

BIJVOEGSEL

Schriftelijke antwoorden van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op vragen gesteld in de eerste termijn van de behandeling van **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025 (36600-XXII)**.

Vraag (1):

Ondanks het gigantische woningtekort wordt door dit kabinet 700 miljoen euro minder uitgegeven dan de beloofde 5 miljard euro. Bovendien is het totaal onduidelijk waar het geld naar toe gaat. Het kabinet zet in op fiscale voordelen voor beleggers en investeerders. Het kabinet schrapt milieuriichtlijnen. En het kabinet heeft minder budget beschikbaar gesteld voor het nationale isolatieprogramma, terwijl juist dit laatste cruciaal is voor het betaalbaar houden van de energierekening. Kan de minister toelichten waarom deze keuzes worden gemaakt?

Antwoord:

In het antwoord op vraag 10¹ van de vragen over de begroting 2025 die ik 15 oktober jongstleden aan uw Kamer heb verzonden, heb ik een tabel weergegeven waar de middelen voor woningbouw aan besteed worden.

Zie de tabel hieronder. Onderstaande tabel telt op tot 4,52 miljard euro. Dit komt omdat er vanuit de 5 miljard euro woningbouwmiddelen in totaal 480 miljoen gereserveerd ter dekking van de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 8%. In totaal telt de tabel en de dekking van de OVB-verlaging dus op tot 5 miljard euro.

De middelen lopen langer door dan 2029 omdat we middelen nu voor een groot deel gaan koppelen aan de realisatie in plaats van aan het plan. Hiermee wordt de woningbouw de komende jaren wel degelijk ondersteund maar vindt de uitbetaling aan gemeenten later plaats.

<i>(bedrag x miljoen)</i>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Realisatie-stimulans*		361,9	441,5	516,1	568,7	652,7		
Woningbouwimpuls 2.0	100,0	100,0	90,0	90,0	90,0			
Grootschalige woningbouw en grond	180,0	340,0	440,0	188,0	100,0			
Opschalen woningbouw	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0			
Uitvoering woningbouw	11,8	22,3	23,6	27,4	22,3	12,3	8,7	7,9
Totaal	316,8	849,2	1020,1	846,5	806,0	665,0	8,7	7,9

¹ Kamerstukken II, 2024-2025, 36600-XXII, nr.6

Het kabinet kiest er (daarnaast) dus voor om het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting (OVB-tarief) voor woningen te verlagen naar 8%. Dat doen we omdat het hoge OVB-tarief een belangrijke factor is in de business case voor het bouwen van betaalbare huurwoningen en de verlaging dus bijdraagt aan het vergroten van het aanbod van huurwoningen.

Het lid De Hoop vroeg ook naar de korting op het Nationaal Isolatie Programma of het isolatie offensief. Er is echter geen sprake van korting. Het nationaal isolatieprogramma is voor de verduurzaming van woningen en gebouwen een van mijn prioriteiten waar we met grote urgentie samen met gemeenten aan werken. Juist omdat we hiermee de energierekening van mensen met de lagere inkomens structureel kunnen verlagen. Een groot deel van de middelen voor de lokale aanpak (417 miljoen euro) is al verstrekt in 2023 of wordt dit jaar verstrekt (674 miljoen euro) via gemeenten. Daarnaast zijn landelijke subsidies beschikbaar die gestapeld kunnen worden met isolatie aanpak, voor de komende jaren zijn de middelen hiervoor gereserveerd.

Vraag (2):

Woningbouwcorporaties hebben lucht nodig en met inachtneming daarvan vraagt het lid de Hoop de minister wat zij gaat doen aan de ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive) en de winstbelasting voor corporaties?

Antwoord:

De financiële positie van corporaties is voor het kabinet een continu aandachtspunt. Corporaties moeten in staat zijn de opgaven die in de Nationale prestatieafspraken zijn afgesproken ook financieel waar kunnen maken. Op basis van de financiële doorrekening van de Nationale prestatieafspraken van vorige zomer blijkt dat die opgaven grotendeels financieel haalbaar zijn, maar blijkt ook dat het duurzaam prestatiemodel van corporaties op de langere termijn wel onder druk staat. Op dit moment ben ik bezig met het herijken van de Nationale prestatieafspraken. Ook daarbij houd ik de financiële haalbaarheid nu en op termijn scherp in het oog. Ik zie daarbij nu geen noodzaak om de belastingdruk voor corporaties te verlagen. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn dan zal ik uiteraard kijken wat er dan nodig is. Daarbij wil ik wel aangeven dat het verlagen van de vennootschapsbelasting voor corporaties niet zonder meer kan, zoals is toegelicht in de brief van 3 oktober 2023².

² Kamerstukken II, 2023/2024, 35286, nr. 16

Vraag (3):

Woningcorporaties moeten gestimuleerd worden om meer te bouwen. Ziet de minister mogelijkheden om de realisatiestimulans ook beschikbaar te maken voor woningcorporaties?

Antwoord:

De realisatiestimulans wordt op dit moment vormgegeven met betrokken partijen. Ik zal de uitwerking van de uitgangspunten en de systematiek aan het einde van dit jaar met uw Kamer te delen. De realisatiestimulans zal een bijdrage zijn aan de realisatie van elke betaalbare woning. Het gaat hierbij dus ook nadrukkelijk om de bijdrage aan de bouw van sociale huurwoningen. Onze bijdrage is gericht aan gemeenten. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om met deze middelen direct of indirect corporaties te ondersteunen.

Vraag (4):

Er zijn forse overheidsinvesteringen nodig om de woningbouw op gang te krijgen. Wil de minister een voorbeeld nemen aan Oostenrijk waar 1% van de investeringsbudgetten naar de bouw van betaalbare woningen gaat?

Antwoord:

Als minister van VRO ben ik natuurlijk een voorstander van voldoende middelen voor woningbouw. Er is al meer dan alleen de 5 miljard euro voor woningbouw op de VRO-begroting. Op de begroting van IenW is 2,5 miljard euro voor de ontsluiting van woningbouwgebieden. De afgelopen jaren is er met verschillende regelingen bijgedragen aan de bouw van betaalbare woningen. Een deel van deze woningen wordt de komende tijd opgeleverd. Dit betekent dat er in de Woningbouw de afgelopen en de komende jaren circa 20 miljard euro wordt geïnvesteerd. De combinatie van deze middelen zijn naar verwachting voldoende om komende jaren 100.000 woningen te ondersteunen.

Vragen van het lid Gabriëls, G. (GroenLinks-PvdA)

Vraag (5):

In het regeerprogramma is weinig opgenomen over het thema 'grond'. Het is van belang dat de minister werk gaat maken van het verwerven van grond. Gelet daarop vraagt het lid Gabriëls de minister te reflecteren op het feit dat er in de voorliggende begroting weinig middelen zijn gereserveerd voor grondaankopen. En daarnaast, wat vindt de minister van een nationale grondbank?

Antwoord:

Er is jaarlijks een bedrag van 5 miljoen euro gereserveerd om ons areaal (strategische gronden) in stand te houden. Deze gronden kunnen worden ingezet om andere gronden te verwerven en compensatie te verlenen. Tevens komt er binnen de begrotingspost 'grootschalige woningbouwlocaties en grond' (als onderdeel van de 5 miljard euro voor woningbouw), geld beschikbaar om gemeentes te helpen bij het aankopen van gronden ten behoeve van woningbouw, bijvoorbeeld door middel van een grondfaciliteit. Medio 2025 kom ik met een inhoudelijke uitwerking daarvan.

Momenteel onderzoek ik wat de voor- en nadelen zijn van actief grondbeleid door het Rijk en op welk moment dit al dan niet verstandig is. Het onderzoek is nog niet zo ver dat ik kan aangeven dat het meerwaarde heeft om als Rijk actief grondbeleid toe te passen en er kan daarom ook nog geen richtlijn worden gegeven om wat voor bedragen het moet gaan. Hiermee kom ik in de loop van 2025 naar uw Kamer.

Vraag (6):

Om woningbouw mogelijk te maken is het van belang dat de minister keuzes maakt en daarbij lagere overheden kan overrulen. Is de minister bereid dit te doen?

Antwoord:

Het instrumentarium van de Omgevingswet kent als uitgangspunt centraal wat moet, en decentraal wat kan. Vanuit dit principe worden in gezamenlijkheid de opgaven waar Nederland voor staat gerealiseerd. Zo vereist de Omgevingswet dat het Rijk, de provincies en de gemeenten elk één omgevingsvisie vaststellen waarbij er een ordening en doorwerking plaatsvindt.

