

## **BIJVOEGSEL**

Schriftelijke antwoorden van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op vragen gesteld in de eerste termijn van de behandeling van **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024 (36410-VII)**.

## Vragen van het lid Kops, A. (PVV)

### Vraag:

Ondertussen worden er steeds minder bouwvergunningen afgegeven. Derde kwartaal op rij dat er sprake is van een daling. Doel van de minister van 100.000 woningen per jaar is steeds verder uit zicht. Nooit verder uit zicht geweest. Een jaar geleden heeft de Kamer een PVV-motie aangenomen die zegt "versnel die vergunningverlening", maar daar komt in de praktijk niks van terecht. Waar ligt dat nu concreet aan en wat gaat de minister doen?

### Antwoord:

We hebben een grote woningbouwopgave. Die woningbouwopgave is nog groter geworden door de hoger dan verwachte bevolkingsgroei. Voor de zomer heeft het ABF aangegeven dat er van 2022 tot en met 2030 981.000 extra woningen nodig zijn. Daarvan zijn er in 2022 al 90.208 gerealiseerd. Tegelijkertijd zijn de omstandigheden moeilijker geworden. We hadden al te maken met onder andere lange procedures en capaciteitsproblemen bij gemeenten. Het afgelopen jaar is daarbij gekomen dat de rente snel gestegen is en dat de bouwkosten zijn gestegen waardoor enerzijds de kosten voor bouwers en ontwikkelaars om woningen te realiseren hoger zijn en anderzijds particulieren en investeerders minder bereid zijn of kunnen betalen voor woningen. Huizenbezitters durven met een dalende huizenprijs bovendien minder snel een nieuwbouwwoning te kopen omdat die pas over een paar jaar wordt opgeleverd. De prijzen van woningen en van grond moeten zich hierop aanpassen, maar dit kost tijd en daardoor is de verwachting dat er met name in 2024 en 2025 een dip in de woningbouwproductie zal zijn.

In de meest recente cijfers van de NVM zijn de prijzen van de bestaande koopwoningen weer licht gestegen, 1,7% in het derde kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal dit jaar. Er is nog steeds onzekerheid over de rente en de bouwkosten maar daar lijkt de grootste stijging achter de rug. Dit zou kunnen betekenen dat het aantal verkopen van woningen, ook nieuwbouwkoopwoningen, weer zal aantrekken. In de cijfers over de verkoop van nieuwbouwkoopwoningen van de NVM stijgt de verkoop sinds nu al vier kwartalen op rij weer, maar het gaat echt nog om een geringe stijging en ten opzichte van de piek in de verkopen van het eerste kwartaal van 2021 is er nog steeds sprake van ruwweg een halvering. In de cijfers voor de bouwvergunningen is nog geen herstel te zien. Het 12-maandsgemiddelde voor bouwvergunningen is 25% gedaald ten opzichte van de piek van november 2021. Dit betekent echter niet dat de woningbouw helemaal aan het instorten is. Het aantal vergunningen ligt over 12 maanden gemiddeld nog op ongeveer 57.000 woningen terwijl dit op het dieptepunt in 2013 maar iets meer dan 27.000 was. Dit is ook te zien in de cijfers van het aantal gerealiseerde woningen. Het gemiddelde over 12 maanden lag afgelopen augustus nog op bijna 90.000 woningen. De daling in de verleende vergunningen werkt vertraagd door in de realisatie van het aantal woningen. Daarom verwachten we met name in 2024 en 2025 een dip in de woningbouw. Gezien de grote opgave kunnen we ons echter geen terugval in de woningbouw veroorloven. Dit betekent dat locaties die inmiddels vergund zijn zo snel mogelijk moeten starten met de bouw en de locaties die snel kunnen starten met de bouw zo snel mogelijk vergund moeten worden. Dit doen we onder andere met de Startbouwimpuls en op de regionale versnellingsstafels om de afspraken uit de woondeals te realiseren. Daarbij is het ook cruciaal dat we gezamenlijk aan de slag gaan met het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures bij woningbouwontwikkeling. Op dit moment duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject gemiddeld te lang.

Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' (Kamerstukken II, 32 847 nr. 993) wordt een forse verkorting van de ontwikkeltijd van woningbouwprojecten beoogd. Met dit plan van aanpak is invulling gegeven aan onder andere de motie-Kops waarin verzocht werd de vergunningverlening voor nieuwbouw te versnellen.

### Vraag:

Met de Woningbouwimpuls wilde de minister de woningbouw gaan versnellen. Maar uit onderzoek van de Algemene Rekenkamer bleek een jaar geleden al dat dit in de praktijk niet werkt. Ik citeer: "Wij concluderen dat de minister van BZK onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat die versnellingsaanpak heeft geleid tot een versnelling, meer betaalbaar of meer woningen." Dus, voorzitter, hoe staat het er nu mee? De minister wil er volgend jaar 300 miljoen euro aan spenderen, zo lezen we in de begroting. Dus: welk verschil gaat dat nu in de praktijk uitmaken?

### Antwoord:

Vorig jaar ben ik in de bestuurlijke reactie op het Rekenkamerrapport 'Aanpak woningtekort'

(2022) uitgebreid ingegaan op de stelling van de Algemene Rekenkamer. Ik deel niet alle uitkomsten uit dit onderzoek. Een onafhankelijke Toetsingscommissie beziet kritisch of inderdaad sprake is van noodzaak. Dit om de doelmatigheid van de Woningbouwimpuls (Wbi) te garanderen. In de bestuurlijke reactie is ook aangegeven dat er onderzoek is gedaan naar additionaliteit van de Woningbouwimpuls. Steekproefsgewijs is er bij 20 projecten, die afgewezen zijn voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls, onderzocht of zij zonder bijdrage toch doorgang konden vinden. Slechts een van die projecten blijkt zonder aanpassingen doorgang te kunnen vinden dankzij een financiële meevaller van betreffende gemeente. De overige 19 projecten hebben aanpassingen moeten doorvoeren, zijn gepauzeerd of zijn nog steeds op zoek naar dekking van het publieke tekort. Dit onderstreept in mijn ogen dat de Woningbouwimpuls, ondanks het ontbreken van exact vastgestelde additionaliteit, aantoonbaar en substantieel bijdraagt aan het versneld tot realisatie brengen van meer betaalbare woningen.

In de eerste vijf tranches van de Wbi is een bijdrage geleverd aan 141 projecten, met een totaal van 184.367 woningen waarvan ca. 66% betaalbaar. De tussentijdse evaluatie van de Woningbouwimpuls uit 2021 resulteerde in positieve verwachtingen ten aanzien van zowel het doelbereik als de doelmatigheid van het instrument. Gemeenten geven aan dat er door middel van de Woningbouwimpuls niet alleen extra woningen worden gerealiseerd, maar vooral ook dat gemeenten projecten eerder kunnen realiseren. Verder vergroten gemeenten door een bijdrage uit de Woningbouwimpuls inderdaad het aantal betaalbare woningen in projecten.

Onder gemeenten is nog altijd veel animo. Tranche zes is de laatste tranche. Uit een informele rondgang door onderzoeksbureau Stec langs gemeenten wordt veel respons verwacht. Verder wordt er na bekendmaking van tranche zes aan de afgewezen projecten de kans geboden aanpassingen te doen en direct weer in te dienen. Op deze manier is de verwachting dat er veel projecten een bijdrage kunnen ontvangen en het budget volledig besteed zal worden.

De gemiddelde bijdrage per woning is in de eerste vijf tranches van de Woningbouwimpuls €5.048. Met het budget van € 300 mln. voor tranche zes zou dan naar verwachting de bouw van bijna 60.000 woningen ondersteund kunnen worden.

**Vraag:**

Een jaar geleden al erkende deze minister dat driekwart van de te bouwen woningen, bijna een miljoen in 2030, bedoeld is voor migratie. Erkent de minister dat daar simpelweg niet tegenop te bouwen valt?

**Antwoord:**

De omvang van de bouwopgave voor de periode 2022 tot en met 2030 (981.000 woningen) wordt door een aantal oorzaken bepaald. Deze kunnen niet precies uit elkaar gerafeld worden, maar ruwweg geldt het volgende beeld. De groei van de bevolking, bestaande uit migratie en natuurlijke aanwas, heeft de grootste invloed. Deze is goed voor 41%, respectievelijk 5% van de bouwopgave. Daarnaast groeit het aantal huishoudens doordat deze kleiner worden (minder personen per woning) en doordat ouderen langer thuis blijven wonen. Dit is goed voor 21%, respectievelijk 2% van de bouwopgave. Ten slotte geldt dat het huidige tekort moet worden teruggedrongen en dat de geplande sloop moet worden opgevangen met nieuwe woningen. Deze beide factoren zijn goed voor 20%, respectievelijk 11% van de bouwopgave.

Dit beeld wijkt dus af van de genoemde driekwart in vraagstelling. Niettemin, zoals ik ook in mijn brief van 16 oktober jongstleden over de aanpak van grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties heb gesteld, is het van groot belang dat we grip krijgen op migratie. De groei van de bevolking houdt ook niet op na 2030 en vertaalt zich in een grotere druk op de ruimte voor wonen, werken en mobiliteit. Bevolkingsgroei is echter niet iets wat ons alleen maar overkomt. We kunnen er wel degelijk beleid op voeren. De Staatscommissie Demografische ontwikkelingen 2050 – die naar verwachting eind 2023 haar advies oplevert – zal ingaan op scenario's, mogelijke beleidsopties en handelingsperspectieven van de regering, met betrekking tot de maatschappelijke gevolgen van de demografische ontwikkelingen, in het bijzonder van vergrijzing en migratie.

**Vraag:**

Ondanks dat de woningnood toeneemt, zijn de ambities van de minister er niet minder op. Hij doet er, ondanks dat het kabinet demissionair is, nog een forse schep bovenop. Want na 2030 moeten er volgens de minister nog eens vele honderdduizenden, zo niet een miljoen woningen worden bijgebouwd. En die nieuwe, wilde woningbouwplannen klinken op papier natuurlijk leuk en aardig.

Maar zou de minister niet eerst zijn huidige plannen gaan uitvoeren? Want daar schort het nogal aan, voorzitter. En hoe beïnvloeden al die nieuwe ambities de huidige plannen? Bijvoorbeeld die 17 grootschalige projecten.

**Antwoord:**

Zoals ik in mijn Kamerbrief over grootschalige woningbouw heb medegedeeld wordt er door zowel Rijk als regio gewerkt aan de uitvoering van de 17 grootschalige woningbouwlocaties. In de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is sprake van een dusdanige grote en brede schaal van ontwikkeling, dat als het ware hele nieuwe wijken van steden worden gecreëerd waar mensen wonen, werken, leren en elkaar ontmoeten. Veelal is er ook een schaa sprong in stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en voorzieningen nodig. De potentie voor woningbouw enerzijds en de complexiteit van de uitdagingen anderzijds zorgen ervoor dat langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn extra belangrijk zijn.

Deze grootschalige locaties zijn niet in één dag gebouwd. We hebben het hier over hele nieuwe wijken waar vele vraagstukken en thema's samenkomen zoals mobiliteit, klimaatadaptatie, energie, (circulaire) economie, een gezonde leefomgeving, de mobiliteitstransitie, groen in en om de stad, cultureel erfgoed, water en bodem sturend, etc.

Tot en met 2030 kunnen in de 17 grootschalige woningbouwlocaties 288.000 woningen worden gerealiseerd, ongeveer dertig procent van de totale opgave van 981.000 woningen. Bij de BO MIRT afspraken van 2022 zijn over de grootschalige woningbouwlocaties afspraken gemaakt over de ontsluiting en bereikbaarheid tot en met 2030. Tegelijkertijd laten berekeningen van het CBS zien dat de groei van de bevolking richting 2050 kan oplopen tot 20,6 miljoen. Dit betekent dat de vraag naar meer ruimte voor wonen, werken en mobiliteit zal toenemen. Een grote uitdaging daarbij is het vinden van voldoende goede locaties voor woningbouw. Als we ook na 2030 voldoende woningen willen realiseren, is het noodzakelijk nu al te gaan zoeken naar goede locaties. Deze locaties beïnvloeden de huidige plannen niet, maar zijn juist aanvullend op deze plannen. Daarbij geldt steeds dat de uiteindelijke afwegingen ook deel uitmaken van het zorgvuldige en integrale traject van de Nota Ruimte die in 2024 is voorzien.

