

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

1569

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het artikel «Corporaties blijven ver achter met de bouw van betaalbare huizen, als gevolg van sloop en verkoop»* (ingezonden 26 februari 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 19 april 2024).

Vraag 1

Bent u bekend met het bovenstaande artikel?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van de uitspraak van de Autoriteit Woningcorporaties dat de woningbouwopgave voor de sector onhaalbaar is?

Antwoord 2

Alle partijen hebben zich via de Nationale Prestatieafspraken gecommitteerd aan de woningbouwopgave van 250.000 sociale huurwoningen en de bouw van 50.000 middenhuurwoningen tot 2030. Iedereen dient zich dus tot het uiterste in te spannen om de opgave te realiseren en met elkaar de randvoorwaarden te scheppen zodat de opgave realistisch en haalbaar blijft. Zoals ik in de beleidsreactie op de Staat van de Corporatiesector heb aangegeven, erken ik dat de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken ambitieus zijn. Ik herken daarbij ook de knelpunten in de praktijk zoals de Autoriteit Woningcorporaties die constateert om de opgave te realiseren. Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan sociale huurwoningen en middenhuurwoningen en laten de laatste demografische prognoses² zien dat de woningbehoefte nog groter is dan de afgesproken bouwaantallen. Ik kan dus niet anders dan vasthouden aan de opgave die we hebben afgesproken, omdat dit nu eenmaal de aantallen zijn die we nodig hebben om het tekort in te lopen.

¹ De Volkskrant, 15 februari 2023, «Corporaties blijven ver achter met de bouw van betaalbare huizen, als gevolg van sloop en verkoop»

² Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1071

Vraag 3

Wat moet er volgens u concreet gebeuren om de woningbouwopgave voor corporaties haalbaar te maken?

Antwoord 3

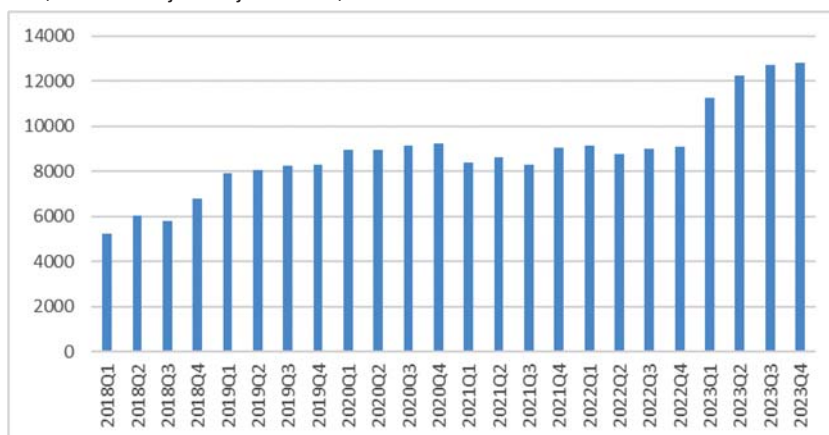
Uit de actualisatie van de financiële doorrekening van de Nationale prestatieafspraken die ik uw Kamer in juni 2023 heb gestuurd (Kamerstuk 29 453, nr. 561) bleek dat de corporatiesector op korte termijn voldoende middelen heeft om de opgave te realiseren. Bij het aanbieden van deze financiële doorrekening heb ik ook benoemd dat praktische belemmeringen de komende jaren een groter risico vormen voor het realiseren van de opgave dan de financiële middelen. Die praktische belemmeringen zijn onder andere een gebrek aan betaalbare bouwlocaties, te lange procedures en te weinig capaciteit bij gemeenten en andere partners. Zoals ik in mijn beleidsreactie bij de Staat van de Corporatiesector ook heb aangegeven, is het daarom van groot belang dat corporaties hun bestaande nieuwbouwprojecten zo snel mogelijk realiseren en samen met gemeenten en andere vervolgens snel nieuwe projectlocaties toevoegen.

Vraag 4

Hoe en op welke termijn kunnen de investeringsmogelijkheden volgens u verruimd worden voor de corporatiesector?

