

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

1875

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de antwoorden op eerder gestelde vragen over het bericht «Woningsplitsing levert nog weinig extra huizen op»* (ingezonden 12 maart 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025).

Vraag 1

Wat is de onderliggende databron waar cijfers over onder andere woningsplitsen vandaan komen?^{1, 2}

Antwoord 1

Wij baseren ons hiervoor op de cijfers van het CBS. Het CBS leidt de cijfers over splitsingen af uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Vraag 2

Wat is de rol van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bij het verkrijgen van data, aangezien ook de status van verblijfsobjecten, verleende vergunningen, etc. daarin worden bijgehouden?

Antwoord 2

De gemeente is de bronhouder van de BAG en het Kadaster beheert de Landelijke Voorziening (LV) BAG, waar alle gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouwen bij elkaar komen. De gemeente is verantwoordelijk om de lokale BAG op orde te houden. Het CBS haalt gegevens van typen realisaties uit de LV BAG op basis van zogenoemde beslisregels. Woningen komen in de BAG («worden gevormd») op het moment waarop de gemeente de vergunning registreert (status «vergunning verleend») in de BAG en daarbij aangeeft dat het gaat om een verblijfsobject (vbo) met de verblijfsfunctie wonen. Een verblijfsobject met woonfunctie (woning) is vervolgens gerealiseerd wanneer het de status «in gebruik» heeft. Deze status krijgt het verblijfsobject wanneer de bouwvergunning aanvrager heeft gemeld

¹ Volkskrant, 31 januari 2025; Volkskrant artikel: Woningsplitsing levert nog weinig extra huizen op.

² Aanhangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1560.

bij de gemeente dat de bouw voltooid is of wanneer de gemeente constateert dat het verblijfsobject feitelijk in gebruik is genomen.

Vraag 3

Is er een probleem met het hanteren van de definities waardoor u aangeeft dat het verschil niet altijd gemaakt kan worden tussen optoppen en splitsen?

Antwoord 3

Het probleem ligt niet in de definities, maar in de registratie. De kwestie is of het CBS in staat is bepaalde type toevoegingen uit de BAG af te leiden. Splitsingen worden in de BAG namelijk niet afzonderlijk geregistreerd, maar worden door het CBS afgeleid op basis van beslisregels. Een pand kan meerdere verblijfsobjecten bevatten met ook andere verblijfsfuncties dan de woonfunctie. Het kan zo zijn dat er een combinatie van splitsen en transformatie toegepast wordt bij de verbouw van dergelijke panden. Het is voor het CBS dan niet duidelijk welk verblijfsobject door welke soort verbouw erbij is gekomen. De gerealiseerde woningen door verbouw waarvan het CBS zelfs na realisatie niet kan vaststellen tot welke soort verbouw deze horen, worden door het CBS geclassificeerd als «overige toevoegingen door verbouw». Optoppen valt hier ook onder.

Vraag 4

Wat is de oplossing voor het geconstateerde probleem rond definities en hoe snel kan dit worden opgelost?

Antwoord 4

Als het CBS bepaalde informatie die niet uitgevraagd wordt via de BAG en als het CBS die ook niet via beslisregels kan afleiden, dan zou de manier om deze informatie toch te verkrijgen het toevoegen van een extra uitvraag in de BAG zijn.

De BAG is een basisregistratie waarbij, zoals dat in de memorie van toelichting bij de invoering van de Wet BAG verwoord werd, bewust is gekozen tot een beperkt aantal gegevens die informatief zijn voor meerdere sectoren/ beleidsopgaven tegelijk. Gegevens die enkel van belang zijn voor één specifiek doel passen naar hun aard niet goed bij deze basisregistratie. Het ligt daarom niet voor de hand de BAG uit te breiden met extra gegevens die het CBS wel in staat stellen exact splitsingen en optoppingen van elkaar te onderscheiden. Daarbij moet bedacht worden dat de bijhoudingslast van de basisregistratie bij gemeenten ligt en de gemeenten steken nu reeds een enorme werklast in het actueel houden van de BAG en deze last zou toenemen wanneer er extra verplichtingen via een wijziging van de regelgeving m.b.t. de BAG zouden worden toegevoegd. Dit laatste zou ook het geval zijn wanneer buiten de BAG om dergelijke gegevens uitgevraagd zouden worden bij gemeenten. En ook dan zou nog steeds gelden dat het voor een gemeente niet altijd op voorhand duidelijk zal zijn tot hoeveel nieuwe woningen door splitsen of door andere type overige toevoegingen een verbouwing van een pand leidt.

Vraag 5

Wanneer zijn de volledige cijfers over 2024 wel beschikbaar?

Antwoord 5

Het CBS weet (nog) niet hoeveel woningen er door welk type verbouw zijn onttrokken en toegevoegd in 2024. Deze cijfers komen gebruikelijk rond juli beschikbaar over het afgelopen jaar. Het totaal aan toevoegingen en onttrekkingen is wel reeds bekend. Ik hecht er daarbij aan te benadrukken dat het totaal aantal nieuwe woningen dus volledig bekend is bij het CBS en dat in die zin geen informatie wordt gemist.

Vraag 6

Hoe komt het dat er op 7 maart 2025 alleen cijfers beschikbaar zijn over de eerste twee kwartalen van 2024?

