

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

2268

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het artikel «Betaalbare krapte»* (ingezonden 28 juni 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 9 augustus 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 2176.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Betaalbare krapte» uit de Leeuwarder Courant?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de stelling uit het artikel dat tot nog toe op het stimuleren van de vraag gestuurd is en kan u dit toelichten?

Antwoord 2

Nee, deze stelling deel ik niet. De afgelopen jaren is met verschillende financiële regelingen, zoals de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls, ook het aanbod van woningen gestimuleerd. Daarnaast zet ik ook in op het vergroten en verbeteren van het aanbod door het vastleggen van te realiseren aantallen woningen en segmentering in de woondeals.

Vraag 3

Deelt u de stelling uit het artikel dat sturen op vraag averechts werkt en kan u dit toelichten?

Antwoord 3

Ik deel de stelling dat door stimulering van de vraag of het reguleren van (huur)prijzen er geen woningen bijkomen. Bijbouwen van woningen is noodzakelijk en een topprioriteit om het woningtekort terug te dringen.

¹ Leeuwarder Courant, «Betaalbare krapte», 27 juni 2024, <https://ap.lc/kfqpv>

Vraag 4

Wat vindt u van het concrete idee van «hoge objectsubsidies» als manier om te sturen op meer aanbod?

Antwoord 4

Objectsubsidies kunnen helpen het realiseren van nieuwbouw en dan met name woningen met lage opbrengsten zoals sociale huurwoningen en andere woningen in het betaalbare segment, te stimuleren. Hoge objectsubsidies zijn duur en de middelen zijn beperkt. Daar is een zorgvuldige afweging noodzakelijk die ik de komende weken ga maken in het kader van het opstellen van het Regeerprogramma. Ik zal daarbij de uitkomsten van het recent aan uw Kamer gestuurde Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) «Op grond kun je bouwen»² meenemen.

Vraag 5

Over welke aspecten hiervan bent u positief en waarom?

Antwoord 5

Ik ben positief over het feit dat met objectsubsidies direct zichtbaar is welke woningen waar gebouwd worden mede dankzij die subsidies. Daarnaast kan het heel direct bijdragen aan betaalbare woningbouw. De directe financiële ondersteuning zet ook de afspraken uit bijvoorbeeld de woondeals kracht bij.

Vraag 6

Over welke aspecten bent u negatief en waarom?

Antwoord 6

Het is een dure maatregel. Ook is er risico, met name wanneer (betaalbare) koopwoningen met objectsubsidies worden gestimuleerd, alleen de eerste koper hiermee wordt geholpen. Er zijn vervolgens juridische maatregelen nodig om te zorgen dat ook opvolgende kopers voordeel van de subsidies ondervinden.

Verder is er een risico dat er ook woningen worden ondersteund die ook zonder subsidie haalbaar zijn te bouwen. Voor andere woningen zal de subsidie juist weer niet toereikend zijn. Zolang de ontvanger van de subsidie de gelden aan andere woningbouwprojecten besteed, is dit wellicht nog overkomelijk maar de subsidie moet niet tot extra winsten leiden. Dit leidt op termijn tot hogere grondprijzen of zorgt ervoor dat grondeigenaren hun grondprijzen niet naar beneden bijstellen. Maatregelen om te voorkomen dat hogere opbrengsten (inclusief de subsidies) leiden tot hoge grondprijzen zijn daarom noodzakelijk.

Bovendien is het niet mogelijk om met objectsubsidies alle tekorten bij gebiedsontwikkeling op te lossen. Andere aanvullende regelingen zullen noodzakelijk zijn.

Vraag 7

Bent u bereid het idee van «hoge objectsubsidies» voor de Nederlandse situatie verder uit te werken?

Antwoord 7

Ja, ik neem deze mogelijkheid mee met het uitwerken van het Regeerprogramma.

Vraag 8

Indien u het idee van «hoge objectsubsidies» niet wil verkennen, waarom niet?

Antwoord 8

Ik neem objectsubsidies mee in de overwegingen hoe de vijf keer één miljard uit het Hoofdlijnenakkoord om de woningbouw te stimuleren te gaan inzetten.

² Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nummer 1198

Vraag 9

Welke eventuele andere ideeën heeft u ten aanzien van het sturen door middel van subsidies op concrete aantallen woningen?

Antwoord 9

Met de uitwerking van het Regeerprogramma kom ik hier verder op terug. In de eerste uitwerking hiervan wordt er toekomstig financieel instrumentarium ontwikkeld welke de bouw van woningen financieel ondersteunt. Ik laat mij hierbij inspireren door de geadviseerde maatregelen uit het eerder genoemde IBO-rapport «Op grond kun je bouwen».

Vraag 10

Kan u naar aanleiding van de vorige vraag de ideeën uitsplitsen naar bestaande bouw enerzijds en nieuwbouw anderzijds?

Antwoord 10

In het Regeerprogramma zal ik met maatregelen komen voor zowel de nieuwbouw als het beter benutten van de bestaande (woning)voorraad. Ik ben voornemens de middelen uit het Hoofdlijnenakkoord voor beide in te zetten.

Vraag 11

Kan u aangeven welke subsidies gezien het voorgaande punt uitermate geschikt zijn voor sturing op meer aanbod in de bestaande bouw enerzijds en welke subsidies bij uitstek geschikt zijn voor sturing op meer aanbod in de nieuwbouw anderzijds?

Antwoord 11

Voor het beter benutten van de bestaande vastgoedvoorraad zijn er verschillende regelingen. Het reeds bestaande Volkshuisvestingsfonds zet in op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en buurten. En de Transformatiefaciliteit helpt de (her)ontwikkeling van bestaand vastgoed tot wonen. In het eerder genoemde IBO-rapport «Op grond kun je bouwen» stelt een interdepartementale werkgroep voor het realiseren van nieuwe woningen te stimuleren met een «realisatiestimulans», al dan niet specifiek voor betaalbare woningen en een objectsubsidie voor sociale woningbouw.

Vraag 12

Kan u aangeven hoe en wanneer deze subsidies worden ingezet?

Antwoord 12

Zoals ik bij het antwoord op vraag 9 al aangaf werk ik in het Regeerprogramma uit hoe de middelen voor Volkshuisvesting uit het Hoofdlijnenakkoord doelmatig en doeltreffend besteed kunnen worden. Overigens loopt het Volkshuisvestingsfonds dit jaar nog door en het loket van de Transformatiefaciliteit zal weer openen op het moment dat er voldoende uitstaande leningen zijn terugbetaald of er aanvullende financiering komt. En natuurlijk monitoren we actief de inzet van de afgelopen jaren verstrekte middelen zoals de Woningbouwimpuls en Startbouwimpuls.

Vraag 13

Kan u deze vragen één voor één en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 13

Helaas is het mij niet gelukt de vragen binnen drie weken te beantwoorden maar wel binnen de termijn van zes weken. Zoals u heeft verzocht heb ik alle vragen één voor één beantwoord.