Antwoord 4

De afgelopen jaren zijn er grote stappen gezet om corporaties weer de ruimte en de mogelijkheden te geven om te investeren in de volkshuisvesting. De verhuurderheffing is afgeschaft, we hebben Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt om vast te leggen waar corporaties tot en met 2030 in gaan investeren en we hebben de betaalbaarheid verbeterd met een flinke huurverlaging voor de huurders met de laagste inkomens en met afspraken over generieke huurmatiging. Daarnaast hebben we het voor corporaties eenvoudiger gemaakt om te investeren, bijvoorbeeld door de afschaffing van de markttoets en het verruimen van de termijn waarin corporaties grondposities mogen aanhouden. Corporaties hebben dus de komende jaren de financiële ruimte en meer mogelijkheden om volop te investeren in hun volkshuisvestelijke opgaven. Dit lijkt effect te hebben, de begrote investeringen van corporaties nemen toe en uit onderstaande figuur blijft dat het aantal bouwvergunningen voor corporaties het afgelopen jaar ook is gestegen. Figuur: Aantal bouwvergunningen voor huurwoningen van woningcorporaties, voortschrijdend jaartotaal, 2018 Q1–2023 Q4.



Bron: CBS (2024)

Dit neemt niet weg dat de financiële onzekerheid van corporaties is toegenomen en dat het duurzaam prestatie-model van corporaties op de lange termijn onder druk staat. Veranderingen in macro-economische omstandigheden hebben direct invloed op de investeringsmogelijkheden van corporaties. Het feit dat corporaties de komende jaren moeten lenen om investeringen in het verbeteren en verduurzamen van hun bestaande woningvoorraad mogelijk te maken, zonder dat hier extra inkomsten tegenover staan, maakt dat het

duurzaam prestatie­model van corporaties op de langere termijn onder druk komt te staan. Bij de financiële herijking die in de NPA is afgesproken voor 2024 wil ik hier nadrukkelijk aandacht aan besteden, onder andere door met beleidsopties in kaart te brengen hoe de investeringsmogelijkheden verbeterd kunnen worden. Hierbij valt te denken aan beleidsopties die de inkomsten van corporaties vergroten, opties die de uitgaven verminderen en opties die zorgen voor een betere verdeling van de middelen. Met de herijking van de NPA in 2024 moeten de opgaven uit de NPA haalbaar blijven, maar moet er ook perspectief zijn dat de opgaven die daarna komen opgepakt kunnen worden door de corporaties.

Vraag 5, 6 en 7

In welke mate is bij de genoemde aantallen gesloopte woningen in 2022 sprake van sloop zonder vervangende nieuwbouw?

In welke mate is bij de genoemde aantallen gesloopte woningen in 2022 sprake van sloop met vervangende nieuwbouw waarbij een gelijk aantal woningen in een ander jaar wordt teruggebouwd?

In welke mate is bij de genoemde aantallen gesloopte woningen in 2022 sprake van sloop met vervangende nieuwbouw waarbij een groter aantal woningen in een ander jaar wordt teruggebouwd?

Antwoord 5, 6 en 7

Uit de verantwoordingsinformatie die corporaties jaarlijks aanleveren komt naar voren dat corporaties de afgelopen tien jaar gemiddeld ruim 8.000 woningen per jaar hebben gesloopt. Daar staat tegenover dat corporaties in dezelfde periode gemiddeld circa 16.000 nieuwbouwwoningen per jaar aan de woningvoorraad hebben toegevoegd. Dit betreft het aantal nieuwbouwwoningen op zowel slooplocaties als op nieuwe bouwlocaties. Aangezien deze gegevens alleen op corporatieniveau beschikbaar zijn, kan niet exact aangegeven worden hoeveel woningen teruggebouwd worden op plekken waar corporaties huurwoningen slopen.

Uit een onderzoek (Handreiking renoveren of slopen (aedes.nl) van IJKX, Rigo en W/E adviseurs (in opdracht van Aedes) komt naar voren dat de overwegingen waarom corporaties voor sloop van bestaande woningen kiezen veelal te maken heeft met de bouwtechnische staat en onvoldoende toekomstkwaliteit. Ook de mogelijkheid om extra woningen toe te voegen aan het woningaanbod wordt veel genoemd. Daarmee lijkt het erop dat corporaties bij sloop van woningen over het algemeen wel woningen terugbouwen. Sloop zonder dat er sprake is van vervangende nieuwbouw lijkt daarmee niet of nauwelijks aan de orde.

