioenfondsen"? Erkent u deze gevolgen

ook? Zo niet, hoe strookt uw ontkenning van deze gevolgen dan met het in opdracht van uw ministerie uitgevoerde onderzoek ‘Betaalbaar bouwen’ van het Instituut voor Publieke Economie (IPE)?

Het IPE-onderzoek laat zien dat het stellen van betaalbaarheidseisen zonder flankerend beleid van invloed kan zijn op het tempo van de woningbouw. Juist om die reden zet ik met het Actieplan versnelling woningbouw vol in op maatregelen om te voorzien in voldoende beschikbaarheid van woningen én betaalbaarheid. Zo stelt het kabinet voor de periode 2029 tot 2035 in totaal 7 miljard euro beschikbaar voor de realisatie van betaalbare woningbouw.

De gemeente Amsterdam levert een hele belangrijke bijdrage aan de woningbouw in Noord-Holland. Ik constateer dat er veel woningen worden gebouwd in Amsterdam. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de financiële uitvoerbaarheid van projecten, ook in Amsterdam. Die zorgen hangen samen met een optelsom aan factoren die de financiële uitvoerbaarheid van projecten verslechteren, zoals gestegen bouwkosten, gestegen rente maar ook met lokale eisen zoals extra oppervlakte-eisen. Hierdoor staat de businesscase onder druk en daarmee ook de betaalbaarheid van woningen. Daarnaast ervaren investeerders wijzigingen in het fiscale beleid en in het huurbeleid. Die zorgen worden door alle betrokken partijen serieus genomen. Zo is over dit onderwerp met gemeenten en investeerders gesproken op de EXPO-REAL van begin oktober en zijn er aanvullend hierover gesprekken met een aantal grote gemeenten, marktpartijen en investeerders. Die gesprekken zijn bedoeld om ter uitvoering van het Actieplan versnelling woningbouw goede afspraken te maken met gemeenten en marktpartijen over haalbare en betaalbare woningbouw in leefbare wijken.

6. Hoe rijmt u de door u uitgesproken noodzaak voor plannen ‘die daadwerkelijk van de tekentafel komen’ met uw voornemen om vergelijkbare betaalbaarheidverplichtingen op landelijk niveau in te voeren, die juist als gevolg hebben dat woningbouwplannen minder snel van de tekentafel komen?

   Zie hiervoor het antwoord op vraag 4 en 5.

7. Hoe beoordeelt u de opvatting van sommigen dat het een beetje hypocriet kan lijken om dit bouwplan te vieren als een oplossing voor het probleem, terwijl dit bouwplan onder uw nieuwe regels nooit van de grond zou komen? Is uw beleid dan nog wel onderdeel van de oplossing voor het woningtekort? En zou u dan niet beter een koerscorrectie kunnen doen?

   Mijn beleid in het genoemde Actieplan is om én het woningtekort te verkleinen en te zorgen voor betaalbare passende woningen. We kunnen het ons niet permitteren concessies te doen aan één van deze doelstellingen, want vele woningzoekenden met een midden en laag inkomen kunnen nu geen betaalbaar huis vinden. Daarom is de doelstelling van het kabinet dat er regionaal twee derde betaalbare woningen worden gerealiseerd, waarvan 30% sociale huurwoningen. Deze doelstelling geldt niet voor iedere gemeente, en ook niet per wijk of per project. Er is dus binnen mijn beleid ook ruimte voor projecten zoals Eleven Square. Deze koers houd ik stabiel, dat is ook belangrijk voor een goed investeringsklimaat.

8. In het verleden (zoals in uw appreciatie op Kamerstuk 28325, nr. 320) heeft u aangegeven dat het schrappen van betaalbaarheidsverplichtingen zou betekenen dat er te weinig nieuwe woningen op de markt komen voor lagere en middeninkomens; heeft u uw visie op dit thema bijgesteld naar aanleiding van het IPE-onderzoek ‘Betaalbaar bouwen’? Zo niet, op basis van welke argumentatie wijst u dan de opvatting af dat er alsnog nieuwe woningen beschikbaar kunnen komen voor lagere en middeninkomens door doorstroming, waarbij mensen met hoge inkomens hun oude huis achterlaten, welke weer bewoond zou kunnen worden door mensen met een middeninkomen (en zo verder)? Gelooft u niet in doorstroom?

- Uit onderzoek blijkt dat bouwen in alleen het dure segment er toe leidt dat de ‘’verhuistrein’’ maar beperkt doorrijdt tot de goedkoopste woningen[1]. Bouwen in vooral het dure segment leidt dus tot onvoldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen, terwijl hieraan een groot tekort is. Daarom zet ik in op de bouw van twee derde betaalbare woningen. Daarnaast zorg ik voor voldoende aanbod geschikt voor bijvoorbeeld ouderen, zodat zij de mogelijkheid hebben om door te stromen naar een passende woning.

1. AT5, 24 september 2026 (https://www.at5.nl/artikelen/240059/minister-blij-met-enorme-woontorens-bijarena-uitstekend-bereikbare-plek)
2. De Telegraaf, 20 januari 2026 (https://www.telegraaf.nl/financieel/pensioenfondsen-steken-honderdenmiljoenen-in-933-huurwoningen-bij-arena-maar-bodem-kas-voor-woningbouw-komt-in-zicht/124969272.html)

[1] ABF rapport Bouwmix doorstroming en betaalbaarheid. Bijlage bij brief van de Minister van VROM aan de Tweede Kamer. Kamerstukken II, 2024-2025, 32847, nr. 1374