**Vraag:**

Het bouwen van een woning duurt twee jaar. Maar van plan tot sleuteloverdracht kan het zo maar tien jaar duren. Wat zorgt er in die acht jaar precies voor de meeste vertraging, wat is nu eigenlijk het probleem? Is het de vergunningverlening, gemeenten die dwarsliggen, provincies die moeilijk doen? Waar zit het nu precies in?

**Antwoord:**

De ontwikkeling van een woningbouwproject duurt nu gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw twee tot drie jaar. Dat is te lang voor mensen die op zoek zijn naar een woning. Dat kan en moet korter. De meeste vertraging wordt opgelopen bij de planvorming, maar ook de besluitvorming en de fase van bezwaar en beroep kan sneller. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' werk ik met diverse versnellingsmogelijkheden aan het beperken van de vertragingfactoren.

Met het versnellen in de planvorming kan de grootste tijdswinst worden behaald. Daaronder valt versterking van uitvoeringscapaciteit, prioritering en een efficiëntere werkwijze door stappen tegelijk te zetten in plaats van na elkaar: het parallel plannen. Daarbij is aandacht voor onder andere procesplanning, de onderzoeksopgave en procedures. Er zijn onlangs vier pilotprojecten gestart om dit in de praktijk te brengen.

Verdere versnelling kan worden bereikt in de besluitvormingsfase. Ik zet in op meer regie en samenwerking. Via de woondealoverleggen en met regionale en landelijke versnellingsstafels bied ik een platform voor het doorbreken van impasses. Het Expertteam Woningbouw biedt ondersteuning. De vertraging die ontstaat in de fase van bezwaar en beroep wordt aangepakt door het aanpassen van wet- en regelgeving zoals met de Wet versterking regie volkshuisvesting en beroep in één instantie. Als laatste kan het verbeteren van participatie waarbij ook de stem van de woningzoekenden meetelt, en het standaardiseren van bouweisen de woningbouw versnellen.

**Vraag:**

En voorzitter, meer dan de helft van de woningen moet grootschalige woningbouw worden, aldus de minister. Nu is dat nog zo'n 30%. Onlangs presenteerde het Economisch Instituut voor de Bouw het zogeheten 'straatje erbij'-plan als deel van de oplossing voor de wooncrisis en dat is

voornamelijk kleinschalige woningbouw. De komende jaren kunnen er 200.000 extra woningen worden gebouwd als er in dorpen en steden een of twee straten worden bijgebouwd en dan vooral aan de randen van die dorpen en steden. De minister heeft zelf al gereageerd en zei: "je moet alle locaties benutten die je kunt benutten". Ook zei hij dat de motivatieplicht die nu geldt als gemeenten aan de randen van dorpen of steden willen bijbouwen soms heel streng wordt uitgelegd en dat dat dus moet worden aangepast. Wat bedoelt de minister daarmee en hoe wil hij dat dan gaan aanpassen? Want aan de andere kant zegt hij ook: soepelere regels zijn geen vrijbrief. Dat moeten we wel heel helder maken. Dus wat is het nu? Wat gaat er concreet gebeuren? Hoe wordt die woningbouw aan de randen van steden en dorpen versneld?

**Antwoord:**

De fractie van de PVV vraagt op welke wijze ik de woningbouw aan de randen van steden en dorpen wil versnellen.

Uit het onderzoek van EIB over het 'straatje erbij', dat ik u bij brief van 12 oktober 2023 heb doen toekomen, blijkt dat er veel potentie is om ook een deel van de woningbouwopgave te realiseren aan de randen van steden en dorpen. Dat is daarnaast ook belangrijk voor de leefbaarheid van kleine kernen. Om dit te realiseren wil ik graag eind dit jaar met alle provincies in gesprek hoe we samen deze potentie kunnen benutten zonder daarbij belangen zoals natuur, water en bodem sturend en Werelderfgoed uit het oog te verliezen. Ik wil dus met hen in gesprek waar een straatje erbij kan en hoe dat dan op een zorgvuldige manier kan. Ik wil hierover eind dit jaar bestuurlijke afspraken maken met de afzonderlijke provincies. Dit doe ik in samenhang met het bestuurlijke overleg over de voortgang van de woondeals. Ik zet hierbij in op gezamenlijk gedragen bestuurlijke afspraken met commitment om mogelijkheden daadwerkelijk te realiseren.

De fractie van de PVV heeft daarnaast gevraagd naar de motiveringsplicht bij kleinschalige woningbouw aan de randen van dorpen en steden. Hiermee wordt bedoeld op de Ladder voor duurzame verstedelijking. In mijn brief aan uw Kamer van 12 oktober jl. heb ik u naast de rapporten van het EIB over het 'straatje erbij', ook de evaluatie van de Ladder gestuurd. Daaruit blijkt onder meer dat private partijen vinden dat de Ladder te streng wordt toegepast door provincies en gemeenten. Ik heb aangekondigd dat ik de belemmeringen die ervaren worden wil wegnemen door de Ladder aan te passen en de toepassing daarvan te verbeteren. Bij de eerstvolgende wijziging van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL), waarin de Ladder is opgenomen, wil ik een ondergrens van 50 woningen opnemen. Onder deze grens geldt de motiveringsplicht van de Ladder voor buitenstedelijk bouwen niet. Wel moet nog steeds zoals bij alle locaties – binnenstedelijk én buitenstedelijk – altijd inhoudelijk worden gekeken of deze zich leent voor woningbouw gelet op andere opgaves en gelet op te beschermen belangen. Tevens ga ik de handreiking over de toepassing van de Ladder aanscherpen en in gesprek met gemeenten en provincies over betere en eerdere toepassing van de Ladder in de praktijk

**Vraag:**

Het aantal economisch daklozen neemt toe: mensen met een baan, een inkomen, maar zonder fatsoenlijk dak boven hun hoofd. Bijvoorbeeld iemand die al maanden in een tent woont, met inkomen en baan. Hij zegt: "ik reageer elke dag op een woning, sociale huur en particuliere huur". Voor een urgentieverklaring komt hij niet in aanmerking. Hij zegt: "ik heb het al zo vaak aangevraagd, maar het werd telkens afgewezen omdat mijn dochter niet bij mij ingeschreven staat. Maar ja, die staat niet bij mij ingeschreven, omdat ik juist geen woning heb." Dat is natuurlijk heel tegenstrijdig. Hoe reageert de minister hierop, op dit voorbeeld en al die andere schrijnende voorbeelden van hardwerkende Nederlanders die feitelijk dakloos zijn?

**Antwoord:**

Helaas zijn er vele voorbeelden van mensen die, al dan niet met een inkomen en een baan, nu niet in staat zijn om een passende woning te vinden. Dat is boven alles het gevolg van het feit dat er een tekort aan woningen is. Ik vind het daarom belangrijk dat we vaart maken met het bouwen van meer betaalbare woningen. Het uitgangspunt van de woningbouwopgave die ik met de provincies en gemeenten heb afgesproken is dat er twee derde betaalbare woningen moeten worden gebouwd. Dat gaat zowel om sociale huurwoningen, zodat de wachtlijsten afnemen, alsook betaalbare koop- en huurwoningen, zodat huishoudens met een middeninkomen weer meer mogelijkheden hebben om een passende woning te vinden.

**Vraag:**

De huurprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen en gestegen. En dan uitgerekend nu, in een tijd waarin mensen de boodschappen de energierekening en het dak boven hun hoofd amper tot niet meer kunnen betalen, heeft de minister laten weten dat de sociale huurprijzen vanaf juli 2024

hoogstwaarschijnlijk met max. 5,8% mogen stijgen. En de Woonbond schreef een paar weken geleden al 'Dit kan niet. Doe dit niet'. Want, zo zegt de Woonbond, 100.000 hurende huishoudens leven in armoede. Dus daarom voorzitter, een oproep aan de minister, met klem, doe dit niet. Is de minister bereid die huurprijzen te verlagen, of op zijn minst niet te verhogen?

**Antwoord:**

Vorig jaar steeg de inflatie serieus. Om de betaalbaarheid te borgen, heb ik in de Nationale prestatieafspraken met de woningcorporaties en de Woonbond afgesproken om de huurontwikkeling los te koppelen van de inflatie. In plaats daarvan hebben we die gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. Als we dat niet hadden gedaan, was dit jaar een huurverhoging van bijna 10% (9,7%) toegestaan geweest. Maar door de koppeling aan de CAO-loonstijging was de toegestane huurverhoging dit jaar 3,1%. Dat scheelt dus bijna 7% voor de huurder. Bovendien was er bij corporaties voor zittende huurders gemiddeld sprake van een huurdaling van 0,3%. De reden dat de huren bij de corporaties gemiddeld zijn gedaald, komt doordat de corporaties als onderdeel van de Nationale prestatieafspraken dit jaar de huren van 600.000 huishoudens met een laag inkomen verlaagd hebben naar €575. Door de generieke huurmatiging en de specifieke huurverlaging hebben corporaties dit jaar dus een grote bijdrage geleverd aan het betaalbaar houden van de huren.

We hebben gekozen om de loonontwikkeling te volgen in plaats van de inflatie, omdat de lonen doorgaans met vertraging de inflatie volgen. Door de koppeling met de loonontwikkeling kan de huur daarom pas weer wat sterker stijgen, nadat de lonen ook sterker zijn gestegen. Daardoor borgen we dat de huren niet harder stijgen dan de inkomens van huurders en de huurquote dus niet verslechtert, ongeacht de hoogte van de huurverhoging. Voor de corporaties geldt daar bovenop nog dat de huursomstijging (de stijging van het totaal van alle huren) 0,5% lager moet liggen dan de maximale toegestane huurverhoging, wat betekent dat er gemiddeld voor huurders bij corporaties een verbetering van de huurquote plaatsvindt. Dat gold voor dit jaar, en zal ook in 2024 zo zijn. De huur blijft dus betaalbaar. Ook de Woonbond erkent dat huurders hun inkomen over het algemeen sneller zien stijgen dan hun huren.

Voor de meeste huurtoeslagontvangers wordt de huurverhoging verder goeddeels gecompenseerd met de huurtoeslag, want een hogere huur betekent ook meer toeslag. Daarnaast profiteren huurtoeslagontvangers in 2024 van de verlaging van de basishuur met ruim 30 euro, met een verbetering van de betaalbaarheid van de huur tot gevolg.

Tot slot wil ik wijzen op het belang van deze huurverhoging voor de corporaties. In de Nationale prestatieafspraken hebben we, naast het ambitieuze pakket aan maatregelen voor het betaalbaar houden van de huren zoals hierboven geschetst, een omvangrijk investeringspakket vastgesteld voor de nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid door corporaties. De huurverhoging in 2024 is nodig om al die opgaven financieel haalbaar te houden. Het realiseren van die opgaven is cruciaal voor alle huidige en toekomstige huurders van de corporaties, en die wil ik dus niet in gevaar brengen.

## **Vragen van het lid Groot, Peter de (VVD)**

**Vraag:**

Er is ruim 300 miljard aan investeringen nodig om 900 duizend woningen te bouwen. Voor betaalbare huurwoningen doen investeerders zo'n € 20 a 30 miljard. En juist op zo'n cruciaal moment zijn investeringen volledig opgedroogd, met als gevolg dat stekkers uit hele bouwprojecten gaan, dat vergunningen niet meer worden uitgevraagd, dat juist bestaande huurwoningen zoals die van Heimstaden verdwijnen. Het besef lijkt er niet te zijn dat deze investeringen nodig zijn. Is de minister het met de VVD eens dat we scherp moeten kijken naar de onzekerheid die de regulering in de markt brengt?