De Nota Ruimte is de nieuwe Nationale Omgevingsvisie en vervangt, na vaststelling in uw kamer, de huidige Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De Nota Ruimte fungeert als zelfbindend kader voor de verdere uitwerking van het Rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. In de Nota Ruimte wordt beschreven op welke wijze het Rijk invulling geeft

aan haar regierol en bevat een overzicht van de (juridische) instrumenten die daarvoor ingezet worden en een doorwerking kennen naar de medeoverheden en de markt. Hoe dat instrumentarium ingezet wordt zal ik beschrijven in de Uitvoeringsagenda, die tegelijk met de Ontwerp-Nota Ruimte voor de zomer van 2025 aan uw Kamer wordt aangeboden.

De Ontwerp-Nota Ruimte en de Uitvoeringsagenda komen tot stand in nauwe afstemming met provincies en gemeenten, waterschappen en maatschappelijke partijen. In de Omgevingswet is geregeld dat ieder bestuursorgaan de doelen van de Omgevingswet moet naleven en bijdraagt aan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving. Decentrale overheden hebben juist een centrale rol in het stelsel van omgevingsbeleid. Zij geven lokaal invulling aan de Nota Ruimte, onder andere in hun provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies en vervolgens in de provinciale verordening en het omgevingsplan. Door zo te werken, werkt de Nota Ruimte door op lokaal en regionaal niveau. De NOVI is zelfbindend voor het Rijk, dat geldt ook voor de Gemeentelijke Omgevingsvisies en de Provinciale Omgevingsvisies voor respectievelijk de gemeentes en de provincies. Mocht extra landelijke sturing en/of instructies nodig zijn omdat bepaalde ontwikkelingen ongewenst zijn, dan kan ik dat via aanvullende regelgeving bewerkstelligen, zoals dat bijvoorbeeld in het verleden gedaan is ten aanzien van het landelijke verbod op hyperscale datacenters.

Provincies en gemeenten zullen dus bij hun beleidsvorming rekening moeten houden met de Nota Ruimte. Om de beleidsdoelstellingen uit de Nota Ruimte te realiseren zullen de keuzes, conform het instrumentarium van de Omgevingswet, uitgewerkt worden in lopende en nieuwe programma's en projecten. Als het echter nodig is zal ik om een nationaal belang te realiseren ook mijn rechtstreeks werkende instrumentarium inzetten waaronder instructieregels, het nemen van projectbesluit of het vestigen van een voorkeursrecht.

Vraag (7):

De funderingsproblematiek is een structureel probleem, maar de minister heeft voor de aanpak hiervan slechts incidenteel geld gereserveerd. Kan de minister dit toelichten?

Antwoord:

Ik geef nu prioriteit aan het zo snel mogelijk beginnen met de middelen die er nu zijn. Hiermee worden de eerste stappen voor de komende vier jaar gezet. Te beginnen met de eerste twee onderdelen uit de unaniem aangenomen motie-Paternotte:

- 1.) het verbeteren van de informatievoorziening, dat wil zeggen het verbeteren van de informatiepositie van woningeigenaren en aspirant-woningeigenaren, zodat zij zelf tijdig in actie kunnen komen en met het inrichten van een landelijk informatiepunt.
- 2.) te onderzoeken hoe mensen met funderingsproblemen lokaal het beste geholpen kunnen worden met funderingsonderzoek en -advies. We starten met de buurten met de meest

urgente problemen.

Ondertussen werkt ABDTOPConsult aan een advies voor de invulling en vormgeving van een meerjarige, nationale aanpak. U wordt in november per brief nader over de voortgang van de nationale aanpak funderingsproblematiek geïnformeerd.

Vraag (8):

Is de minister bereid om een nationale kennisinfrastructuur op te zetten ten aanzien van de funderingsproblematiek? En ziet de minister een verband tussen schade die aan woningen ontstaat en de toestand van de bodem? En deelt de minister de zorgen uit de bouwwereld dat het niet halen van de doelen van de kaderrichtlijn water ook toekomstige bouwprojecten kan raken?

Antwoord:

Samen met IenW en LNVN financier ik het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen. Een plek waar kennis en expertise uit de praktijk rond bodemdaling en funderingsschade wordt samengebracht. Daarnaast zal een deel van de 56 miljoen die beschikbaar is voor de Nationale aanpak funderingsaanpak ingezet worden voor onderzoek naar de relatie tussen bodembeweging en funderingsschade door Deltares en TNO. Bijvoorbeeld voor onderzoek rond het krimp-zwelgedrag van kleigebieden en de gevolgen daarvan voor gebouwen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) kan gevolgen hebben voor individuele bouwprojecten, maar er is geen reden om aan te nemen dat er generieke problemen gaan ontstaan voor de woningbouw. Gemeenten hebben in de woondeals locaties voor woningbouw opgenomen en daarbij rekening gehouden met verschillende randvoorwaarden. Indien individuele projecten toch vastlopen, kan aan de versnellingstafels worden gezocht naar een oplossing. Waar het echt niet lukt om een oplossing te vinden, kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid die de KRW biedt voor projecten van hoger openbaar belang.

Vraag (9):

De RLI heeft recentelijk het rapport "ruimtelijke ordening in een veranderd klimaat" gepubliceerd. Kan de minister toezeggen dat zij de in het rapport aangedragen oplossingsrichtingen gaat overnemen?

Antwoord:

Ik ben bekend met het RLI-advies 'Ruimtelijke ordening in een veranderend klimaat' en de vier hierin genoemde oplossingsrichtingen. Ter informatie, de vier genoemde oplossingsrichtingen zijn:

Oplossingsrichting 1: Zorg ervoor dat ruimtelijke keuzes van zowel de overheid als de samenleving zo veel mogelijk rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering;
Oplossingsrichting 2: Maak flexibiliteit de nieuwe norm voor ruimtelijke ordening;
Oplossingsrichting 3: Versterk het instrumentarium voor klimaatbestendige en flexibele ruimtelijke keuzes door overheid en samenleving;
Oplossingsrichting 4: Neem tijdig besluiten over grote systeemkeuzes en de ruimtelijke gevolgen daarvan.

Voor het einde van het jaar zal een kabinetsreactie op dit advies naar uw Kamer worden gestuurd.

Vraag (10):

In het regeerprogramma is opgenomen dat het kabinet toekomstgericht wilt bouwen. Wanneer het principe 'bodewatersturend' afschaalt, als je aanscherping van de milieuprestatiegebouwen on hold zet en de ladder voor duurzame verstedelijking wil afschaffen, hoe wilt deze minister dan invulling geven aan haar ambitie?

Antwoord:

De enorme woningbouwopgave maakt dat we vol moeten inzetten om woningbouw mogelijk te maken. Tegelijkertijd tonen verzakte huizen en wateroverlast ons de huidige grenzen van ons water en bodemsysteem. Toekomstbestendig bouwen betekent rekening houden met klimaatveranderingen. Waarbij rekening moet worden gehouden met water en bodem en met de levensduur en duurzaamheid van de toegepaste bouwmaterialen en constructies.

Daarbij legt dit kabinet de nadruk op wat wél kan. Dat doen we bijvoorbeeld bij het bouwen van huizen, om te voorkomen dat nieuwe huizen op termijn gaan verzakken of een groot risico kennen op wateroverlast en schade (zoals funderingen). Daar is niemand bij gebaat. Tegelijkertijd betekent "rekening houden met" ook dat we meebewegen met water en bodem en soms bijvoorbeeld accepteren dat er wateroverlast is. Denk aan een tuin van een woning die af en toe onder water komt te staan wanneer deze grenst aan een sloot die soms overloopt. "Rekeninghouden met" werkt dus twee kanten op. Het accent komt daarbij te liggen op wat er wel kan en hoe we daarvoor zorgen. We moeten creatief zijn en slimme keuzes maken met goede technische oplossingen, daar waar mogelijk, houdbaar en betaalbaar. Er zijn steeds meer goede voorbeelden beschikbaar die bewijzen dat dit kan, zoals de Gnephhoek in Alphen aan den Rijn, en Zwolle. De minister van IenW en ik hebben uw Kamer over de invulling van rekeninghouden met water en bodem per brief op 22 oktober geïnformeerd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een motiveringsplicht voor efficiënt ruimtegebruik en is niet gericht op toekomstbestendig bouwen. Daar zijn andere regels voor.