Antwoord 6

Het CBS benadert deze gegevens over transformaties en splitsingen op basis van de wijzigingen aan panden en vbo's. Dit vraagt om een zorgvuldig proces wat tijd kost.

Vraag 7

Wat moet er, indachtig de aangenomen motie van het lid Welzijn over sturingsinformatie per kwartaal, gebeuren om aan sturingsinformatie op kwartaalbasis te komen voor nieuwbouw, transformatie, splitsen en optoppen?

Antwoord 7

Maandelijks komt via het CBS er sturingsinformatie beschikbaar over de gerealiseerde nieuwbouwwoningen en de overige toevoegingen door verbouw waar transformatie, splitsingen en optoppen deel van uit maken. Wat pas later (gebruikelijk na zes maanden) beschikbaar komt is welke specifiekere vorm van overige toevoeging door verbouw dit is geweest. Er is dus niet direct duidelijk welke exacte vorm van verbouw er heeft plaatsgevonden, maar wel dát het heeft plaatsgevonden.

Op dit moment werk ik aan een Kamerbrief waarin ik nader inga op welke wijze ik sturing geef aan de woningbouw en specifiek welke rol monitoringsinformatie daarin speelt. Dit voorjaar zal ik uw Kamer hierover nader informeren.

Vraag 8

Wat is de startbouw en de verwachte oplevering van de projecten waarvan u aangeeft dat u er doorbraken heeft geforceerd (Kronenburg, 438 woningen, Gnephoeckpolder 5.500 woningen, Bleizo 5.000 woningen, Lisserbroek/Nieuw Vennep tenminste 6.500 woningen)?

Antwoord 8

Naar verwachting is de startdatum van de genoemde locaties als volgt:

- In de Gnephoeckpolder is de startbouw van de eerste woningen in 2029 voorzien. Recentelijk is een ontwikkelovereenkomst voor de Gnephoeckpolder tot stand gekomen en zijn de gemeente en marktpartijen tot overeenstemming gekomen over de inrichting van een gebiedsontwikkelmaatschappij.
- De indicatieve start bouw van de eerste woningen in Bleizo is medio 2030. De colleges van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Lansingerland hebben in december jl. de bestuursovereenkomst over de ruimtelijke invulling vastgesteld.
- Voor het project Kronenburg in Amstelveen is de startbouw van de eerste woningen in 2026 voorzien.
- In Lisserbroek is de startbouw van de eerste woningen in 2026 voorzien. Voor Nieuw-Vennep West is dat 2029.

De verwachte oplevering van de woningen op deze locaties ken ik momenteel helaas niet.

Naast deze locaties werk ik met NEPROM en Aedes gezamenlijk aan een structurele doorbraakaanpak, naar aanleiding van de Woontopafpraak daarover. Ik informeer uw Kamer daar op korte termijn nader over. En zoals bekend gaan op de woondealtafels marktpartijen, corporaties en overheden constructief met elkaar in gesprek over lopende woningbouwprojecten, indien een project vastloopt of er vertraging optreedt gaan de partijen samen met elkaar op zoek naar oplossingen of eventuele alternatieve locaties. Die versnellingstafels leveren steeds meer concrete resultaten op.

Vraag 9

Wanneer is de scan naar splitspotentie in gemeenten afgerond?

Antwoord 9

Ik werk momenteel aan een scan waarmee de potentie voor verschillende vormen van beter benutten inzichtelijk wordt gemaakt voor gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Partijen krijgen inzicht in de kansrijkheid van alle vormen beter benutten in een gebied. Dit is per gebied inzichtelijk en dus niet alleen voor splitsen. Ik verwacht dit in Q4 aan te kunnen bieden aan

gemeenten. Zij kunnen het inzicht gebruiken bij hun lokale inzet op het beter benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving.

Vraag 10

Hoe gaat het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER) invloed hebben op het realiseren van meer woningen door splitsen?

Antwoord 10

Ik ontving op 2 april jl. het conceptadvies voor het programma STOER. Na bestudering en weging van het advies kan ik de invloed van STOER op het realiseren van meer woningen door woningsplitsing nader invullen.

Vraag 11

Hoe gaat u erop toezien dat gemeenten de verschillende handvaten die u aanreikt zoals de splitsgids en de mogelijkheid om in sommige gevallen vergunningsvrij te splitsen, ook actief gebruiken om woningen te realiseren middels splitsen?

Antwoord 11

Met de introductie van het volkshuisvestingsprogramma wordt gemeenten gevraagd inzicht te geven in in hoeverre zij de bestaande voorraad beter benutten. Dat geldt dus ook voor splitsen. Hoe de inzet op het beter benutten van de bestaande voorraad precies wordt vormgegeven is afhankelijk van de lokale mogelijkheden en aan gemeenten zelf. Ik ben ook met verschillende gemeenten actief aan de slag om het beter benutten van bestaande gebouwen gebiedsgericht uit te voeren. De Splitsgids is een handvat voor één van de manieren waarop een gemeente woningen kan toevoegen met beter benutten. Ook andere vormen van beter benutten worden toegepast.

Vraag 12

Kunt u deze vragen binnen drie weken één voor één beantwoorden?

Antwoord 12

Vanwege benodigd onderzoekwerk heeft beantwoording van de vragen iets meer dan drie weken tijd gekost.