**Antwoord:**

Tot en met 2030 moeten 981.000 extra woningen worden gerealiseerd. Om aan te sluiten bij de behoefte, moet twee derde daarvan betaalbaar zijn. Hiervoor hebben we iedereen nodig: provincies, gemeenten, woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars maar zeker ook investeerders. Zonder investeringen vanuit Nederlandse pensioenfondsen en internationale investeerders zal het ons namelijk niet lukken. Op dit moment zijn er vanuit investeerders zorgen over het investeringsklimaat en dat maakt hen terughoudend. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat dit niet alleen in Nederland speelt. Ook in landen om ons heen zien we investeerders zich terughoudend opstellen op de woningmarkt. De snel gestegen rente speelt hierbij een grote rol: andere investeringen zoals obligaties zijn relatief aantrekkelijker geworden en als geleend geld

moet worden geherfinancierd zijn de kosten hoog. In heel Europa is er sprake van regulering. Er is de afgelopen jaren veel veranderd. Sinds 2012 hebben investeerders hun positie kunnen vergroten. Ik begrijp die zorgen want er is de afgelopen jaren veel veranderd. Waar we eerst investeerders ruim baan hebben gegeven, zowel fiscaal als qua regulering, zijn we de afgelopen periode tot het inzicht gekomen dat dit niet leidt tot de gewenste uitkomst. De huurprijzen in de vrije sector zijn erg gestegen dat die woningen niet meer voor middeninkomens betaalbaar zijn. Daarom hebben we de regie op de volkshuisvesting teruggenomen en ingezet op twee derde betaalbare woningen bij nieuwbouw en regulering van de huren met de wet betaalbare huur. Ik ben ervan overtuigd dat ook met deze maatregelen Nederland voor de lange termijn een aantrekkelijk land blijft om in te investeren in woningen. De uitgangspunten in Nederland zijn goed: 1) de vraag naar woningen is en blijft groot gezien de verwachte toename in het aantal huishoudens; 2) Nederland is internationaal gezien een aantrekkelijk land om in te wonen; en 3) Nederlandse huurders hebben relatief gezien weinig betalingsachterstanden. Bovendien draagt de inzet op voldoende betaalbare woningen juist bij aan een stabiel investeringsklimaat. Deel van de reden dat de nieuwbouwproductie nu inzak is dat de afgelopen periode vooral dure woningen geprogrammeerd zijn en dat is nu ingestort. Ook de wet betaalbare huur zorgt ervoor dat rendementen voorspelbaarder worden en het risico op investeringen meer inzichtelijk wordt. De vraag naar woningen is bijna gegarandeerd met daarbij een stabiele prijsontwikkeling en het speelveld voor de komende tijd is duidelijk en kunnen er geen onverwachte aanvullende begrenzingen komen op de huurprijs bijvoorbeeld. Dit vraagt wel de juiste investeerders. Investeerders die niet op zoek zijn naar het hoogste rendement maar juist naar lange termijn commitment en stabiliteit en een bijdrage willen leveren aan de maatschappelijke opgave van betaalbaar wonen, hebben we hard nodig en verwelkomen we met open armen. Ik begrijp dat het onzekere tijden zijn gezien de marktontwikkelingen én dat we vanuit de overheid meer kunnen doen als het gaat om voorspelbaarheid in beleid. Te lang doen over besluitvorming voor de wet betaalbare huur helpt niet. Daarom houd ik tempo met wet regie en wet betaalbare huur en roep ik uw Kamer op deze wetten voortvarend te behandelen. Voor de wet betaalbare huur kom ik binnen enkele weken met een brief waarin ik nadere duidelijkheid geef over waar we staan en het vervolg. Daarnaast werk ik samen met investeerders aan een propositie. Om een gezamenlijk beeld te hebben van het investeringsklimaat in Nederland en als basis voor een intensiever gesprek om elkaar te begrijpen en bij te dragen aan de grote opgave die we in Nederland hebben.

**Vraag:**

Verschillende typen locaties in verschillende delen in het land, net als huurders en kopers over het hele land heen zoeken naar een woning. En een suggestie van de VVD over deze locaties, benoem deze ook in een ruimtelijk plan voor Nederland, dan is het helder waar die ruimte beschikbaar is, in relatie tot een ander opgave voor water of natuur en bedrijvigheid. En zet ook rijksgrond in om te komen tot betaalbare woningen en waar dat nodig is zoals in Lansingerland, zet ook doorzettingsmacht in zoals als uw ambtsvoorganger heeft gedaan in Katwijk. Graag reactie van de minister op dit punt.

**Antwoord:**

In de Nota Ruimte wil ik precies datgene doen, een ruimtelijk plan maken voor heel Nederland. In de nota zal ik – in integrale afweging met de andere ruimtelijke opgaven en de leidende principes – tot het benoemen van nieuwe (grote) locaties voor woningbouw komen. In mijn brief aan uw Kamer van 16 oktober jl. over grootschalige woningbouw heb ik deze aanpak toegelicht. Het zoeken van deze nieuwe locaties start ik nu op. In de contourennotitie voor Nota Ruimte heb ik uitgewerkt aan welke regio's ik denk. Ik zet nu al – waar dit kan – rijksgronden in voor woningbouw. Dit geldt bijvoorbeeld in Flevoland. Een voorbeeld van een locatie waar ik op andere wijze specifiek tempo in de ontwikkeling heb gebracht is de Gnephoek. Met behulp van Wim Kuijken als extern adviseur zijn verschillende bestuurslagen bij elkaar gebracht waarmee versnelling kon worden gebracht in de ruimtelijke planvorming.

**Vraag:**

Wat voor huizen bouwen we eigenlijk? 60% van de mensen zijn op zoek naar een betaalbare eengezinswoning, terwijl veel appartementen in de stad worden gebouwd. Zorgen we ook voor het bouwen van betaalbare woningen zowel binnen als buiten de stad. En dan ook met name woningen voor starters in de middenklasse.

**Antwoord:**

Iedere drie jaar laat ik een woonbehoefte-onderzoek uitvoeren, het zogenaamde WoON. Daarin wordt aan woningzoekenden gevraagd naar de behoefte aan betaalbare woningen en welke typologieën woningen worden gewenst.

Volgens het WoON 2021 wil 46% van de woningzoekenden een eengezinskoopwoning, terwijl 13% van de woningzoekenden een eengezinswoning wil huren. In de toekomst komen er meer alleenstaanden bij en is het bouwen van appartementen dus ook zinvol. Een op de drie nieuwbouwwoningen moet geschikt zijn voor ouderen. Voor die doelgroepen is het bouwen van appartementen dus zinvol. Van de te realiseren woningen waarvoor de prijscategorie reeds bekend is, wordt 34% als goedkope huurwoning gerealiseerd, 17% als middeldure huurwoning, 3% als goedkope koopwoning en 13% als middeldure koopwoning. Daarmee komt het aandeel betaalbaar zoals gedefinieerd in het Programma woningbouw op 66% van het totaal. Gelet op de grote bouwopgave is uiteindelijk elke locatie van belang: zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk. Nationaal gezien is het aandeel binnenstedelijk voor Nederland ca 65% a 70%.

**Vraag:**

Hoe staat het met de toezegging van de gerenommeerde investeerders, zoals ABP en ASR, voor de bouw van 50 duizend middenhuurwoningen? Staat deze afspraak nog?

**Antwoord:**

Bij de vormgeving van de regulering heb ik er rekening mee gehouden dat het aantrekkelijk blijft om te investeren in nieuwe middenhuurwoningen. Ik heb in intensief overleg met IVBN en andere marktpartijen om hierover balans te zoeken tussen wetgeving en het belang van de marktpartijen. Zo heb ik het Woningwaarderingstelsel (WWS) gemoderniseerd waardoor dit stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die nu worden gebouwd. Als onderdeel van de modernisering krijgen goede energielabels extra punten en wordt er eveneens een nieuwbouwopslag geïntroduceerd. Institutionele beleggers en ontwikkelaars hebben eind vorig jaar aangegeven met de voorgestelde regulering nog steeds de ambitie te hebben 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot en met 2030. Zij hebben nog steeds deze ambitie. In dat kader ben ik bereid te kijken naar de nieuwbouwopslag. Wel geven de beleggers en ontwikkelaars aan dat de situatie van nu anders is dan die van een jaar geleden. Ik zie ook dat de situatie op de markt lastiger is geworden. Om aan deze tegenwind het hoofd te bieden heb ik de Startbouwimpuls (SBI) opgetuigd. Ook kijk ik naar verhogen van de aangekondigde nieuwbouwopslag. Daarnaast ben ik met beleggers in gesprek om te komen tot een propositie voor het investeringsklimaat in Nederland. Op die manier kan de ambitie van 50.000 middenhuurwoningen ook actief mogelijk worden gemaakt.

## **Vragen van het lid Beckerman, S.M. (SP)**

**Vraag:**

Schaf de winstbelasting en ATAD schaf af voor woningcorporaties. SP gaat een amendement indienen bij dit Belastingplan voor de afschaffing van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties voor niet-commerciële activiteiten. Vraag aan de minister: bent u bereid om de winstbelasting af te schaffen?

**Antwoord:**

Woningcorporaties hebben door de afschaffing van de verhuurderheffing de komende jaren financiële middelen om te investeren in de opgaven rond nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. De actualisatie van de financiële doorrekening van de Nationale prestatieafspraken die ik op 16 juni jl. aan uw Kamer heb gestuurd (Kamerstuk 29 453, nr. 561) laat zien dat corporaties ook middelen hebben om de totale opgaven te behalen, maar ook dat de onzekerheid hiervoor is toegenomen en dat het duurzame bedrijfsmodel van corporaties op lange termijn onder druk staat. Ik herken dus dat er op termijn maatregelen nodig te zijn om corporaties in staat te stellen hun opgaven tot 2030 maar ook daarna te kunnen realiseren. Ik heb uw Kamer op 3 oktober jl. geïnformeerd over de mogelijkheden die er zijn om de belastingdruk uit de vennootschapsbelasting voor corporaties geheel of gedeeltelijk te beperken (Kamerstuk 35 286, nr. 16), en wat de budgettaire effecten hiervan zouden zijn. Voor de dekking van dit soort maatregelen ziet het kabinet op dit moment geen ruimte.

**Vraag:**

De minister wil volkshuisvesting in ere herstellen. Ik vraag nu aan de minister de uitgelezen kans om deze woningen te kopen. Te zorgen dat huurders wiens verhuurders die woningen willen verkopen, dat wij die woningen opkopen want er moet wat de SP betreft een volkshuisvestelijk alternatief liggen als de markt het wederom laat afweten.

**Antwoord:**

Ik ben er geen voorstander van dat de overheid zelf huizen koopt. Wij beschikken in Nederland



over een stelsel waarin zowel de woningcorporaties, als private partijen, een belangrijke rol vervullen in de volkshuisvesting. Maar het is hun eigen keuze en beslissing om eventueel woningen aan te kopen die in de verkoop komen. Het is goed te beseffen dat de woning bij verkoop niet verdwijnt. Het is vooral van belang dat de zittende huurder goed beschermd is bij verandering van eigendom.

**Vraag:**

Stop met slopen van sociale huurwoningen en verkopen én pak leegstand aan. We moeten naar de bestaande voorraad kijken, niet alleen nieuwbouw. Ze willen 90.000 sociale huur verkopen, 10.000 slopen en een onbekend deel liberaliseren. Er worden er te weinig sociale woningen gebouwd, en slopen dit aan de achterkant: waarom maakt de minister wachtlijsten voor sociale huur nog langer?

**Antwoord:**

Met de woningcorporaties heb ik in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat zij 250.000 sociale huurwoningen tot en met 2030 gaan bouwen. Het klopt dat woningcorporaties in die periode ook woningen zullen moeten slopen en verkopen. Sloop en verkoop zijn geen doel op zich, maar kunnen onderdeel zijn van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid. In de Nationale prestatieafspraken is met de corporaties, gemeenten en huurders vastgelegd om er gezamenlijk naar te streven dat de sociale huurvoorraad als gevolg hiervan de komende jaren weer significant groeit, waarbij partijen in de lokale prestatieafspraken vastleggen hoe een zo groot mogelijke voorraadgroei kan worden gerealiseerd.