Vragen van het lid Mooiman, J. (PVV)

Vraag (11):

Er zijn signalen waarbij de bouwplannen van gemeenten worden tegengehouden door de provincie. Deze interbestuurlijke onenigheid leidt tot vertraging in de woningbouwopgave met alle gevolgen van dien. Kan de minister een regierol pakken om zo tijdig in te grijpen? Hierbij wijst het lid Mooiman specifiek op de locatie Bleizo-West in Lansingerland waar 4.000-6.000 woningen kunnen worden gebouwd. De raden van Lansingerland en Zoetermeer zijn al akkoord met de ontwikkeling, maar de bouw is niet begonnen vanwege de bouw van windturbines.

Antwoord:

Ik ben blij dat ik kan melden dat de provincie Zuid-Holland en gemeente Lansingerland afgelopen dinsdag een akkoord hebben bereikt over onder andere de realisatie van 5.000 woningen op Bleizo-west. De planontwikkeling kan nu starten. Ik heb provincie en gemeente deze maand nog dringend verzocht te komen tot snelle besluitvorming over de ruimtelijke invulling van Bleizo-West. Dat heeft dus tot resultaat geleid.

Als een provincie op de rem trapt, zal ik niet aarzelen mijn verantwoordelijkheid te nemen om door te pakken. Bestuurlijk interveniëren is dan vaak sneller dan formele bevoegdheden in te zetten. Indien nodig geeft de Omgevingswet mij de bevoegdheid om een instructie te geven aan de provincie. Bijvoorbeeld door onnodig belemmerende regels in de verordening te schrappen. De Wet regie zal meer bevoegdheden geven om in te kunnen grijpen indien nodig.

Vraag (12):

Het is van belang werk te maken van het tegengaan van stapeling van bezwaarprocedures die nodeloos vertraging opleveren voor bouwprojecten waardoor ontwikkelaars en woningzoekenden in de problemen komen. De fractie van de PVV steunt daarom dan ook de lijn van het kabinet om in te zetten op bezwaar bij een enkele instantie. Daarnaast is het van belang dat de niet toegestane bovenwettelijke eisen die de bouw belemmeren worden aangepakt en stapeling lokale eisen en overbodige regelgeving die woningbouw onnodig duur maakt tegen het licht worden gehouden. Wanneer kunnen we het programma dat ingaat op deze zaken van de minister verwachten?

Antwoord:

Er wordt een programma gestart onder de naam STOER ("Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving"). Over de invulling van dit programma stuur ik in november een

brief naar uw kamer. Het doel is het aanpassen van belemmerende regelgeving zodat we sneller woningen kunnen realiseren en bestaande gebouwen beter kunnen benutten.

Daarover ga ik in gesprek met medeoverheden, andere departementen en relevante partijen in de (bouw)sector. Zo gaan we onderzoeken welke kansen er zijn om de (bouwtechnische) eisen die we stellen aan de woning te schrappen. Ook kijken we naar de mogelijkheden ten aanzien van vergunningplichten en ruimtelijk beleid. Een voorbeeld is het splitsen van een woning, dat zou bijvoorbeeld standaard vergunningvrij kunnen en alleen onder voorwaarden beperkt mogen worden. Daarnaast kan het ook gaan om ruimtelijke voorwaarden die bij woningbouw komen kijken en de mogelijkheid al dan niet tijdelijk af te kunnen wijken. Kansen voor versnellen liggen tot slot ook in innovatie en standaardisatie in de bouw.

Vraag (13):

Herkent de minister het beeld van meerdere makelaars dat in sommige gebieden op de koop- en huurmarkt meer dan 30% van de mensen Engels spreekt?

Antwoord:

Er zijn geen exacte cijfers bekend of meer dan 30% van de kopers of huurders Engelstalig of internationaal is. Dit wordt niet bijgehouden door makelaars en brancheorganisaties. Ik kan me voorstellen dat het nogal kan verschillen per stad of wijk hoe hoog dit percentage ligt. In Nederland mag bij het verkopen of verhuren van een woning geen ongerechtvaardigd onderscheid gemaakt worden op basis van specifieke persoonskenmerken zoals nationaliteit.

Vragen van het lid Vijlbrief, H. (D66)

Vraag (15):

Er is sprake van een overkill aan regels en procedures. De minister wil dat aanpakken en dat prijst het lid Vijlbrief ook. Het lid Vijlbrief noemt een aantal concrete zaken: Hervorm het vereniging van eigenarenrecht zodat optoppen en verduurzamen loont; laat vergunningsvrij splitsen van woningen toe tot 50 m²; ontlast de Raad van State door een bezwaarproceduremogelijkheid zoals de huurcommissie nu al is. Als de minister inderdaad de geschiedenisboeken wil ingaan, gaat zij hiermee aan de slag. Graag een reflectie hierop van de minister. Wat gaat de minister doen om daadwerkelijk te luisteren naar "de zachte stem" van de woningzoekende om vervolgens te doen wat echt nodig is?

Antwoord:

In het Regeerprogramma heb ik aangekondigd te starten met een programma om tegenstrijdige en overbodige regelgeving te schrappen, onder de naam STOER ("Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving") om de overkill aan regels en procedures kritisch te bekijken. Het betreft een aanpak en samenwerking met andere departementen, medeoverheden en de sector. Het belangrijkste doel van het programma is om sneller nieuwe woningen te realiseren door conflicterende, tegenstrijdige en overbodige bouw- en ruimtelijke regels te schrappen en procedures te versimpelen. Ook bekijk ik hier bezwaarmogelijkheden.

Om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen benutten is het belangrijk om meer woningen te splitsen. Het is afhankelijk van lokale invulling of dit vergunningvrij is, of onder welke voorwaarden dit mogelijk is. Ik wil dat het de standaard is dat dit vergunningsvrij kan. Alleen als daar goede redenen voor zijn, bijvoorbeeld bij schaarste aan grote gezinswoningen of leefbaarheidsproblematiek, wil ik dat het voor gemeenten mogelijk is om onder voorwaarden het splitsen van woningen te beperken. Hoe deze voorwaarden er precies uit moeten komen te zien werk ik verder uit in mijn aanpak 'beter benutten van de bestaande voorraad', zoals ik ook onlangs in mijn Kamerbrief over dit onderwerp heb toegelicht. In ieder geval ga ik op korte termijn in gesprek met gemeenten over de inzet van de bestaande instrumenten en het bevorderen hiervan. Ook introduceer ik de interactieve 'Splitsgids' waarmee (aankomende) particuliere huiseigenaren, corporaties en gemeenten worden geholpen om rendabel te gaan splitsen.

Verder is het inderdaad ook belangrijk dat de besluitvormingsregels voor verenigingen van eigenaren (VvE's) worden vereenvoudigd. In het regeerprogramma en in de Versnellingsagenda verduurzaming VvE's is aangekondigd dat de besluitvorming bij VvE's vereenvoudigd wordt voor verduurzaming. Zo kunnen ook bewoners van een VvE een lagere

energierekening krijgen. Daarnaast wordt onderzocht of de besluitvorming van VvE's voor optoppen eenvoudiger kan worden gemaakt. Daarbij wordt gekeken of het wenselijk is het wijzigen van de splitsingsakte te vereenvoudigen en op welke wijze dit zou kunnen. Ik herken dat de stem van woningzoekenden onvoldoende wordt gehoord, zowel bij het maken van beleid als bij woningbouw. Er zijn mij veel lokale initiatieven bekend waar de stem van woningzoekenden structureel wordt verankerd bij woningbouw en bij het woonbeleid. Ik wil alle lokale partijen zoals gemeenten, woningcorporaties en bouwers aanmoedigen om dat ook te doen. Ik ken initiatieven waar woningzoekenden in beeld worden gebracht voor meer betaalbare koopwoningen. Of voor sociale huurwoningen zoals momenteel in de regio Rotterdam. Op landelijk niveau werk ik aan bijvoorbeeld een Raad van woningzoekenden. Op deze manier zijn de woningzoekenden meer dan alleen een cijfer.

Vraag (17):

De rente daalt en daarom moeten we nu de moed hebben om de hypotheekrenteaftrek stapsgewijs af te schaffen. Graag een reflectie van de minister.

Antwoord:

Het kabinet ziet het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek niet als een passend instrument om iets te doen aan de hoge huizenprijzen. Ik zie vooral dat dit meer onzekerheid op de woningmarkt zal veroorzaken. In het regeerprogramma is daarom ook afgesproken om geen wijzigingen door te voeren in de fiscale behandeling van de eigen woning.