Vraag 8

Indien sloop met vervangende nieuwbouw een significant onderdeel is van de sloop, vindt u het dan niet verstandiger om te rapporten op een tweejaars-termijn?

Antwoord 8

Nee. De corporatiesector heeft een essentiële rol in het oplossen van de opgaven in de volkshuisvesting. Actuele, jaarlijkse verantwoordingsinformatie is daarom van belang om de vinger aan de pols te houden of de inspanningen van corporaties het goede tempo aanhouden.

Vraag 9

Wat vindt u van de oproep van de voorzitter van Aedes om meer overheids­geld in te zetten voor de aankoop van bouwlocaties?

Antwoord 9

Bij het aankopen van grond ten behoeve van bouwlocaties kan de overheid helpen door het voeren de regie over woningbouwontwikkelingen. In de brief Modernisering Grondbeleid³ zet ik ook in op het beter koppelen van de ruimtelijke visie aan grondbeleidstrategie. Het verwerven van grond is een van de instrumenten die daarbij kan worden ingezet.

³ Kamerstukken II, 2022–2023, 34 682, nummer 164

Vraag 10

Hoeveel bouwgrond heeft de rijksoverheid beschikbaar?

Antwoord 10

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft agrarische gronden en overtollig Defensievastgoed in portefeuille waarop in de toekomst woningbouw kan worden gerealiseerd. In opdracht van BZK werkt het RVB met de betreffende gemeente(n) en andere betrokkenen aan plannen om de planologische functie van deze objecten te wijzigen naar woningbouw. Het gaat dan, naast het project-Valkenhorst, in het bijzonder om drie grootschalige locaties in Flevoland. Daarnaast is in het rapport⁴ dat ik met mijn brief van 20 maart jl. naar uw Kamer⁵ heb gestuurd, op basis van een aantal criteria in beeld gebracht welke agrarische gronden potentie hebben om in de toekomst eventueel voor woningbouw benut te worden. Hiervoor is echter vervolgonderzoek nodig en dient uiteraard ook overeenstemming met het bevoegd gezag (i.c. de gemeente) bereikt te worden, onder meer over wijziging van de planologische functie.

Vraag 11

Hoeveel bouwgrond hebben de gemeenten gezamenlijk beschikbaar?

Antwoord 11

Ik heb hier geen cijfers van beschikbaar.

Vraag 12 en 13

Welk deel van de bouwgronden van de rijksoverheid zijn of worden beschikbaar gesteld voor sociale woningbouw?

Welk deel van de bouwgronden van de rijksoverheid zijn of worden beschikbaar gesteld voor de bouw van middenhuur woningen?

Antwoord 12 en 13

Bij de planvorming op de locaties die het RVB op dit moment in bezit heeft zal een significant deel van de woningen betaalbaar worden. Het exacte aandeel wordt afgestemd op het beleid van de gemeente, dat via de woondeals wordt beïnvloed door Rijksbeleid over betaalbaarheid van het programma. Veelal is sprake van 25–30% sociaal en 2/3e betaalbaar (inclusief sociaal).

Vraag 14 en 15

Welke grondprijzen rekent de rijksoverheid voor haar bouwgronden als het sociale huurwoningen betreft?

Welke grondprijzen rekent de rijksoverheid voor haar bouwgronden als het middenhuurwoningen betreft?

Antwoord 14 en 15

Bij verkoop van rijksvastgoed wordt er geen vaste grondprijs voor sociale huurwoningen gehanteerd. Wanneer het Rijksvastgoedbedrijf gronden of vastgoed verkoopt (zie ook het antwoord bij vraag 10) wordt gekeken naar de integrale opgave. Er is veelal sprake van een gedifferentieerd woningprogramma, waar de sociale huurwoningen een onderdeel van zijn. Vooraf wordt een taxatie uitgevoerd. Bij het bepalen van de prijs wordt rekening gehouden met het lokale beleid en de huidige en beoogde functie of functies. Het Rijksvastgoedbedrijf is, als onderdeel van de overheid, gebonden aan de eisen van marktconformiteit, openbaarheid en transparantie.