## **Vragen van het lid Boulakjar, F. (D66)**

**Vraag:**

We zien dagelijks berichten in de media van beleggers die zichzelf zielig vinden, ze presenteren zich als de grootste slachtoffers van deze wooncrisis. En niet bijvoorbeeld niet de daklozen, wachters en de mensen die elke maand in de knel komen. Ze willen zoveel mogelijk verdienen aan woning en nu dat minder wordt zien wij een eindeloze stroom aan tranen. Als je van wonen een markt maakt krijg je dit. Wij hebben altijd gewaarschuwd, verkoop sociale huurwoningen niet en grijp in als er veel starterswoningen worden opgekocht. Vraag: erkennen de leden van opeenvolgende kabinetten-Rutte dat het een historische fout was om beleggers hierheen te lokken met beloftes van gouden bergen?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op de eerste vraag van het lid Peter de Groot (VVD).

**Vraag:**

D66 zet vol in op innovatieve woonoplossingen maar er zijn nog veel knelpunten: Hoe gaat de minister alle knelpunten voor fabrieksmatig bouwen eindelijk wegnemen?

**Antwoord:**

Ik zie veel potentie in conceptueel, industrieel, fabrieksmatig bouwen. Het is namelijk echt nodig om innovatiever te bouwen om de hoge woningnood op te kunnen lossen. Vooral ook binnen de context van klimaatverandering, arbeidsmarkttekorten en het doorgroeien naar een circulaire economie. Er wordt gelukkig ook steeds meer industrieel gebouwd. Maar er is nog genoeg opschalingspotentieel. Niet alleen voor nieuwbouw (eengezinswoningen, appartementen, verplaatsbare woningen, optoppen, etc.), maar ook voor verduurzaming en transformaties. Om de volle potentie te kunnen benutten moeten we echter met zijn allen ook anders leren werken. Niet alleen de bouwers, ook de opdrachtgevers en overheden. In plaats van elke keer op projectniveau het wiel uitvinden, met zijn allen zorgen voor voorspelbaarheid, standaardisatie in combinatie met maatwerkmogelijkheden. Bijvoorbeeld dezelfde type woningen met eenzelfde bouwkwaliteit in één keer te certificeren en meer gebruik te maken van data en slimme ontwerptools in het planproces.

Met het programma Versnellen Tijdelijke Huisvesting is daar op het gebied van verplaatsbare woningen door industrieel te bouwen in de afgelopen jaren veel ervaring mee opgedaan. Aan het einde van het jaar kom ik dan ook met een update van het programma Conceptueel Bouwen en Industriële Productie (n.a.v. motie-Grinwis) waar ik verder in ga op de ervaren knelpunten en de mogelijke oplossingen.

**Vraag:**

En gaat de minister hamsterhuurkoop in beleid opnemen zodat corporatiehuurders zicht krijgen op

een eigen woning in hun geliefde wijk?

**Antwoord:**

Hamsterhuren is een potentieel interessante optie voor starters die te veel verdienen voor sociale huur maar te weinig voor een koopwoning. Op dit moment is dit instrument actief in België, maar niet in Nederland. Omdat de institutionele context (zoals bijvoorbeeld het erfpachtrecht) verschilt kan dit niet een-op-een worden gekopieerd. Hamsterhuren lijkt echter sterk op het in Nederland toegepaste KoLat (Koop Later). Dit instrument wordt op dit moment op zeer kleine schaal door een aantal gemeenten en ontwikkelaars toegepast, voornamelijk in kleine kernen waar sprake is van een duidelijke lokale binding. Of dit ook interessant en wenselijk is, is een afweging die corporaties voor zichzelf moeten nemen. Ik heb uw Kamer op 23 april jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 1036) geïnformeerd over de leidraad Verkoop die Aedes heeft opgesteld op basis van een afspraak hierover in de Nationale prestatieafspraken. Deze leidraad biedt corporaties handvaten hoe zij hun verkoopbeleid meer kunnen richten op volkshuisvestelijke doelen zoals doorstroming en het faciliteren van eigenwoningbezit bij de doelgroep.

**Vraag:**

D66 wil een uitspraak van de minister; gaat deze aan de slag met de radicaal andere koers om woningen te realiseren onder de €250.000? Is de minister het met D66 eens dat echt betaalbare woningen een voorwaarde moet zijn voor alle toekomstige fondsen, impulsen en woonafspraken waar toekomstig belastinggeld naartoe gaat?

**Antwoord:**

Om te zorgen voor betaalbare woningen voor starters is het ook van belang dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. In het regeerakkoord is de NHG-grens van €355.000 opgenomen als betaalbaarheidsgrens voor betaalbare nieuwbouw. De betaalbaarheidsgrens komt terug in de woningbouwinstrumenten zoals de woondeals, Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls.

Eerder heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik de koppeling met de NHG-grens niet houdbaar vind op de langere termijn. Dit omdat deze (met vertraging) de gemiddelde huizenprijs volgt. Zo waren na het uitkomen van de Nationale Woon- en Bouwagenda de beschikbare inkomens in eerste instantie veel minder sterk gestegen dan de huizenprijzen. Met de gestegen hypotheekrente konden mensen bovendien minder lenen voor een koopwoning. Ik heb daarom eerder aangegeven vast te houden aan de grens van €355.000 aan als grens voor de betaalbaarheid. Het is aan gemeenten om te kijken naar een goede verdeling van de woningen die binnen deze grens vallen omdat de behoefte regionaal verschilt. De grens zal, op verzoek van uw Kamer, jaarlijks geïndexeerd worden via de consumentenprijsindex (CPI). We herijken indien nodig de grens iedere drie jaar en houden zo in de gaten of deze de juiste weergave blijft van wat een huishouden kan betalen aan woonlasten.

In de ontwikkeling van nieuwe financiële regelingen wordt constant bezien waar er vanuit de samenleving behoefte aan is. Betaalbaarheid is hier een belangrijk onderdeel in verschillende regelingen. De Regeling huisvesting aandachtsgroepen, Volkshuisvestingsfonds en regelingen voor flexwonen zijn (volledig) gericht op het betaalbare segment. Verder moeten projecten in de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls voor het grootste gedeelte uit betaalbare woningen bestaan.

## **Vragen van het lid Nijboer, H. (PvdA)**

**Vraag:**

We krijgen meldingen vanuit Amsterdam. Woningcorporaties verkopen woningen waardoor er op deze manier minder betaalbare sociale huurwoningen zijn. Destijds wet voor ingediend (over het aantal sociale huurwoningen), maar die heeft de kamer weggestemd (was verstandig geweest om deze aan te nemen). Nu dat is gebeurd, wat gaat de minister hieraan doen? Aan de ene kant wordt gezegd dat er meer sociale huurwoningen moeten worden gebouwd, maar aan de andere kant worden ze steeds weer meer verkocht. Er is een grote woningbehoefte, dus dit komt niet goed bij elkaar.

**Antwoord:**

Met de woningcorporaties heb ik in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat zij 250.000 sociale huurwoningen tot en met 2030 gaan bouwen. Dat betekent dat corporaties hun jaarproductie van nieuwbouwwoningen moeten verdubbelen van ca. 15.000 de afgelopen jaren,

naar 30.000 in de komende jaren. Die groei gaat niet van vandaag op morgen, daar is tijd voor nodig. Sinds het afsluiten van de Nationale prestatieafspraken en de regionale woondeals is echter zichtbaar dat corporaties hun nieuwbouwplannen aan het opvoeren zijn. Uit de laatste meerjarenbegrotingen van de corporaties blijkt dat zij hierin ruim 200.000 nieuwe sociale huurwoningen hebben opgenomen. Dit zijn de woningen die corporaties willen gaan realiseren. Dat er ook versnelling komt in de realisatie blijkt onder andere uit het feit dat het aantal bouwvergunningen voor corporaties in het tweede kwartaal is toegenomen. Corporaties zijn dus bezig om hun rol weer te pakken en hun nieuwbouwproductie te vergroten. Het klopt dat woningcorporaties in de periode tot 2030 ook woningen zullen moeten verkopen. Verkoop is geen doel op zich, maar kan onderdeel zijn van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid. In de Nationale prestatieafspraken is met de corporaties, gemeenten en huurders vastgelegd om er gezamenlijk naar te streven dat de sociale huurvoorraad als gevolg hiervan de komende jaren weer significant groeit, waarbij partijen in de lokale prestatieafspraken vastleggen hoe een zo groot mogelijke voorraadgroei kan worden gerealiseerd. Op die manier wordt ook gesprek gevoerd over de lokale prestatieafspraken in Amsterdam.

**Vraag:**

We moeten de volkshuisvestelijke traditie koesteren. Aardige eerste aanzet door de minister over architectuurbeleid, want er moet eigenlijk meer aandacht zijn voor mooi bouwen. Hoe gaat dit straks in de praktijk werken? Wordt er meer geïnvesteerd in de kennis onder architectuur? In lokale bouwmeesters? Hoe zorgen we ervoor dat mensen over 100 jaar terugkijken en zeggen: "nou, in de jaren '20/'30", zoals we nu ook terugkijken naar sommige sociale woningprojecten en jaren '50/'60-bouw, "wat hebben ze daar wat moois neergezet". Toen moesten er een miljoen huizen, wat zijn we trots dat wij in die volkshuisvestelijke traditie dat hebben gepresteerd. Dat zou toch wel de ambitie moeten zijn, en mijn vraag aan de minister is: deelt hij die?

**Antwoord:**

Door uw Kamer is een aantal moties aangenomen over ruimtelijk kwaliteit en het belang van architectuurbeleid. Ik deel met u het belang om niet alleen op kwantiteit te sturen, maar ook op kwaliteit. Ik deel uw ambitie dat we over 100 jaar met trots op deze komende bouwperiode moeten kunnen terugkijken. Met de kamerbrief van 13 oktober jl. heb ik hier mijn beeld op gegeven en een drietal acties toegezegd die hieraan gaan bijdragen. Te weten; de inzet van een landsdekkend stelsel van bouwmeesters, het versterken van de rol van de architect en het versterken van de netwerkfunctie van de lokale architectuurcentra. Verheugd stel ik vast dat de heer Nijboer deze acties, samen met een brede insteek rondom ruimtelijke kwaliteit, een mooie aanzet vindt. Ik deel met hem het belang dat in de praktijk de positie van bouwmeester en architect ook echt betekenis moet krijgen. Dat zal gepaard moeten gaan met de inzet van voldoende middelen en capaciteit, en een waardevolle rol voor de architect en de bouwmeester in het procedures van planvorming tot vergunningverlening. Ik zal deze aspecten meenemen in mijn verkenning die ik nu ga doen en zal medio 2024 bij uw kamer terugkomen wat hier nog voor nodig is.

**Vraag:**

Ik wil ook de minister vragen over de wet-Nijboer, die loopt per 1 mei af. En de minister die heeft al gezegd: die moet verlengd worden met 3 jaar. Nou, daar ben ik groot voorstander van. Ik ben er ook wel groot voorstander van om hem te verlengen zoals hij hem nu zelf heeft vormgegeven nu: namelijk het laagste niveau van CAO-lonen dan wel inflatie. En dát lijkt er nu uit te gaan en dat zou ik niet zo wenselijk vinden, want dat is niet in het belang van huurders om niet het laagste niveau daartussen te kiezen.

**Antwoord:**

Het klopt inderdaad dat ik voornemens ben de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten te verlengen met drie jaar. Momenteel loopt hiervoor dan ook de internetconsultatie. Het kabinet wil daarbij afscheid nemen van de wisselende maximeringsystematiek en inzetten op een gemaximeerde huurverhoging, gelijk aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Met de koppeling aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling sluit de maximering daarmee aan bij de gemaximeerde huurprijsverhoging voor het toekomstig lage en middensegment. Bovendien helpt dit in de voorspelbaarheid voor verhuurders, omdat er dan maar één indicator is waar zij rekening mee moeten houden met hun raming van de huurontwikkeling.