Het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek zou daarnaast vooral starters raken die nog 30 jaar recht hebben op hypotheekrenteaftrek en de mogelijkheid om een koopwoning te kunnen financieren op korte termijn verder verslechteren.

Vragen van het lid Groot, Peter de (VVD)

Vraag (18):

Het lid Peter de Groot vraagt de minister grootschalige gebieden voor woningbouw aan te wijzen. Schaf de ladder af en geef ruimte voor een straatje, een buurtje of een wijkje erbij. Graag hoort het lid een concrete uiteenzetting van de minister hoe zij dit wilt aanpakken. En kan de minister hierbij ook ingaan op de aanpassingen die nodig zijn om deze bouwlocaties sneller aan te wijzen?

Antwoord:

Gezien de omvang van het woningtekort moeten we alle kansrijke locaties benutten. Binnenstedelijk én buitenstedelijk, in nieuwe buurten, in bestaande wijken of 'straatjes erbij'. Afspraak met alle provincies is te zorgen voor 130% locaties ten opzichte van te realiseren woningen. Die opdracht leg ik straks ook vast in de Wet regie. Met de provincies zijn ook afspraken gemaakt over ruimte voor een straatje erbij, ik zie dat provincies daarmee aan de slag gaan, zoals in Noord-Holland, in Gelderland of Limburg.

Ik heb in het tweeminutendebat Ruimtelijke Ordening op 15 oktober al aangegeven dat ik erover nadenk om de ladder af te schaffen voor het onderdeel 'woningbouw'. Voor wat betreft nieuwe grootschalige woningbouwgebieden: in het proces naar de Nota Ruimte zal ik een definitieve afweging maken. Daarbij houd ik ook rekening met de beschikbare hoeveelheid geld en capaciteit.

Vraag (19):

Welke wijzigingen in de regie op de volkshuisvesting zijn er volgens deze minister nodig?

Antwoord:

Ik ben voornemens uw Kamer op korte termijn een nota van wijziging bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting aan te bieden. Deze nota van wijziging zal voornamelijk technische wijzigingen bevatten. Daarnaast geldt dat in het Hoofdlijnenakkoord is afgesproken dat het wetsvoorstel wordt aangepast om te zorgen dat van de nieuwbouw 30% sociale huur betreft met ruimte voor gebiedsdifferentiatie. Deze aanpassing moet worden verwerkt in het onderliggende Besluit versterking regie volkshuisvesting bij dit wetsvoorstel. Naast deze aanpassing kijk ik naar een aantal andere inhoudelijke punten in het Besluit waarmee ik wil zorgen voor een versnelling van de realisatie van woningbouw. Ik zal de wijzigingen die ik in het besluit wil opnemen ook toelichten bij het aanbieden van de nota van wijziging aan de Kamer.

Vraag (20):

Wat gaat de minister doen om investeerders weer aan boord te krijgen met het oog op de woningbouwproductie?

Antwoord:

In het Hoofdlijnenakkoord en Regeerprogramma is afgesproken dat er maatregelen worden genomen om verhuur en het bouwen van huurwoningen aantrekkelijker te maken. We hebben investeerders nodig voor het aanbod van woningen. Daarom neem ik diverse maatregelen die de positie van investeerders versterken. Zo verlagen we de overdrachtsbelasting voor investeerders in woningen naar 8% per 1 januari 2026. Hierdoor wordt het aantrekkelijker om te investeren in de bouw van nieuwe huurwoningen. Daarnaast verhogen we de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting van de gecorrigeerde winst (EBITDA). Dit zorgt dat de Nederlandse woningmarkt interessant is voor internationale investeerders om in te investeren.

Ook hervormen we het box 3-stelsel, waardoor particuliere beleggers die verhuurde woningen in box 3 hebben, belast worden op basis van het daadwerkelijke rendement. En we versnellen de woningbouw door efficiëntere processen en procedures en het verminderen van belemmeringen voor woningbouw. Hierbij kijken we onder andere naar de stapeling van lokale regels en procedures, en schrappen of verminderen waar mogelijk nationale koppen op Europees beleid.

Daarnaast zetten we ons in Europa maximaal in om meer ruimte te krijgen om de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties en beleggers financieel te ondersteunen. Zo benutten we het potentieel van corporaties om meer middenhuurwoningen te bouwen. Eind 2024 organiseren we ook een Woontop waar we concrete, landelijke afspraken maken met onder andere medeoverheden, investeerders, marktpartijen en woningcorporaties. De afspraken worden samen met partners gemaakt en zorgen ervoor dat er wel 100.000 woningen per jaar worden gerealiseerd, door sneller meer woningen te realiseren en de druk op de woningbouw te verlichten. De afspraken worden concreet en afdwingbaar waarbij het duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is en hoe het bijdraagt aan de realisatie van 100.000 woningen.

Overigens wil ik het beeld wegnemen dat investeerders Nederland niet meer weten te vinden. Institutionele partijen geven juist aan in Nederland te investeren, bijvoorbeeld het ABP en Rabobank hebben onlangs een aankondiging gedaan extra te willen investeren in de bouw van middenhuurwoningen.

Vraag (21):

Het idee van de VVD-fractie is om de looptijd van mensen die een hypotheek afsluiten voor hun 35e te verlengen van 30 naar 40 jaar. Als gevolg hiervan worden de maandelijkse lasten aanzienlijk lager. Kan de minister aangeven waarom dit nog niet de gebruikelijke standaard is?

Antwoord:

Over het idee van de heer De Groot om te kijken naar het verlengen van de looptijd van hypotheeklen naar 40 jaar voor mensen onder 35 ga ik graag in gesprek met de sector. Er is wettelijk geen maximale looptijd voor een hypotheek. Er is tenminste één aanbieder die een hypotheek voor 40 jaar aanbiedt, met 30 jaar recht op hypotheekrenteaftrek. Dit product is gericht op mensen jonger dan 40 jaar. Hiermee worden hun maandlasten inderdaad lager, waardoor het voor een deel van hen mogelijk een aantrekkelijke optie zou kunnen zijn. Wel zijn dan de totale rentelasten aanzienlijk hoger. Enkele jaren geleden is overigens al over de ontwikkeling van een dergelijk product met hypotheekaanbieders gesproken. Toen werden de complexiteit van het product en de beperkte voordelen voor de consumenten genoemd als belangrijkste redenen om dit product niet aan te bieden. Ik verwacht dat de eerder genoemde redenen waarom het product niet veel wordt aangeboden nog steeds van toepassing zijn. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt zal ik echter hierover opnieuw met hypotheekaanbieders in gesprek gaan..

Vraag (22):

Is de minister bereid een instructieregel op te stellen zodat bouwprojecten buiten de stad ook echt woningen tot €300.000 bouwt, en niet allemaal woningen tot €380.000-€390.000?

Antwoord:

Ik ben het eens met de heer Peter de Groot dat er niet alleen betaalbare koopwoningen moeten worden gebouwd tegen de bovengrens voor betaalbare koopwoningen. Die bovengrens is nu €390.000. Die bovengrens regel ik landelijk, dat geeft ook duidelijkheid aan ontwikkelende partijen. Welke mix van betaalbare woningen nodig en ook financieel uitvoerbaar is, hangt vooral af van lokale omstandigheden en wil ik dus niet landelijk voorschrijven. Ik denk daarbij aan factoren zoals de locatie en de kwaliteit van de woning (appartement, grondgebonden woning, oppervlakte, aantal kamers etc.) maar ook aan de inzet van bijvoorbeeld lokale middelen zoals een koopstart regeling.

Vraag (23):

De fractie van de VVD roept de minister op om in gesprek te gaan met externe partijen om het Nationaal Fonds betaalbare koopwoningen met externe middelen aan te vullen om zo geen 2.000 gezinnen te helpen, maar misschien wel 20.000.

Antwoord:

Het idee van de heer De Groot is wel interessant, zo kunnen we mogelijk meer starters aan een betaalbare woning helpen. Mijn enige aandachtspunt is de timing. Op dit moment zijn SVn en Opmaat druk bezig met de inrichting van het fonds. Nu extra geld van derde partijen toevoegen aan het instrument vergt aanpassing van de vormgeving en governance. Dit leidt mogelijk tot problemen voor de uitvoering en mogelijke een latere start van het fonds. Op het moment dat het fonds de eerste middelen heeft verstrekt en effectief blijkt te zijn, zal ik kijken naar uitbreiding. Ik ga dan graag het gesprek aan met externe partijen of zij bereid zijn een impuls te geven aan dit instrument.