Vraag 16

Indien er verschillende grondprijzen per genoemd segment (sociaal/middenhuur) op verschillende locaties worden gerekend, vindt u dan dat er sprake zou moeten zijn van één vaste grondprijs per segment? Waarom wel of niet?

⁴ Woningbouwmogelijkheden voor het Rijksvastgoedbedrijf

⁵ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nummer 1159

Antwoord 16

Een vaste grondprijs per segment acht ik geen goed idee. Het Rijksvastgoedbedrijf dient marktconform te handelen bij de verkoop van rijksvastgoed. De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de locatie, de looptijd/fasering en het voorziene, toekomstige gebruik en die elementen zijn per locatie verschillend.

Vraag 17

Welk deel van de bouwgronden van de gezamenlijke gemeenten zijn of worden beschikbaar gesteld voor sociale woningbouw?

Antwoord 17

Ik heb geen cijfers van welk deel van de bouwgronden van gemeente beschikbaar worden gesteld voor sociale woningbouw. Met de woondeals zet ik in op 30% sociale huur in het regionale woningbouwprogramma.

Vraag 18

Welk deel van de bouwgronden van de gezamenlijke gemeenten zijn of worden beschikbaar gesteld voor de bouw van middenhuur woningen?

Antwoord 18

Ik heb geen cijfers van welk deel van de bouwgronden van gemeente beschikbaar worden gesteld voor middenhuurwoningen. Met de woondeals zet ik in op 66% betaalbare woningbouw (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) in het regionale woningbouwprogramma.

Vraag 19 en 20

Welke grondprijzen rekenen gemeenten voor hun bouwgronden als het sociale huurwoningen betreft?

Welke grondprijzen rekenen gemeenten voor hun bouwgronden als het middenhuurwoningen betreft?

Antwoord 19 en 20

Ik heb geen cijfers over de door gemeenten gehanteerde grondprijzen. De Stec groep voert elk jaar een benchmark uit naar het gemeentelijk grondprijsbeleid. In de benchmark van december 2023⁶ constateren zij het volgende: «Afgelopen jaar (van 2022 naar 2023) bedroeg de gemiddelde grondprijsontwikkeling voor woningbouw gemiddeld +2,1%.»

Vraag 21

Indien verschillende gemeenten, verschillende grondprijzen rekenen per segment (sociaal/middenhuur), vindt u dan dat er sprake zou moeten zijn van één vaste grondprijs per segment? Waarom wel of niet?

Antwoord 21

Ik wil als Minister niet in de bevoegdheden en handelingsruimte van gemeenten treden. Overheden zijn gehouden om marktconform te opereren (ter voorkoming van staatssteun). Als er een vaste prijs wordt voorgeschreven voor bepaalde segmenten dan leidt dat tot de mogelijkheid dat die prijs in het ene gebied te hoog is (i.r.t. de opbrengst die het betreffende vastgoed genereert) en dus het plan onhaalbaar maakt en in het andere gebied te laag (en dus de koper een oneigenlijk voordeel geeft).

Vraag 22

Uitgaande van tweedertal betaalbare woningbouw bij nieuwbouwprojecten, hoeveel betaalbare huur- en koopwoningen kunnen tot 2030 totaal gebouwd worden op de bouwgronden van de rijksoverheid?

Antwoord 22

De fasering en segmentering van het woningbouwprogramma voor de bij het antwoord op vraag 10 genoemde woningbouwlocaties zijn op dit moment nog niet volledig bekend. Het streven is dat op deze locaties ca. tweedertal van de woningen betaalbare woningen zal zijn.

⁶ Stec groep, Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2023–2024, 18 december 2023

Vraag 23

Uitgaande van tweederde betaalbare woningbouw, hoeveel betaalbare huur- en koopwoningen kunnen tot 2030 totaal gebouwd worden op de bouwgrond van de gezamenlijke gemeenten?

Antwoord 23

Ik heb geen cijfers van de hoeveelheid bouwgrond in handen van gemeenten.

Vraag 24

Wilt u de vragen afzonderlijk beantwoorden binnen een termijn van drie weken?

Antwoord 24

Ik heb de antwoorden zoveel als mogelijk los beantwoord.