## Vragen van het lid Dijk, Inge van (CDA)

### Vraag:

Op basis van Europese wetgeving mag een verlaagd btw-tarief worden toegepast op de bouw, renovatie en verbouwing van woningen in het kader van het sociaal beleid versterkte huisvesting. Graag zouden wij deze mogelijkheid op korte termijn eens echt goed onderzocht willen hebben. Met in ons achterhoofd het in te zetten voor de bouw van goedkope en middeldure woningen, een doorberekening van de fiscale voordelen naar inwoners en een inschatting hoe lang een dergelijk instrument nodig zou zijn om de bouw weer op gang te krijgen.

### Antwoord:

Ik zal aan het recent gestarte IBO woningbouw de suggestie doen dit idee mee te nemen in hun onderzoek. Dit betreft een onafhankelijk ambtelijk traject dat in beeld brengt welke maatregelen/beleidsopties getroffen kunnen worden om de woningbouw vlot te trekken. Ik teken daarbij aan dat een verlaging van de btw vaak ongericht is: er profiteren ook veel projecten van die anders ook door zouden zijn gegaan. De ondoelmatigheid van het verlaagde btw-tarief als beleidsinstrument blijkt in algemene zin ook uit de recente evaluatie van het verlaagde btw-tarief. Daarnaast leidt de toepassing van een verlaagd btw-tarief vaak tot afbakeningsvraagstukken die de uitvoering complex maken.

### Vraag:

Er is grote onderlinge concurrentie, alleen al tussen overheden, om ambtelijke capaciteit, de mensen die de plannen moeten maken en beoordelen. Ik heb gevraagd om een overleg met IPO en VNG om te kijken of we hier meer de samenwerking kunnen opzoeken. Ik was benieuwd of dat overleg al is geweest en of daar mooie uitkomsten uit te melden zijn.

### Antwoord:

Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' zet ik met partijen in op het maken van de benodigde efficiëntieslag. Dat is nodig omdat het probleem niet is op te lossen door alleen te mikken op het uitbreiden van het aantal ambtenaren. Slimmere werkwijzen leggen een kleiner beslag op de beschikbare capaciteit. VNG en IPO zijn nauw betrokken bij de aanpak om ambtelijke capaciteitstekorten in de woningbouwopgave aan te pakken. Daarin werken partijen op verschillende manieren samen, juist om concurrentie om ambtelijke capaciteit te voorkomen. Nog dit najaar spreek ik met VNG en IPO over de acties ten aanzien van de ambtelijke capaciteit.

Ook ondersteun ik, in het verlengde van de woondeals, de medeoverheden met een financiële regeling (Regeling specifieke uitkering ten behoeve van het opstellen en uitvoeren van woondeals). Vorig jaar is daar al € 4,5 miljoen beschikbaar voor gesteld, in het najaar wordt daar nog eens € 10 miljoen aan toegevoegd. Daarnaast zet ik de flexpoolregeling in. In deze kabinetsperiode is daar € 90 miljoen voor beschikbaar gesteld: de eerste € 40 miljoen is vorig jaar uitgekeerd, dit najaar volgt nog € 10 miljoen, en volgend jaar wederom € 40 miljoen. Ook is er advies en expertise beschikbaar via het Expertteam Woningbouw en diverse taskforces.

### Vraag:

Deze vraag is gesteld in een interruptie van Van Dijk (CDA) en dus formeel door haar gesteld, maar het was een vraag van Nijboer via een interruptie. Vindt u ook niet dat het tijd wordt dat de tochtkorting wordt ingevoerd? De huurverlaging voor huurders die een slecht energielabel hebben. Dat is al meer dan een jaar geleden bij de Algemene Beschouwingen in een motie van Heerma en Kijken vastgelegd. Dus dat wordt wel een keer tijd.

### Antwoord:

Ik heb in het commissiedebat van 5 oktober jl. over het Klimaatakkoord gebouwde omgeving aangegeven dat ik een tochtkorting geen goed idee vind. Ik heb al de nodige maatregelen aangekondigd om de energieprestatie van een woning een grotere rol te laten spelen in het huurbeleid. Zo heb ik aangekondigd dat ik het WWS wil aanpassen, zodat slechtere labels minpunten krijgen. Daarnaast heb ik met de corporaties ambitieuze afspraken gemaakt over het aantal woningen dat zij moeten verduurzamen, en dat zij de isolatiemaatregelen nemen zonder hiervoor een huurverhoging aan de zittende huurder te rekenen. Bovendien komt er een verbod op verhuur van woningen met een EFG-label. Die normering stond eerst voor 2030, maar hebben we met een jaar naar voren gehaald naar 2029. Dat zal verhuurders de komende jaren aanzetten tot versnelde verduurzaming van hun slechte woningen. Ik heb tot slot de afgelopen periode in het kader van de transitiestrategie over het prijsplafond verkend of een huurkorting voor slechte labels

bij corporaties een optie zou zijn. Omdat ervoor gekozen is geen energie-specifieke koopkrachtmaatregelen te nemen, maar de laagste inkomens op andere manier te ondersteunen, heeft hierover uiteindelijk geen concrete besluitvorming met de corporaties plaatsgevonden.

**Vraag:**

Daarnaast moeten we ook inzetten op actieve grondbeleid. De minister heeft hiervoor al een prachtige brief opgesteld en daarin staat dat op korte termijn binnen het bestaande wettelijk kader de beschikbaarheid van gronden vergroten zodat gebiedsontwikkeling wordt versneld. Bijvoorbeeld door het voorkeursrecht beter te benutten of eerder parallel een onderhandelingstraject te starten voor onteigeningsprocedures. Met deze maatregelen wordt de regie op het grondbeleid versterkt. Mooie volzinnen, maar ze staan of vallen natuurlijk weer bij de uitvoering en daarom is mijn vraag: wanneer worden we geïnformeerd en wanneer is hier voortgang op?

**Antwoord:**

Op 19 juni jl. is de brief 'Modernisering grondbeleid' naar uw Kamer gestuurd. Het doel is om het grondbeleid te moderniseren, zodat gebiedsontwikkeling sneller en goedkoper kan. Samen met partijen zoals VNG en NEPROM werken we nu de drie sporen uit.

In spoor 1 onderzoek ik met de gemeenten en provincies hoe het bestaande instrumentarium beter ingezet kan worden. Er zijn inmiddels experts grondzaken toegevoegd aan het Expertteam Woningbouw van het RVO. Gemeenten en provincies kunnen hier eenvoudig gebruik van maken. Ook het verlengen van de termijnen van het voorkeursrecht kan gemeenten helpen dit instrument vaker in te zetten. Dit voorstel werk ik op dit moment samen met de VNG uit.

In spoor 2 staat het verbeteren van de waardering van grond en het kostenverhaal centraal. Ik ben al aan de slag met maatregelen, zoals het verbeteren van de voorzienbaarheid van kosten en het verbeteren van de taxaties. Deze trajecten zijn onlangs opgestart, evenals de verkenning naar de inbrengwaarde van grond. De uitkomsten van deze verkenning worden medio 2024 met u gedeeld.

In spoor 3 wil ik fundamentele wijzigingen verkennen die ervoor moeten zorgen dat de waardeverhoging van grond ten goede komt aan maatschappelijke opgaven. Onlangs zijn de in de brief aangekondigde verkennende onderzoeken uitgezet, zoals het verbeteren van de baatbelasting en een heffing ter voorkoming van speculatieve grondhandel. Gelet op de aard van dit derde spoor, is het aan het nieuwe kabinet hoe met deze onderwerpen en de resultaten van de onderzoeken wordt omgegaan.

Ik ben voornemens u in maart 2024 een voortgangsbrief te sturen, waarbij ik inga op de stand van zaken van alle maatregelen uit de brief 'Modernisering grondbeleid'.

## **Vragen van het lid Esch, E.M. van (PvdD)**

**Vraag:**

Opmerking omtrent Omgevingswet: Waarom gaan we in 2023 een beleid uitvoeren van verdere decentralisatie, verdere versplintering van regels en verdere versoepeling van het beschermingsrecht? Dat ontgaat onze partij echt. PvdD is voor intrekken van de Omgevingswet.

**Vraag:**

Omgevingswet. We zien de oorsprong van de wet en gedachtegoed die onder deze wet lag. De minister is zo ver met de wet om met een kromme stok een rechte slag te slaan. Vraag: Ik daag de minister uit om uit te leggen aan de Kamer en ons mee te nemen hoe die wet, weliswaar liberaal begonnen, misschien christelijk-sociaal zou kunnen eindigen.

**Antwoord:**

Met de Omgevingswet wordt er gestuurd op de kwaliteit van de leefomgeving en kan er regie worden genomen. Dit gaat u ook terugzien bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting die nu voor advies bij de Raad van State ligt. En bij de Nota Ruimte (de Nationale Omgevingsvisie), met programma's en bestuurlijke afspraken waarmee het Rijk aangeeft welke keuzes het op nationale schaal maakt. Het instrument van instructieregels wil ik gaan inzetten voor een verplicht Volkshuisvestingsprogramma.

De Omgevingswet biedt een geharmoniseerd instrumentarium voor zowel het beschermen als het benutten van onze leefomgeving. Bij inwerkingtreding gaat de Omgevingswet uit van een gelijkwaardig beschermingsniveau, overeenkomstig de huidige wetgeving. Ook is uitvoering gegeven aan het uitgangspunt decentraal wat kan, maar centraal wat moet. Decentrale overheden

wordt de mogelijkheid geboden om op meer onderwerpen lokaal maatwerk te bieden maar dit op een integrale wijze.

Het wetgevingsproces is na een lang en zorgvuldig proces afgerond. De Omgevingswet, de Invoeringswet en de vier Aanvullingswetten zijn met grote meerderheid door het parlement aangenomen. Ook de besluitvorming over de inwerkingtreding heeft een uitgebreid en zorgvuldig proces doorlopen, in nauwe afstemming met de decentrale overheden. In februari en maart hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met 1 januari 2024 als datum van inwerkingtreding. Hiermee is de noodzakelijke en gevraagde duidelijkheid voor de uitvoering gekomen. De inwerkingtredeingsbesluiten zijn vervolgens vastgesteld en gepubliceerd. Er ligt nu een opdracht om te zorgen voor een zorgvuldige in- en uitvoering van het nieuwe stelsel.

Daarnaast biedt de Omgevingswet ruimte voor participatie bij de voorbereiding van plannen, vergunningen en andere besluiten. Op deze wijze wordt de afstand tussen burger, bedrijfsleven en overheid verkleind. Kortom, de Omgevingswet maakt het mogelijk om vorm te geven aan, en aan de slag te gaan met, de actuele en toekomstige opgaven van de fysieke leefomgeving. Wat mij betreft is de wet niet scherp in enkel een overtuiging. De wet en haar doelen bieden kansen voor goed rentmeesterschap en voor een balans tussen beschermen en benutten.

**Vraag:**

Nota Ruimte: de minister schetst een aantal uitgangspunten. Ik wil hem hierop bevragen: Keuzes moeten niet moeten leiden tot afschuiven op volgende generaties of andere gebieden. Hoe is dit te rijmen met het huidige stikstofbeleid, waar deze regering inzet op koop en verplaatsing? Om de uitstoot naar andere gebieden te verplaatsen. Of het openen van Lelystad Airport? Hoe zorgt de minister dat het uitgangspunt afschuiven op de volgende generaties gerespecteerd wordt? Niet alleen niet zijn ministerie, maar alle. Hoe borgen we die garantie?

**Vraag:**

Nota Ruimte: de minister schetst een aantal uitgangspunten. Ik wil hem hierop bevragen: Hoe verdelen we eerlijk de lasten? We bedoelen toch niet dat heel Nederland straks in de luchtvervuiling moet zitten zoals mensen nu rond snelwegen zitten? Of heel Nederland geluidsoverlast zitten zoals Schiphol? Dat is toch niet het eerlijk verdelen wat de minister bedoeld?