Vragen van het lid Vedder-Monaster, E.C. (CDA)

Vraag (24):

De provincie Zuid-Holland heeft een woonbrigade om woningbouwprojecten vlot te trekken, hoe kunnen we deze vliegende brigade versterken?

Antwoord:

De provincie Zuid-Holland stelt inderdaad experts ter beschikking aan gemeenten om woningbouwprojecten vlot te trekken. Dat noemen ze de vliegende brigade. Dit is een mooi initiatief om de capaciteit bij gemeenten vanuit de provincie te versterken. Ik heb eerder ook flexpoolmiddelen ter beschikking gesteld om de capaciteit bij provincies en gemeenten te versterken. Daar kunnen provincies dit soort versterkingen uit financieren. Ook in deze begroting heb ik binnen de post realisatiestimulans geld begroot voor capaciteit van medeoverheden. Als laatste kunnen de experts van het Expertteam woningbouw worden ingezet om een gemeente, woningcorporaties en provincies te helpen om woningen te realiseren.

Vraag (25):

Gemeenten voeren omgevingsgesprekken, hoe kunnen we gemeenten helpen dit bij zo veel mogelijk projecten te doen en hierbij vooral woningzoekenden te betrekken zodat ook hun belang een plek krijgt om gehoord te worden?

Antwoord:

Er zijn mij diverse lokale initiatieven bekend waar de stem van woningzoekenden structureel wordt verankerd bij woningbouw en bij het woonbeleid. Ik breng deze lokale initiatieven samen, zodat anderen dit ook kunnen oppakken. Zo wil ik alle lokale partijen zoals gemeenten, woningcorporaties en bouwers helpen om ook het belang van woningzoekenden goed mee te wegen.

Vraag (26):

Woningbouw moet niet alleen door een economische bril worden beschouwd. Woningbouw gaat ook om het bouwen van gemeenschappen. Graag een reflectie hierop van de minister.

Antwoord:

Ik zie het bouwen van woningen dan niet als een economische activiteit, maar een maatschappelijke noodzakelijkheid. De bewoners zijn gebaat bij een gezonde leefomgeving waarin zij onderdeel zijn van een gemeenschap. Naast het bouwen van woningen is het dus

van belang dat er ook voldoende sociaal maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Denk hierbij onder andere aan plekken voor ontmoeting, huisartsenposten en onderwijsinstellingen. Ook de aanwezigheid van (sport) parken en mogelijkheden tot recreatie zijn noodzakelijk. Ik zie dat gemeenten bij de gebiedsontwikkeling van (grootschalige) woningbouwlocaties hier oog voor hebben. Een goed voorbeeld hiervan is de toepassing van de BAR-code in Utrecht. De bouw van woningen en voorzieningen lopen niet altijd gelijk op, maar moeten uiteindelijk wel beide gerealiseerd worden. In de huidige 17 grootschalige woningbouwlocaties wordt vanuit het Rijk bijgedragen aan dergelijke gebiedsmaatregelen via het gebiedsbudget.

Vraag (27):

Het recht op uitzicht hebben we beter beschermd dan het recht op wonen. Op die manier treedt er ook wel woonegoïsme op. Kan de minister met het oog op de benodigde woningbouwproductie aangeven hoe breed de categorie 'zwaarwegend maatschappelijk belang' kan worden geïnterpreteerd, met als achterliggend doel om versnelde procedures te kunnen toepassen?

Antwoord:

Ik heb in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting een algemene grondslag voor zwaarwegend maatschappelijk belang opgenomen. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen tijdelijk besluiten voor categorieën projecten worden aangewezen waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het kan alleen gaan om projecten met een grote maatschappelijke urgentie en betekenis voor de samenleving en die noodzaken tot een versnelde uitvoering van deze projecten. Woningbouwprojecten van 12 of meer woningen worden nu in het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting aangewezen als projecten met grote maatschappelijke urgentie.

Vraag (28):

Overal in Nederland wordt gebouwd aan gemeenschapszin, zo is bijvoorbeeld in Zeist in de wijk Vollenhoven een aantal woningen toegewezen aan mensen die op vrijwillige basis de buurt helpen. Ziet de minister kansen richting gemeenten om dit soort projecten te versterken en misschien zelfs verder uit te rollen?

Antwoord:

Ik sta zeker positief tegenover dit soort initiatieven om via een gerichte instroom van woningzoekenden de leefbaarheid in een wooncomplex, straat of buurt te bevorderen. De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) biedt hiervoor het

wettelijk kader. Om deze wet in te mogen zetten dienen gemeenten een aanvraag bij mij te doen. Ik ondersteun gemeenten actief bij de voorbereiding van deze aanvraag. Zo ben ik momenteel in gesprek met Zeist om het experiment in Vollenhove een meer permanent karakter te kunnen geven.

Vraag (29):

Kan de minister samen met de VNG werken aan een concept-beleidsregel voor brede uitrol voor meer generatie- of kangoeroewoningen in gemeenten die daar ook de ruimte voor hebben?

Antwoord:

In mijn brief van 18 oktober jongstleden³ aan uw Kamer geef ik aan dat ik werk aan maatregelen om het eenvoudiger te maken om woningen toe te voegen bijvoorbeeld voor het plaatsen van mantelzorgwoningen, optoppen, splitsen, boerenerven te benutten en door transformatie. Naast mantelzorgwoningen zijn generatie- en kangoeroewoningen andere goede mogelijkheden in het kader van mantelzorg. In dat kader zal ik met de VNG kijken in hoeverre de al bestaande beleidsregel over mantelzorgwoningen aanpassing behoeft.

Vraag (30):

Slechts 1% van de woningen in de Novex-gebieden wordt een zorgwoning. Wat vindt de minister hiervan? Hebben we niet meer regie nodig om hier meer zorgwoningen te realiseren?

Antwoord:

De woningbouwopgave voor ouderen is 290.000 woningen tot en met 2030, waarvan 40.000 woningen die zorggeschikt moeten zijn. Dit is ongeveer 4,5% van de totale woningbouwopgave. Deze wordt regionaal en ook lokaal doorvertaald via de woondeals en woonzorgvisies.

Om het woningtekort in te lopen zijn er 17 grootschalige woningbouwgebieden aangewezen waar tot en met 2030 circa 288.000 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Met gemeenten zijn ook afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen. De exacte woningbouwprogrammering binnen deze gebieden is de verantwoordelijkheid van gemeenten. Gezien de opgave deel ik dat zou 1% veel te laag zou zijn. Gemeenten hebben afsprakenkaders ouderenhuisvesting afgesloten of doen dat voor het einde van het jaar. Dit wordt hun nieuwe basis, voor ook de grootschalige woningbouwgebieden. Zo zorgen we

³ Kamerstukken II, 2024/2025, 32847, nr. 1209

ervoor dat in alle nieuwbouw voldoende woningen voor ouderen en zorg komen. Er is op diverse manieren ondersteuning mogelijk van het Rijk voor de uitwerking van het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting. Denk hierbij aan het aanjaagteam wonen en zorg voor ouderen, het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen en flexpools. Om voor het thema juist binnen de grootschalige gebieden meer aandacht te genereren is recent de samenwerking met het aanjaagteam Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen versterkt.

Vraag (31):

Het realiseren van knarrenhofjes komt nauwelijks van de grond. Welke kansen zie de minister om meer knarrenhofjes te realiseren?

Antwoord:

Knarrenhofjes zijn mooie voorbeelden van geclusterde woonvormen voor ouderen. Ook zijn deze woningen in veel gevallen geschikt om zorg te verlenen. De uitdagingen om dergelijke woonvormen van de grond te krijgen zijn voor een groot deel hetzelfde als voor reguliere woningen. In het sociale- en middel dure segment hebben deze woonvormen wel onrendabele toppen, bijvoorbeeld vanwege de bouw van een ontmoetingsruimte of een grotere badkamer.

Samen met de minister van VWS heb ik daarom stimuleringsregelingen om zorggeschikte woningen en ontmoetingsruimten in het betaalbare segment financieel te ondersteunen, die ook volgend jaar nog open staan. Stichting Knarrenhofjes maakt ook van deze regelingen gebruik. In overleg met de minister van VWS werk ik de extra middelen die in de realisatiestimulans zijn voorzien voor geclusterde en zorggeschikte woningen uit, en kijk ik hoe dit past in relatie tot de bestaande regelingen.