**Vraag:**

Nota Ruimte: de minister schetst een aantal uitgangspunten. Ik wil hem hierop bevragen: Goed voorouderschap gaat borgen binnen zijn ministerie en andere ministeries?

**Antwoord:**

Het kabinet werkt aan het opstellen van de Nota Ruimte. Daarbij hanteren we leidende principes:

- Door recht te doen aan volgende generaties: dat betekent goed rentmeesterschap en niet afwentelen naar elders of naar de toekomstige generaties. En we streven naar een eerlijke verdeling van de lusten en de lasten;
- Door recht te doen aan schaarste: we gaan voor meervoudig ruimtegebruik. We zoeken waar het kan naar mogelijkheden voor slimme functiecombinaties en naar efficiënt ruimtegebruik, mét behoud van ruimtelijke kwaliteit;
- Door recht te doen aan eigenheid van regio's: we stellen gebiedskenmerken centraal en gaan voor lokaal passende oplossingen.

Zo heeft het kabinet dat ook vastgelegd in de contourennotitie voor de Nota Ruimte.

Niet afwentelen en rentmeesterschap betekent dat we bij het verdelen van de ruimte voorkomen dat negatieve effecten van keuzes naar elders of naar de toekomst worden afgeschoven. Tegelijk streven we naar een eerlijke verdeling van de lusten en lasten binnen ons land. Ook dat is onderdeel van niet afwentelen. Daarvoor kijken we naar een goede, integrale afweging van verschillende ruimtevragen binnen Nederland.

De keuzes uit de Nota Ruimte zullen goed worden geborgd. Om op het nationale schaalniveau sturing te kunnen geven benutten we daarvoor het beschikbare instrumentarium. Denk aan juridische instrumenten, zoals het BKL. Maar ook de Nota Ruimte zelf is een instrument. Zo zullen ruimtelijke keuzes worden verankerd in een Nationale ruimtelijke hoofdstructuur met kaarten die opgenomen wordt in de nota.

De totstandkoming van de Nota Ruimte doen we zorgvuldig. Parallel aan de contourennotitie en het proces om te komen tot de Nota Ruimte werken de provincies in het NOVEX-puzzelproces aan de ruimtelijke voorstellen. Dit jaar wordt vanuit de provincies duidelijk in hoeverre het mogelijk is om met behoud van ruimtelijke kwaliteit, opgaven in te passen en te ordenen. Dan wordt ook

duidelijk waar nog ruimtelijke keuzes nationaal en decentraal nodig zijn. Dit wordt een van de onderdelen van de Nota Ruimte, gericht op de uitvoering in specifieke gebieden. Tegelijkertijd stelt het programma Mooi Nederland ruimtelijke kwaliteit centraal bij de aanpak van maatschappelijke opgaven – op de korte en de lange termijn (2030, 2050 en 2100). Door de grote vraagstukken in de toekomst te verkennen, deze samen te brengen in integrale toekomstbeelden en te vertalen naar concrete inrichtingsoplossingen op gebiedsniveau laten we in de Nota Ruimte zien hoe we ons land kunnen inrichten, mét toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

**Vraag:**

De minister wil meer standaardisering in de bouw, maar hoe verhoudt zich dat tot die Omgevingswet die juist meer maatwerkregels gaat toestaan. Oftewel: allemaal verschillende regels per gemeente, maar deze minister wil meer standaardisering in de bouw. PvdD snapt dit niet en benieuwd of dat de minister dit wel inziet?

**Antwoord:**

De maatwerkregels waar mevrouw Van Esch op doelt verhouden zich inderdaad niet met de wens tot meer standaardisatie. Daarom laat ik deze bevoegdheid van de gemeente tot het nemen van maatwerkregels via een wijziging van het BBL niet in werking treden. Deze wijziging heeft voor het zomerreces voorgehangen in beide Kamers en is vorig jaar ook besproken in het debat Klimaatakkoord gebouwde omgeving. De maatwerkbevoegdheid van gemeenten treedt daarmee niet in werking onder de Omgevingswet, specifiek ten aanzien van de milieuprestatie en de energieprestatie. Door wel landelijk uniforme regels en eisen te stellen op deze onderwerpen in de bouwregelgeving wordt die standaardisering in de bouw juist bevorderd, zoals toegelicht in de Kamerbrief van 4 oktober jl. Dit faciliteert een meer fabrieksmatige aanpak waarbij de beperkte arbeidscapaciteit efficiënter wordt ingezet voor de bouw en verbouw van woningen. De schaalvoordelen hiervan moeten bovendien leiden tot een kostendaling en versnelling, wat broodnodig is in de verduurzaming van de gebouwde omgeving en de woningbouw.

**Vraag:**

Vandaag deed de minister een tweet uit over de bouwlocaties en het aantal woningen richting 2040. Hij zei in zijn tweet nadrukkelijke gekeken te hebben naar het noorden, zuiden en het oosten. De focus lag dit keer niet op het westen. Maar wat bleek: als ik ga tellen, dan komen wij op bijna 500.000 van die 600.000 woningen die wel gewoon in de Randstad ingepland stonden. Ik ben benieuwd: kan de minister dit uitleggen? Welke afwegingen hebben bijgedragen aan de keuze van deze spreiding en ruimtelijke verdeling voor toekomstig Nederland? En hoe toekomstbestendig is die keuze met de KNMI-scenario's in het achterhoofd die we recent hebben ontvangen?

**Antwoord:**

De in mijn tweet genoemde aantallen betreffen de huidige 17 grootschalige woningbouwlocaties. Hier is het naar verwachting uiteindelijk mogelijk meer dan 600.000 woningen toe te voegen richting 2040 en verder, mits aan aanvullende randvoorwaarden en financiële opgaven voor grootschalige gebiedsontwikkeling wordt voldaan. Daarnaast zal ik in de Nota Ruimte ook nieuwe locaties voor grootschalige woningbouw benoemen. In de contourennotitie voor deze nota heb ik aangegeven daarbij voor heel Nederland te willen kiezen. Ik heb ook uitgewerkt aan welke regio's ik denk. In de Nota Ruimte zal ik – in integrale afweging met de andere ruimtelijke opgaven, waaronder klimaatbestendigheid – tot het benoemen van nieuwe (grote) locaties voor woningbouw komen.

**Vraag:**

Minister heeft veel bouwplannen, maar stikstofruimte heeft de minister niet. Ik zie nog altijd weinig actie van deze minister om dat snel en voortvarend aan te pakken. Wat gaat hij nu doen? Wat voor voorbereidingen heeft hij misschien voor een mogelijke opvolger toch snel te komen met die stikstofreductie en die natuurherstel die zo nodig is. Want ik hoor collega's over een straatje erbij bouwen in het groen, maar laten wij dat aub niet ongeclausuleerd doen, want als de natuur die als zo onder druk staat verder in de verdringing komt, is dit geen vruchtbare route.

**Antwoord:**

Stikstof zet de woningbouwopgave niet op slot, maar heeft wel een vertragend effect. Hoewel veel projecten te maken hebben met stikstof, leert de ervaring dat er binnen projecten vaak een oplossing wordt gevonden om het project zonder problemen doorgang te laten vinden. Ervaringen uit de woondeal-regio's bevestigen dit: stikstof is een probleem dat weliswaar aanwezig is, maar waar bouwers en overheden ook mee leren omgaan. Voor het 'straatje erbij' is dit niet anders. Stikstof kan wel een vertragend effect hebben. Om dit te beperken, zetten we via het programma

Schoon en Emissieloos Bouwen in op de verduurzaming van de bouwsector, waarmee ook de stikstofemissies worden beperkt. Daarnaast maak ik mij hard om stikstofruimte voor bouwplannen veilig te stellen door middel van het stikstofregistratiesysteem (SSRS), zodat de stikstofruimte die niet voor natuurherstel nodig is (deels) voor woningbouw kan worden ingezet. Tot slot zetten we in op een vereenvoudiging van de vergunningverlening, d.m.v. standaardisatie door middel van kengetallen en vuistregels, en onderzoeken we de haalbaarheid van een generieke voortoets waarmee initiatiefnemers snel kunnen beoordelen of hun project al dan niet vergunningplichtig is.

## **Vragen van het lid Grinwis, P.A. (CU)**

### **Vraag:**

Volkshuisvesting gaat ook over beschermen wat kwetsbaar is. Daarbij gaat het om de huurders met een gewoon inkomen die zijn aangewezen op de particuliere verhuur. Ook voor investeerders in nieuwe huurhuizen dient duidelijkheid te komen. Oproep aan de minister: maak vaart met de wet betaalbare huur en stuur deze zo snel mogelijk naar de kamer. De Raad van State studeert er al sinds 28 juni op dat geldt voor de wet regie op de volkshuisvesting vanaf 18 juli. Zij voelen de urgentie van de woningnood en betaalbaarheid toch ook?

### **Antwoord:**

Ik ben het eens dat we vaart moeten houden met de Wet betaalbare huur en de Wet versterken regie op de volkshuisvesting. Ik verwacht de adviezen van de Raad van State in de komende weken. Daarbij doe ik dan ook een beroep op uw Kamer om op deze wetten voortvarend te behandelen. Voor de Wet betaalbare huur stuur ik uw Kamer op korte termijn een brief met een stand van zaken en een vooruitblik op het proces.

### **Vraag:**

Het Nationaal Isolatieprogramma. Hoe gaat het met de straat-voor-straataanpak? Kunnen de VvE's inmiddels ook bij al de regelingen van de minister terecht en heeft de minister de vleermuizenopstand inmiddels bedwongen?

### **Antwoord:**

Een belangrijk onderdeel van het Nationaal Isolatieprogramma is de lokale aanpak. In de lokale aanpak worden kwetsbare eigenaar-bewoners via gemeenten extra ondersteund bij het isoleren van hun woning. Voor de eerste tranche van de lokale aanpak kunnen gemeenten dit jaar 306 miljoen euro aanvragen om ruim 210.000 eigenaar-bewoners te helpen. Met de middelen voor kwetsbare dorpen en wijken wordt het beschikbare bedrag opgehoogd met nog eens 119 miljoen euro. In de eerste maanden van dit jaar hebben veel gemeenten hard gewerkt aan het maken van plannen, het contracteren van partijen en het indienen van hun aanvraag. Bij werkbezoeken zie ik ook al veel mooie voorbeelden waar deur voor deur, mensen vanuit de gemeente raad en daad aangeboden krijgen bij het isoleren van hun woningen. Per 5 oktober hebben 214 gemeenten de middelen aangevraagd en er is kort geleden een oproep uitgegaan dat op 31 oktober het loket sluit, zodat zoveel mogelijk isolatieaanpakken dit jaar kunnen worden ingezet. In 2024 en 2025 volgen nog tranche twee en drie van de lokale aanpak, om in totaal 750.000 woningen te isoleren. In de lokale aanpak kunnen ook verenigingen van eigenaren (VvE's) worden geholpen en gemeenten zijn nadrukkelijk gevraagd om juist al in de eerste tranche te komen met isolatieplannen voor hun VvE's, aangezien deze trajecten langer duren. Daarnaast maken VvE's gebruik van het Nationaal Warmtefonds en de Subsidie Verduurzaming VvE's (SVVE). Over de uitdagingen rond isolatie en de Natuurbeschermingswet heb ik op 4 oktober een uitgebreide brief aan de Kamer gezonden. Op de middellange termijn zijn gemeentelijke SMP's dé oplossing. Het gaat dan om ecologisch onderzoek en maatregelen voor de hele gemeente. Voor het opstellen en uitvoeren van deze SMP's stel ik dit jaar €44 mln. beschikbaar aan gemeenten en provincies. Voor de periode totdat bewoners gebruik kunnen maken van een SMP van hun gemeente hebben we een tussenoplossing uitgewerkt, zodat er ook in de komende jaren natuurvriendelijk geïsoleerd wordt. Ook kijken we samen met het ministerie van LNV, de medeoverheden, de isolatiebranche en ecologen naar de ontwikkeling van innovatieve methoden waardoor soorten gemakkelijker op te sporen zijn. Mijn collega voor Natuur en Stikstof en ik hopen hier op korte termijn een convenant met in ieder geval de provincies en de isolatiebranche over te sluiten.