Vraag (32):

Mede dankzij intensieve inzet vanuit Nederland gaat de Europese Commissie de regels voor staatssteun aanpassen. Is de minister vervolgens ook bereid om aan de slag te gaan met een ambitieus plan van aanpak zodat op de dag dat de staatssteun regels in Brussel worden aangepast we er in Nederland direct mee aan de slag kunnen? Kan de minister hier een reflectie op geven?

Antwoord:

Ik ben op dit moment al aan het voorbereiden hoe we de staatssteunruimte kunnen benutten die we hopen dat er vanuit Europa zal komen voor middenhuurwoningen. In het geval van woningcorporaties ligt het daarbij voor de hand te zorgen dat ook leningen voor middenhuurwoningen geborgd kunnen worden, zodat corporaties goedkoper en makkelijker

kunnen lenen. Ik kijk daarbij al welke aanpassing in wet- en regelgeving hier voor nodig zou zijn. Ook ben ik in gesprek met investeerders of en onder welke voorwaarden zij kunnen bijdragen aan meer middenhuur. Deze investeerders profiteren al van de verlaging van de overdrachtsbelasting en het verruimen van de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting.

Vragen van het lid Welzijn, M. (NSC)

Vraag (33+35):

De fractie van NSC is ervan overtuigd geraakt dat deze minister tijdelijk bevoegdheden moet krijgen om de wooncrisis daadwerkelijk aan te kunnen pakken. Deelt de minister deze opvatting? De woningbouwopgave kent een achterstand van 400.000 woningen. Het is van belang om deze achterstand zo spoedig mogelijk en projectmatig aan te pakken. Hoe staat de minister ten opzichte van een crisis- en herstelwet waaronder tijdelijk 400.000 te realiseren woningen zouden komen te vallen?

Antwoord:

Ik ben het er helemaal mee eens dat ook aanpassing van regelgeving nodig is om woningbouw te versnellen en bestaande gebouwen beter te benutten. Er kan al heel veel met de Omgevingswet en het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting als het gaat om versnellen, doorzettingsmacht over woningbouwlocaties en integrale afhandeling vergunningen. Zo kent de Omgevingswet reeds een experimenteerbepaling waarmee tijdelijk van diverse wetten kan worden afgeweken. Maar er is meer nodig, daarom start ik met het programma STOER.

Doel is sneller woningen te realiseren door belemmerende, conflicterende en overbodige regels te schrappen. Ik betrek daarbij de ervaringen uit de praktijk en de Crisis- en Herstelwet uit 2010.

Vraag (34):

Is de minister bereid -- op basis van informatie van de landelijke versnellingstafels -- een overzicht te maken van alle woningbouwlocaties waar sprake is van vertraging als gevolg van (inter)bestuurlijk onmin, capaciteitstekorten, procedureproblemen, geld of welke andere relevante reden dan ook? De NSC-fractie wilt al deze locaties bundelen als één project en alle benodigde vergunningen daarin afwikkelen om op die manier de woningbouwproductie te versnellen. Graag een reflectie van de minister.

Antwoord:

Het idee om projecten gebundeld langs alle vergunningen te leiden gaat verder dan wat in de voormalige Crisis- en herstelwet mogelijk was. Dit is juridisch niet eenvoudig, omdat de vergunningen uiteindelijk per locatie door de betrokken gemeente als bevoegd gezag wordt verleend. Maar we hebben alle mogelijkheden nodig om te versnellen, zoals het bundelen van de uitvoeringskracht. Daar ga ik de komende tijd mee aan de slag. Dit idee neem ik daarbij mee.

Vraag (36):

De NSC-fractie vraagt de minister de handschoen op te pakken betreffende een datascienceteam bij het Kadaster. Is zij bereid met een digitaliseringsvisie te komen en daarin uiteen te zetten op welke manier een dergelijk datascienceteam het beste vormgegeven kan worden?

Antwoord:

Verdere verbetering en digitalisering van de informatievoorziening is zeker van belang bij het oplossen van de wooncrisis. Het kan bijvoorbeeld duidelijk maken waar knelpunten zitten en bijgestuurd moet worden. Ik werk daarom al aan een digitaliseringsvisie voor het volkshuisvestingsbeleid. Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening trekken in de huidige aanpak samen op. Recent is ook een interbestuurlijke samenwerking met VNG, IPO, CBS en Kadaster gestart om de informatievoorziening te verbeteren. Dit moet leiden tot één datafundament.

Een belangrijke bouwsteen hierin is ook de Woonbase van het CBS die nog verder wordt doorontwikkeld. In de Woonbase komt veel volkshuisvestelijke informatie samen en worden databronnen gekoppeld, waaronder van het Kadaster.

Vraag (37):

De NSC-fractie is van mening dat publiek-private samenwerking nodig is om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen. Op de middellange termijn is het noodzakelijk om te werken met een grondbank om op die manier risico's bij ontwikkelaars te beperken. Het zou mooi zijn als de nationale overheid de rol pakt om dergelijks risico's te dragen. Graag een reactie van de minister hierop.

Antwoord:

Samenwerken met de markt is essentieel. De overheid moet duidelijkheid scheppen over het gewenste woonprogramma zodat marktpartijen daar rekening mee houden als zij grond aankopen.

Daarnaast zie ik dat gemeenten, sinds de financiële crisis van 2008, minder grondposities hebben en terughoudend zijn met het vestigen van bijvoorbeeld een voorkeursrecht. Grond aankopen en ontwikkelen is risicovol, maar kan noodzakelijk zijn bij het voeren van regie op een ontwikkeling.

Binnen de post grootschalige woningbouwlocaties en grond (als onderdeel van de 5 miljard voor woningbouw) is geld beschikbaar om gemeentes te helpen bij het aankopen van gronden ten behoeve van woningbouw door middel van bijvoorbeeld een grondfaciliteit. Ik kom medio 2025 met een inhoudelijke uitwerking hiervan.

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

Vraag (39):

Dit kabinet heeft 5 miljard beschikbaar gesteld voor het realiseren van de woningbouw. Echter, uit de begroting blijkt dat slechts 3,8 miljard in deze kabinetsperiode beschikbaar komt en de resterende middelen pas in de jaren daarna. Juist in deze periode is het noodzakelijk dat alle benodigde middelen worden ingezet. Kan de minister aangeven waarom hier nu voor is gekozen?

Antwoord:

De 5 miljard is volgens het hoofdlijnenakkoord nodig voor de komende 5 jaar (2025-2029). Een klein deel (circa 650 miljoen euro) van het daadwerkelijk uitkeren van de realisatiestimulans is nu inderdaad verwacht in 2030. Omdat de stimulans pas uitgekeerd wordt na de realisatie, stimuleren de uitgaven in 2030 juist de bouw van woningen in de kabinetsperiode. Hiermee kan er dus op volle kracht worden doorgebouwd en kan de medeoverheden zekerheid geboden worden. Conform de reguliere begrotingssystematiek zal steeds bij de Voorjaarsbesluitvorming worden gezien of er aanpassingen van het kasritme nodig zijn. Verder is in totaal 480 miljoen euro gereserveerd ter dekking van de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 8%. Deze belasting zit in het inkomstenkader en is daarom niet zichtbaar op de begroting van VRO.

Vraag (40):

De fractie van de SP pleit evenals in eerdere jaren opnieuw voor ten minste een huurbevriezing voor nu en voor de komende jaren een plan om de huren te verlagen en af te stappen van de toeslagen. Graag een reactie van de minister.

Antwoord:

Met de corporaties, gemeenten en huurders zijn in 2022 in de Nationale prestatieafspraken de opgaven voor de corporaties vastgelegd. We vragen van corporaties om veel sociale huurwoningen te bouwen, voorop te lopen in de verduurzaming en te investeren in leefbare wijken. En we hebben afgesproken om de huren afgelopen jaren voor de laagste inkomens te verlagen en voor alle huurders te matigen. Dat is belangrijk geweest voor de betaalbaarheid. Ik ben op dit moment in gesprek over een herijking van de Nationale prestatieafspraken. Daarbij is het doel om de grote nieuwbouwopgave en verduurzaming door corporaties op peil te houden. Daarvoor is investeringsruimte nodig, en dus voldoende huurinkomsten. Dat neemt niet weg dat we met alle partijen kijken naar wat we kunnen doen om de huren ook de komende jaren betaalbaar te houden. Vanuit het kabinet investeren we

daar hoe dan ook in door de huurtoeslag te vereenvoudigen en verhogen.

Ten aanzien van de toeslagen heeft het kabinet de ambitie om stapsgewijs te werken aan verbeteringen in de toeslagen, zodat werken meer loont en de toeslagen begrijpelijker worden. Hoewel het een breed gedragen wens is om tot een eenvoudiger stelsel te komen, is het geen eenvoudige opgave. Het is goed om hier bewust van te zijn.

Vraag (41):

Is de wet Versterking regie volkshuisvesting niet veel te soft en contraproductief?

Antwoord:

In het Hoofdlijnenakkoord is afgesproken dat het kabinet streeft naar 30% sociale huur in de nieuwbouw met ruimte voor gebiedsdifferentiatie. Dat zal worden vastgelegd in het onderliggende besluit bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Door te zorgen voor 30% sociale huur in de nieuwbouw zal het aandeel sociale huur toenemen, aangezien het huidige gemiddelde aandeel sociale huur 26% is.

Vraag (42):

Wat gaat de minister doen aan de aanpak van leegstand?

Antwoord:

Op dit moment evalueer ik de Leegstandwet om te bezien of de al bestaande wettelijke middelen voldoende zijn. Hierin neem ik ook de (on)mogelijkheden van een leegstandheffing mee, waarbij ik eveneens kijk naar de werking hiervan in Vlaanderen. Ik verwacht uw Kamer voor het einde van dit jaar te kunnen informeren over de uitkomsten van de evaluatie en hoe ik hier mee om wil gaan.

Vraag (43):

Kan de minister aangeven hoe het staat met de uitwerking van het voorstel van het fonds van 30 miljoen ten behoeve van wooncoöperaties? Hoe staat het met de uitwerking hiervan?

Antwoord:

In de brief van 24 juni (Kamerstukken II 2023/24, 29453, nr. 572) is de Kamer geïnformeerd over de opzet en uitwerking van het fonds. Om het fonds op te richten werk ik samen met de belangenorganisatie voor coöperaties "Cooplink", banken en gemeenten het beleidskader uit. Dit najaar nodig ik potentiële uitvoerders om een subsidieaanvraag in te dienen om het fonds op te richten en uit te voeren. Begin volgend jaar kies ik de partij die het fonds mag uitvoeren. In de subsidieaanvraag moeten potentiële uitvoerders duidelijk maken hoe lang zij

nodig hebben om de eerste financiering te verstrekken.

Vraag (44):

Graag een reactie van de minister op de initiatiefwet wooncoöperaties van de fractie van de SP.

Antwoord:

Ik kijk uit naar uw initiatiefwet en de behandeling daarvan in de Tweede Kamer. Ik begrijp het verzoek voor een eenduidige definitie waardoor het voor wooncoöperaties mogelijk is om aanspraak te maken op regelingen, subsidies en een plek in ruimtelijke plannen. Die wens heb ik ook gehoord vanuit de coöperatieve beweging. Om aanspraak te maken op verschillende regelingen of uitzonderingen is een aanscherping van de definitie technisch gezien niet nodig. Daarvoor moeten vooral de verschillende regelingen aangepast worden. Ik herken ook het belang van meer aandacht door gemeenten voor coöperatieve initiatieven. Tegelijkertijd wil ik wel benadrukken dat wooncoöperaties vooral vastlopen op het rondkrijgen van de financiering voor hun initiatief. Daarin wil ik met het stimuleringsfonds dat ik aan het opzetten ben het verschil in maken. Ik streef ernaar dat in 2025 de eerste coöperaties financiering bij het fonds kunnen aanvragen. Het fonds moet ook samenwerken met gemeenten die zich willen inzetten voor wooncoöperaties en daar ook capaciteit voor hebben.

Vraag (62):

Het geheel afschaffen van de kostendelersnorm verlicht de wooncrisis per direct, waarom wacht de minister hiermee?

Antwoord:

De kostendelersnorm kan door mensen met een bijstandsuitkering als een belemmering worden ervaren om een woning te delen. Daarom verkent het kabinet voor de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (onder andere Participatiewet, Anw en Toeslagenwet) wat de consequenties zijn als deze wordt aangepast of afgeschaft en welk effect dit heeft op woningdelen. Waarbij we ook de bijkomende effecten op de prikkels in de sociale zekerheid niet uit het oog verliezen. Het volledig afschaffen van de kostendelersnorm kost echter structureel 425 miljoen euro per jaar waar geen middelen beschikbaar voor zijn. Het vraagt dus om het zorgvuldig in beeld brengen van de kosten en baten rond investeringen in het wonen. Uiteraard is dit een onderwerp dat we kabinetsbreed bekijken.

Vragen van het lid Wijen-Nass, M. (BBB)

Vraag (45):

Is de minister bekend met het project Westermarkt in Tilburg waarbij woningen in het winkelgebied worden toegevoegd en waarbij tegelijkertijd het winkelgebied wordt opgeknapt?

Antwoord:

Ik vind dit een goed project. Bij het project Westermarkt te Tilburg, onderdeel van de grootschalige woningbouwlocatie Kenniskwartier, worden (nieuwe) woningen toegevoegd waarbij de leefbaarheid van het gebied wordt verbeterd. Vanuit het Rijk ontvangt de gemeente bijdragen onder andere uit de WBI en gebiedsbudget voor gebiedsmaatregelen. Daarnaast hebben we ondersteuning geboden bij het parallel plannen om te komen tot versnelling van de realisatie. Wij zien dus vanuit het Rijk meerdere kansen die benut kunnen worden bij de realisatie van dergelijke projecten. We voegen niet alleen nieuwe woningen toe, maar bouwen ook aan veilige en leefbare wijken.

Vraag (46):

Welke kansen en mogelijkheden ziet de minister voor de huisvesting van jongeren met een beperking?

Antwoord:

Ook jongeren met een beperking verdienen een eigen plek om in te wonen. Een van de doelstellingen van het programma 'Een thuis voor iedereen' is voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen, waaronder ook mensen met een beperking. De doelstellingen van dit programma worden wettelijk verankerd met het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In dit wetsvoorstel wordt van gemeenten verlangd dat zij bij het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma rekening houden met de woonbehoefte van mensen met een beperking en daarvoor ook de nodige maatregelen nemen om te voorzien in deze woonbehoefte. Naast passende huisvesting ziet dit ook op de woongerelateerde zorg- en ondersteuning.

Vraag (47):

Veel woningen waar studenten in zijn gehuisvest hebben te maken met achterstallig onderhoud. Is de minister bekend met deze problematiek? Zijn er vanuit het Rijk mogelijkheden om hier iets aan te doen?

Antwoord:

Ik ben helaas inderdaad bekend met het probleem dat er huurwoningen zijn waar het onderhoud onvoldoende is. In het geval van de corporaties spreek ik hen daar ook op aan, en zie ik dat zij de afgelopen jaren hun investeringen in onderhoud en woningverbetering flink hebben opgevoerd. Dat neemt niet weg dat vocht- en schimmelproblematiek bij corporaties nog te vaak voorkomt. Ik verwacht hier meer van de corporaties, en ik zie dat zij dit inmiddels ook aan het oppakken zijn. Bij andere verhuurders heb ik minder directe mogelijkheden om hen aan te spreken op achterstallig onderhoud. Daar ligt het vooral bij huurders zelf en bij de gemeente om dit aan te kaarten en aan te pakken. Dit kan bijvoorbeeld via het meldpunt Goed verhuurderschap dat in elke gemeente wordt ingericht waar huurders klachten over hun verhuurder kunnen melden, of via de Huurcommissie waar huurders een huurverlaging kunnen eisen als hun woning een gebrek vertoont.

Vraag (48):

Het bouwen van woningen gaat gepaard met een lang vergunningentraject. Kan de minister aangeven hoe zij procedures wilt gaan versnellen?

Antwoord:

Ik zet allereerst in op versnellen van procedures door anders werken in de praktijk door bijvoorbeeld parallel plannen toe te passen. Dat wordt de nieuwe norm voor alle projecten met inzet van rijksmiddelen

Daarnaast versterk ik de uitvoeringskracht bij gemeenten onder meer via de Realisatiestimulans. Bovendien wordt er €600.000 vanuit het Rijk beschikbaar gesteld aan gemeenten via de VNG voor initiatieven om de capaciteit te versterken. Het gaat daarbij om kennisdeling, standaardisering, digitalisering en samenwerking met marktpartijen. Met het programma STOER zet ik in op efficiëntere procedures en vermindering van de stapeling van lokale regels en procedures. Ook moet de Wet Regie op de volkshuisvesting en beroep in een instantie zorgen voor snellere procedures.