### **Vraag:**

Vraag van Nijboer bij dekking amendement Grinwis, Beckerman en Boulakjar, die komt in dit amendement vanuit onderuitputting Woningbouwimpuls. Grinwis ziet hier een bron voor dekking in maar ziet ook een andere bron voor dekking: artikel 3, heeft een vrije ruimte die niet juridisch/beleidsmatig verplicht was van 2,2% op artikel 3. Dat zijn vele miljoenen maar



tegelijkertijd had de minister daar ook plannen voor. Ik hoor graag van de minister wat hij de minst slechte dekking vindt.

**Antwoord:**

In de BZK-begroting zijn op dit moment middelen beschikbaar voor het stimuleren van wooncoöperaties. De wooncoöperatie draag ik een warm hart toe en ik ben eraan geëngageerd om samen met partners te werken aan deze verrijking van het woonlandschap. Bij de uitwerking van manieren om met de beschikbare middelen wooncoöperaties effectief te stimuleren, heb ik de afgelopen maanden echter opnieuw ondervonden hoe weerbarstig dit is. Het grootste probleem voor initiatieven die een wooncoöperatie willen starten is het financieerbaar krijgen van een voorstel, maar ook andere aspecten die nodig zijn in de route om daar te komen zijn zeer uitdagend, zoals ik heb toegelicht in mijn brief van 11 oktober (Kamerstuk 29 453, nr. 566). Ik wil de beschikbaar gestelde € 10 mln. dan ook vooral inzetten om initiatieven ondersteuning te bieden bij het financieerbaar krijgen van hun voorstellen. Dat is de belangrijkste stap die nu gezet moet worden zodat zij ook de gang naar financiers kunnen maken, waarbij we weten dat banken op dit moment maximaal 70% van de totale kosten voor hun rekening nemen. De overige 30% moeten initiatieven op andere manieren financieren. Over de wijze waarop die het verkrijgen van die financiering ook verbeterd kan worden ben ik in gesprek met verschillende partijen.

Ten aanzien van de dekkingsopties die er zijn voor het amendement heb ik uw Kamer middels een brief van 6 oktober jl. geïnformeerd over de budgetflexibiliteit van artikel 3. Hierin heb ik gemeld dat er voor de middelen in categorie "vrij te besteden" nadrukkelijk wél een bestemming is en dat een groot deel inmiddels juridisch verplicht dan wel bestuurlijk gebonden is. Ik verwacht de middelen uit de onderuitputting Wbi nodig te hebben om woningbouw in grotere en complexe gebieden mede mogelijk te maken, waartoe de Kamer ook bij herhaling heeft aangespoord.

**Vraag :**

Aantal verstrekte vergunningen is te laag. Hoe vullen we de grondwettelijke opdracht van bevordering van voldoende woongelegenheden in? Hoe herstellen we de oer-Hollandse traditie? Hoe herstellen we de woningbouw en hoe doen we dat tegelijkertijd? Wat is het antwoord van de minister op deze vraag?

**Antwoord:**

Een snelle groei van het aantal woningen is nodig om het woningtekort in Nederland terug te laten lopen. We hebben een grote opgave om van 2022 tot en met 2030 981.000 woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar. De rijksoverheid heeft het afgelopen jaar haar verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting weer stevig opgepakt nadat het Rijk daarvoor veel te terughoudend is geweest in haar zorgplicht voor de volkshuisvesting. Met het afsluiten van 35 regionale woondeals door het hele land hebben we de bouwopgave tot en met 2030 ingevuld. We weten nu waar en wat er gebouwd gaat worden en voor wie. Provincies en gemeenten staan hier niet alleen voor. Daarmee is het fundament gelegd en is de regie op de volkshuisvesting terug. Tegelijkertijd zijn de omstandigheden voor woningbouw door onder meer de gestegen rente en bouwkosten moeilijker geworden. Daarom zetten we de komende tijd maximaal in op het realiseren van de afspraken met provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. De opgave ondersteunen we financieel én met kennis en expertise. We doen er alles aan om de verwachte dip in de bouwproductie zo klein en kort mogelijk te houden. Daarom zetten we extra financiering in via de Startbouwimpuls van 300 miljoen euro en 300 miljoen euro voor het versneld realiseren van flexwoningen. Ook het ontwikkel- en bouwproces gaat op de schop. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' willen we de ontwikkeltijd van een woningbouwproject flink verkorten. Nu duurt de gemiddelde gebiedsontwikkeling zeven tot tien jaar. Dat is te lang. Samen met medeoverheden gaan we ervoor zorgen dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Dit maakt het mogelijk om het komend jaar vol in te zetten op het doorbouwen op zoveel mogelijk locaties, bestaand én nieuw te ontwikkelen.

**Vraag:**

Biedt de begroting die de minister heeft meegebracht naar dit huis nu echt een adequaat antwoord op deze ongelofelijk urgente huisvestingsvraag?

**Antwoord:**

Ik deel de zorgen van de heer Grinwis over de urgentie van de woonopgave. Nog te veel mensen hebben moeite om een passende en betaalbare woning te vinden en te veel mensen hebben

moeite om maandelijks de huur en energielasten te betalen. Ook wonen sommige mensen in een wijk waar de leefbaarheid onder druk staat. Een belangrijke oorzaak van de toenemende druk op het grondrecht van goede huisvesting is dat we de rol van de rijksoverheid te klein hebben gemaakt.

Dit kabinet heeft volkshuisvesting weer een kerntaak gemaakt en het fundament gelegd om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. En dat was nodig. We staan voor een enorme en complexe opgave. Het fundament bestaat hoofdzakelijk uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), die is uitgewerkt in zes inhoudelijke programma's. In de NWBA zijn ambitieuze doelstellingen neergezet gericht op zowel het verbeteren van de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en de kwaliteit van woningen en de omgeving. We willen er niet alleen voor zorgen dat er meer betaalbare woningen komen, we willen ook dat woonlasten beter te dragen zijn, dat woningen duurzamer worden en dat kwetsbare wijken meer perspectief krijgen. Deze doelen hangen samen, maar kenmerkend voor de volkshuisvesting is dat deze doelen een afweging vergen. Keuzes zijn nodig om een balans te vinden tussen deze drie doelen. Daarbij is geen snelle oplossing.

Het belangrijkste nu is dat we voortgang (blijven) boeken, want de opgave verdraagt geen stilstand. In de Staat van de Volkshuisvesting 2023, die ik in november aan uw Kamer zal toezenden, kunt u een compleet beeld tegemoet zien van de voortgang van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes beleidsprogramma's en ga ik tevens in op de externe factoren die de voortgang beïnvloeden.

**Vraag:**

Van Esch vraagt verdere toelichting op vraag naar minister m.b.t. vleermuizenopstand. Antwoord Grinwis: Alles van waarde is weerloos. Vleermuizen kunnen niet voor zichzelf opkomen. Maar er zijn botsende waarden. We willen ook z.s.m. isoleren. Dit moeten we zo goed mogelijk oplossen. De middelen uit het isolatieprogramma zijn daar niet voor bedoeld. Mijn vrees is dat we naar elkaar gaan kijken, dat het probleem toch niet wordt opgelost, omdat er geen geld is voor die soortenmanagementplannen en dat uiteindelijk die huizen ook niet worden geïsoleerd. Mijn vraag is: Hoe krijgen we maximale snelheid in het oplossen van dit probleem zonder dat inderdaad dat wat van waarde is het loodje legt.

**Antwoord:**

De middelen voor de lokale isolatieaanpak moeten leiden tot isolatie van woningen van kwetsbare eigenaar-bewoners. Daar zijn deze middelen voor bedoeld. Of gemeenten ook de middelen voor de lokale aanpak inzetten voor SMP's is aan gemeenten zelf. Zij dienen een goede afweging te maken hoe zij de kwetsbare huishoudens zo goed en snel mogelijk aan een lagere energierekening kunnen helpen. Voor de lokale aanpak geldt in ieder geval een resultaatverplichting van ten minste één isolatiemaatregel voor het aantal woningen waarvoor gemeenten een aanvraag doen.

Ik wil gemeenten aanmoedigen om met de middelen natuurinclusief te isoleren, volgens de werkwijze die voor de korte termijn hiervoor wordt ontwikkeld en waarover ik onlangs een brief heb gestuurd aan de Tweede Kamer. Zo kan vertraging van de lokale isolatieaanpak zoveel mogelijk worden voorkomen. Voor de financiering van de SMP's om natuurinclusief isoleren makkelijker te maken op de middellange termijn komt er dit jaar nog de SPUK natuurinclusief isoleren. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE) om SMP's te bekostigen. Ik roep gemeenten op hier maximaal gebruik van te maken. In 2024 is het streven een tweede tranche van de SPUK natuurinclusief isoleren open te stellen. Daarnaast kunnen vanaf 1 januari 2024 VvE's de subsidieregeling SVVE voor ecologisch onderzoek gebruiken.

## **Vragen van het lid Bisschop, R. (SGP)**

**Vraag:**

Er is extra geld nodig voor verduurzaming van woningen en bedrijfspanden (en niet te vergeten uitbreiding van het elektriciteitsnet, maar dat is dan weer een ander potje). Wat gaat het kabinet hier nu nog in betekenen? Komt er budget beschikbaar voor een grootschalige isolatie- en verduurzamingsaanpak op bouwtypeniveau met een vorm van gebouwgebonden financiering?

**Antwoord:**

Dit kabinet op meerdere manieren budget beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van woningen en andere gebouwen. Dit loopt deels via subsidies, zoals in het Nationaal

Isolatieprogramma, de ISDE met subsidie voor warmte-opties voor alle gebouwen en isolatiesubsidie voor koopwoningen en de DUMAVA voor maatschappelijk vastgoed. Deels loopt het via fiscale ingrepen, zoals de afschaffing van de verhuurderheffing en de Energie-investeringsaftrek voor bedrijven. Er zijn ook nieuwe financieringsmogelijkheden. In mijn brief van november 2022 heb ik aangegeven dat het kabinet het voornemen heeft een wetsvoorstel uit te werken dat een robuuste juridische basis geeft voor gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten. De voorbereiding hiervan loopt. Het gaat echter niet om een eenvoudig instrument. Voorlopig is er in ieder geval financiering van het Nationaal Warmtefonds beschikbaar voor woningeigenaren, met 0% rente voor woningeigenaren met een laag inkomen. Voor bedrijven en instellingen heeft Bespaargarant met steun van BZK een balansneutrale financiering beschikbaar.

**Vraag:**

Woningbouw en de noodzaak tot verduurzaming. Beide processen stagneren. Naast de al genoemde oorzaken door de collega's hoorde ik ook praktijkverhalen van gemeenten met de handen in het haar zitten omdat ze geen mensen hebben om alle wetten en regels waar ze aan moeten voldoen uit te voeren en dus kunnen projecten niet op een goede manier gestart worden. Vandaar twee vragen aan de minister: Is de minister bereid om samen met de gemeenten te bezien hoe die overladen regelgeving behapbaarder gemaakt kan worden, zodat in elk geval niet meer de voortgang van allerlei woningbouwprojecten frustrateert. En hoe kan de minister gemeenten beter ondersteunen, bijvoorbeeld met extra inzet vanuit ambtenarenpools?

**Antwoord:**

Een van de vertragingsfactoren in het proces van woningbouwontwikkeling is de omvangrijke onderzoeksopgave (ten behoeve van bestemmingsplan/ omgevingsplan). Een toegenomen complexiteit leidt tot een grote en niet efficiënt uitgevoerde onderzoeksopgave. Ook hebben het niet voortvarend doorlopen van de omgevingsrechtelijke procedure en diverse wet- en regelgeving (onbedoeld) een vertragende werking op de woningbouwproductie. Dit pak ik aan met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' in afstemming met gemeenten. Ook met de Wet versterking regie volkshuisvesting, wil ik de procedure versnellen, zoals met beroep in één instantie. Ik ben ook in gesprek met de belanghebbende partijen om te komen tot afspraken voor standaardisatie op wat lokaal wordt uitgevraagd op het gebied van duurzame woningbouw. Dit zorgt voor meer efficiëntie voor het opschalen van duurzame innovaties en voor het versnellen van de woningbouwproductie.

Verder ondersteun ik gemeenten onder andere met de flexpoolregeling. In deze kabinetsperiode is daar € 90 miljoen voor beschikbaar gesteld: de eerste € 40 miljoen is vorig jaar uitgekeerd, dit najaar volgt nog € 10 miljoen, en volgend jaar wederom € 40 miljoen. Ook is er advies en expertise beschikbaar via het Expertteam Woningbouw en diverse taskforces. Met deze ambtenarenpools en het Expertteam Wonen worden gemeenten ondersteund met kennis en kunde over onder andere wet- en regelgeving.

**Vraag:**

Als het gaat over de huursector geldt ook hier weer: extra regelgeving kan contraproductief werken. Wat gaat de minister doen om niet goed werkende regelgeving aan te passen als dat contraproductief blijkt te zijn?

**Antwoord:**

Bij de vormgeving van regulering in de huursector, zoals bij de wet betaalbare huur, hebben we voortdurend oog voor de balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid. Want er moet investeringsbereidheid blijven om woningen toe te voegen. Ook is veel van de huidige regulering tijdelijk van aard. Zolang er schaarste is waardoor de betaalbaarheid onder druk staat blijft deze regulering van kracht, maar als er een meer gezonde balans is tussen vraag en aanbod kan sommige regulering ook weer losgelaten worden.

**Vraag:**

Tot slot, voorzitter, wil ik nog even stilstaan bij de Nota Ruimte. De minister heeft de contouren van de nieuwe nota geschetst en dat roept vragen op: is dit nou een herziening van de Nationale Omgevingsvisie? Ik kan het me nauwelijks voorstellen, maar ik vraag het toch maar.

**Antwoord:**

Ja, dat klopt. De Nota Ruimte zal de NOVI vervangen als Nationale Omgevingsvisie. In de Nota Ruimte zal veel meer dan in de NOVI het hernemen van regie op de ruimte door het Rijk centraal

staan. Zoals beschreven in de contourennotie voor de Nota Ruimte hebben we daarbij een duidelijk doel voor ogen: het eerlijk verdelen van de schaarse ruimte, met in heel Nederland een goede kwaliteit van de leefomgeving.

**Vraag:**

Vervolgens, hoe gaat de minister zorgen voor behoud van goede landbouwgronden in heel Nederland en voldoende zoet water hiervoor? Waar wil hij naar toe met een agrarische hoofdstructuur?

**Antwoord:**

In de contourennotie heb ik hierover aangegeven dat we ons voor de grondgebonden landbouw richten op een perspectief per gebied op basis van het water- en bodemsysteem. De mogelijkheden die het water- en bodemsysteem bieden zijn daarmee sturend voor het type landbouw, de intensiteit van de landbouw op een plek en de combinatiemogelijkheden met andere opgaven zoals versterken van de biodiversiteit of recreatiemogelijkheden. Hierbij is het belangrijk te zorgen voor een economisch sterke landbouw met voldoende verdienvermogen; om de landbouw in Nederland te bezien in relatie tot de rol van Nederland in de Europese voedselvoorziening. Zo ontstaat een gedifferentieerd beeld op gebiedsniveau. Op basis van dat beeld kunnen oplossingsrichtingen worden uitgewerkt voor de landbouw i.r.t. water en bodem, natuur en andere ruimtevragers. Daarbij zie ik ook kansen voor andere teelten: bijvoorbeeld voor biobased bouwmaterialen of teelten die beter tegen verzilting of vernatting van gebieden kunnen. Het afwegingskader 'Zorgvuldig omgaan met landbouwgrond', dat wordt opgenomen in het ontwerp-NPLG, helpt om tot goede keuzes te komen voor functieverandering en voorkomt dat de landbouw het sluitstuk wordt in de discussie rondom ruimte.

Zoetwaterbeschikbaarheid is een van de grote vraagstukken voor de toekomst van de landbouw. Hiervoor is het van belang om meer water vast te houden, te bergen en zuinig om te gaan met het beschikbare water. De oplossingen hiervoor zijn ook per gebied verschillend, en zullen onderdeel moeten worden van de ontwikkelrichtingen per gebied.

Een agrarische hoofdstructuur zal globaal inzicht geven in de verschillende ontwikkelrichtingen voor de landbouw per gebied, gelet op o.a. het water- en bodemsysteem en andere gebiedsspecifieke kenmerken die van invloed zijn op het toekomstperspectief. Daarbij zie ik sterke samenhang en verwevenheid met de ecologische hoofdstructuur.

**Vraag:**

Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat provincies als gebiedsregisseurs voldoende speelruimte krijgen om opgaven integraal op te pakken?

**Antwoord:**

Op basis van het eind 2022 toegezonden startpakket met nationale opgaven werken de provincies nu aan integrale ruimtelijke voorstellen. Eind van dit jaar komen deze voorstellen naar het Rijk en zullen deze tezamen met de rijksbrede opgaven en de ruimtelijke vragen worden verwerkt in de Nota Ruimte. Het Rijk en elke provincie maken vervolgens voor de periode tot 2030 wederkerige bestuurlijke afspraken over de ruimtelijke inpassing én uitvoering van de nationale opgaven. Het is aan het nieuwe kabinet om deze ruimtelijke arrangementen te gaan maken.

## **Vragen van het lid Koekoek, M. (Volt)**

**Vraag:**

Tekort aan studentenwoningen zorgt onder de studenten voor veel stress en onnodig lange reistijden. Uit wanhoop accepteren studenten te dure en slecht onderhouden kamers. Als oplossing wordt gekeken naar het ombouwen van bestaande gebouwen. We zien dat vooral internationale studenten vaak te veel betalen voor een te kleine kamer, omdat aanbieders gebruik maken van een hotelvergunning. Dit is al jaren een probleem en al jaren roepen partijen dat dit niet kan. En toen zien we steeds dat nieuwe projecten worden afgerond. Woningen waar je maar een jaar mag blijven wonen, dat is geen houdbare oplossing. Nu er grote veranderingen plaatsvinden in de markt, vraag ik aan de minister of hij ook niet vindt dat hier iets aan moet gebeuren?

**Antwoord:**

Er is een tekort aan betaalbare studentenkamers in Nederland. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) is afgesproken dat er 60.000 betaalbare studentenwoningen bij moeten komen in de periode tot 2030. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting laat zien dat het tekort aan studentenkamers in 2022 iets is teruggelopen van 27.000 naar 23.000. Daarnaast blijkt uit de rondgang van de studentenhuisvestingsregisseur dat er voor 20.000

studenteneenheden concrete bouwplannen liggen. Nu er nog schaarste heerst, worden vooral internationale studenten geconfronteerd met een te lage kwaliteit kamer of een huurcontract met beperkte huurbescherming, omdat ze geen uitwijkmogelijkheid hebben. Zoals afgesproken in het LAS, onderzoek ik samen met de relevante stakeholders de mogelijkheden om tot een betere balans te komen, waarbij het ook voor hoger onderwijsinstellingen makkelijker moet worden huisvesting te faciliteren.

**Vraag :**

We horen uit de gemeenten de vraag om zelf te kunnen bepalen waar de inkomensgrens voor sociale huur ligt en hoe kijkt de minister daar tegenaan?

**Antwoord:**

Voor de afbakening van de sociale huisvestingstaak van corporaties is het staatssteunbesluit van de Europese Commissie uit 2009 van groot belang. Dit besluit bepaalt de kaders die we mogen hanteren in Nederland voor het bieden van geoorloofde staatssteun aan woningcorporaties. Onderdeel van dit staatssteunbesluit is de noodzaak dat we in Nederland een inkomensgrens hanteren voor de doelgroep die in aanmerking mag komen voor een sociale huurwoning van een corporatie. Met de huidige vormgeving van de inkomensgrenzen - gedifferentieerd naar huishoudsamenstelling, met een vaste vrije toewijzingsruimte en een mogelijkheden om lokaal de vrije toewijzingsruimte uit te breiden – zitten we op de grens van wat binnen het staatssteunbesluit toegelaten is. Het is niet mogelijk om per gemeente een aparte inkomensgrens te hanteren. Als gemeenten in hun sociale huurwoningen meer huishoudens willen huisvesten die een inkomen hebben boven de huidige inkomensgrenzen, roep ik hen op de vrije toewijzingsruimte hiervoor te gebruiken. Die ruimte wordt in de meeste gemeenten nog niet (volledig) benut.

**Vraag:**

Projectontwikkelaars geven regelmatig aan dat de eis tot sociale woningbouw (dus met lagere huren) bouwprojecten onrendabel maakt. Ze eisen dan kostencompensatie in de vorm van subsidie van de zogenaamde onrendabele top, wat de overheden veel belastinggeld kost. En toch blijken dan achteraf nog winsten gemaakt te worden. En wij stellen vrouwen voorop maar controle is vaak ook zinvol. Daarom wil ik de minister vragen hoe hij aankijkt naar een openboekverplichting voor projectontwikkelaars in relatie tot het helpen van het wegnemen van onrendabele toppen bij nieuwbouwprojecten.

**Antwoord:**

Uiteraard hecht ik er veel waarde aan om geen subsidies te verstrekken aan projecten als er geen onrendabele top is. Ik vraag daarom bij de aanvraag inzicht in de cijfers van publieke en private partijen in bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls om zo onder andere te bepalen of de inzet van de financiële middelen doelmatig is. Ook bij de regionale versnellingsstafels is het van belang openheid te geven om zo met elkaar goed te kunnen programmeren en te investeren.

## **Vragen van het lid Haga, W.R. van (Groep Van Haga)**

**Vraag:**

Voorzitter, de particuliere huurmarkt dreigt te verdwijnen. De Zweedse vastgoedbelegger Heimstaden gaat 12.000 Nederlandse huurwoningen uitponden, vanwege de onbetrouwbaarheid van de overheid. "Goed nieuws voor de woningzoekenden" volgens Hugo de Jonge. Kan de minister nog eens uitleggen waarom dit goed is voor de woningmarkt en voor de economie?

**Antwoord:**

Particuliere beleggers hebben de afgelopen vijf jaar ruim 75.000 woningen hebben aangekocht die vervolgens als een dure huurwoning in de markt zijn gezet. Dat zijn niet de institutionele partijen, maar is wel een aanzienlijk deel van de markt. Dat er nu door een aantal partijen woningen worden verkocht die terecht komen bij kopers met een middeninkomen vind ik geen slecht nieuws. Ik ben blij dat partijen wel klaar staan om in de Nederlandse woningmarkt te blijven of in te stappen. We hebben investeerders nodig om structureel voldoende woningen te realiseren. Zonder investeringen vanuit Nederlandse pensioenfondsen zal het ons niet lukken om de bouw van de bijna één miljoen woningen tot en met 2030 te realiseren. Daarom vind ik het een positief signaal van veel partijen uit allerlei hoeken om door te zetten op dit initiatief. Ook de Institutionele Beleggers Vastgoed Nederland (IVBN) heeft ook publiekelijk aangegeven belang te hechten aan de Wet betaalbare huur. Ook ben ik gesterkt door de analisten die aangeven dat dit een stap betekent waarbij betaalbaarheid en businesscase hand-in-hand kunnen gaan met een stabiel

investeringsklimaat: dat rendement blijft op de lange termijn, ook met buitenlandse investeerders (die nodig zijn om dit te realiseren en die verantwoordelijkheid ook aangaan), alleen nu betaalbaarder voor middeninkomens en dat is goed voor heel Nederland.

**Vraag:**

Voorzitter, ten eerste natuurlijk de massa-immigratie. Is de minister het met BVNL eens dat bij de huidige ongecontroleerde instroom van immigranten de vraag alleen maar groter zal worden?

**Antwoord:**

Zie antwoord op de vraag van het lid Kops.