Vraag (49):

Gemeenten treden handhavend op tegen bewoners die permanent wonen op een vakantiepark. Is de minister het met de fractie van BBB eens dat de gemeenten nu opgeroepen moeten worden om niet te handhaven op permanente bewoning van vakantieparken?

Antwoord:

Ik vraag gemeenten nadrukkelijk om zich bewust te zijn van de moeilijke situatie waarin permanente bewoners van recreatiewoningen zich kunnen bevinden bij eventuele handhaving. Het is in deze tijd vaak heel erg lastig om snel een alternatieve woonruimte te vinden. Gemeenten horen in alle gevallen de menselijke maat te betrachten. Het is onwenselijk wanneer mensen op straat komen te staan. Omdat voor veel bewoners van recreatiewoningen dit hun enige verblijf is en zij daardoor in onzekerheid leven, werk ik aan een juridisch kader waarbij permanente bewoners van recreatiewoningen in bepaalde (bestaande) gevallen eenvoudiger een persoonsgebonden omgevingsvergunning kunnen krijgen dan nu het geval.

Ik verzoek gemeenten om tot die tijd heel zorgvuldig om te gaan met handhaving bij permanente bewoning van recreatiewoningen, net zoals ik dat eerder ook al van hen verwachtte. Als gemeenten toch besluiten te handhaven, ga ik ervan uit dat zij mensen voldoende tijd geven om een andere woonplek te zoeken, en om hierbij hulp aan te bieden wanneer dit nodig is.

Vraag (50):

Graag een reactie van de minister op de stelling dat voor de woningbouwopgave een gebiedsgerichte aanpak voorop moet staan en dat provinciegrenzen daarbij niet een te grote of beperkende rol zou moeten spelen.

Antwoord:

Ik ben het eens met deze stelling. De nationale woningbouwopgave is leidend. Met alle provincies zijn afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen (betaalbare) woningen tot en met 2030. Deze zijn door vertaald naar 35 regionale woondeals. Hierbij zijn er ook enkele woondealregio's die in meerdere provincies vallen onder andere de Foodvalley en Groningen-Assen.

Voor de gebiedsgerichte aanpak zijn in de NOVEX-gebieden verstedelijkingsstrategieën opgesteld en wordt gewerkt aan een uitvoeringsagenda. Dit kan zowel op stedelijk, regionaal of provinciaal niveau. Sommige van deze gebieden zijn provinciegrens-overstijgend. In deze verstedelijkingsstrategieën is er aandacht voor de kansen en mogelijkheden voor onder andere de woningbouwopgaven waarbij ook rekening wordt gehouden met effecten van buiten de provinciegrenzen.

Vraag (51):

De verkoop van woningen lijkt niet alleen door de Wet Betaalbare Huur te komen, maar ook door box 3-belasting. Deze belasting lijkt erg ongunstig uit te pakken, in toenemende mate worden huizen verkocht door grote woningcorporaties, maar ook kleine verhuurders die 2 of 3 woningen bezitten. Is er voldoende aandacht vanuit de minister voor de consequenties voor van de box 3-belasting? Wat gaat zij doen aan de positie van kleine verhuurders?

Antwoord:

Onderzoeken laten zien dat er inderdaad sprake is van een stapeling van maatregelen en omstandigheden, zoals de gestegen rente, die het rendement van verhuurders negatief raakt. Naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad van 6 juni 2024 worden de huidige bepalingen voor box 3 aangepast. Op basis van deze jurisprudentie wordt het mogelijk gemaakt om voor de box 3-heffing het werkelijke rendement over het gehele box 3-vermogen bij de Belastingdienst aannemelijk te maken. Die mogelijkheid staat dan uiteraard ook open voor beleggers in huurwoningen die een lager rendement hebben gerealiseerd dan het forfaitair berekende rendement. Met de introductie van het toekomstige stelsel voor box 3 kan worden overgestapt op een heffing over het werkelijke rendement van onroerende zaken via een vermogenswinstbelasting.

Vraag (52):

In steden is ruimte een uitdaging. Bij bouwen hoort ook leefbaarheid en dus ook groen. Groen is belangrijk voor leefbaarheid in steden. Ik ben benieuwd of minister bereid is mee te denken met de steden hierin?

Antwoord:

Ook ik vind groen belangrijk voor de leefbaarheid van de stad, maar ook om een bijdrage te leveren aan de natuuropgave waar we als Nederland voor staan. Dit is een van de voorbeelden van het combineren van functies. Ik zie dat gemeenten deze opgave al goed oppakken. Vanuit het Rijk help ik gemeenten met de handreiking die daarvoor is opgesteld en werk ik met hen aan het programma Groen in en om de stad. In nauw contact met de gemeenten wordt gewerkt aan de actualisatie van die handreiking op basis van hun ervaringen. In het tweede kwartaal van 2025 stuur ik de geactualiseerde handreiking naar uw Kamer.

Vraag (54):

Hoe kijkt de minister aan tegen gemoduleerd bouwen?

Antwoord:

Ik zie de voordelen van modulair bouwen als manier om de woningbouw te versnellen. In het regeerprogramma is opgenomen dat het kabinet de mogelijkheden van innovatieve, conceptuele en industriële bouw wil benutten om de woningbouw sneller, betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptief te maken. Conceptueel en industrieel bouwen, waaronder modulaire bouw, zijn daarbij bouwwijzen om sneller, betaalbaarder en duurzamer te kunnen bouwen en ontwikkelen.

Het kabinet zet dus stevig in op industrieel en daarmee ook op modulair bouwen. Het streven daarbij is dat per 2030 de helft van de jaarlijkse nieuwbouwwoningen industrieel wordt gebouwd. In het regeerprogramma is ook opgenomen dat er een aanpak industrieel bouwen komt. Ik zie graag dat deze aanpak op de Woontop brede steun krijgt.

Vraag (55):

Voor studenten worden steeds meer studio's gebouwd, omdat dit voor projectontwikkelaars interessanter zou zijn. Studenten hebben echter veel meer behoefte aan kamers en gemeenschappelijke ruimten. Dit helpt ook in de strijd tegen eenzaamheid. Ik ben benieuwd hoe minister dit ziet en of zij ook kan sturen op het bouwen van meer kamers in plaats van studio's voor studenten?

Antwoord:

Er zijn studenten die graag zelfstandig in een studio willen wonen en ook zijn er studenten die graag in een kamer in een studentenhuus met gedeelde voorzieningen wonen. Ik vind het belangrijk dat er voldoende woningen voor studenten komen en dat er voor ieder wat wils is, óók onzelfstandig. Samen met de partners van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) zet ik in op het verminderen van het tekort aan studentenhuisvesting door de realisatie van 60.000 betaalbare studentenwoningen, via nieuwbouw en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad, in de periode van 2022 tot en met 2030. Dit jaar is 20 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de bouw van zowel zelfstandige als onzelfstandige studenteneenheden. Aangezien de bouw van onzelfstandige woonruimten voor studenten achterblijft, krijgen aanvragen voor de bouw van onzelfstandige woonruimten voorrang.

Vraag (58):

We roepen de minister op om de evaluatie van de Wet Betaalbare Huur naar voren te halen. Hier zijn eerder ook schriftelijke vragen over gesteld. Graag een reactie van de minister op dit punt.

Antwoord:

Ik deel het belang van goede monitoring en evaluatie. Daarom heb ik afgelopen vrijdag een brief aan uw Kamer gestuurd⁴, waarin ik in ben gegaan op hoe ik de monitoring vormgeef en op welke moment ik uw Kamer hierover informeer. Op basis hiervan houd ik nauwgezet in de gaten wat de effecten zijn van de Wet betaalbare huur. Op basis van de huidige cijfers zijn die effecten conform verwachting. Begin 2025 zal ik, als ook de Kadastercijfers over Q3 en Q4 van 2024 beschikbaar zijn, opnieuw kijken hoe het ervoor staat. Dan heb ik ook meer data. Sneller evalueren heeft daarom ook geen zin.

Vraag (59):

De afgelopen jaren is veel focus geweest op stedelijk bouwen. Vooral de grote steden hebben geprofiteerd van het overheidsbeleid op de woningmarkt. Hoewel bouwen in grote steden wel heel belangrijk blijft, en we ook zien dat hier ook initiatieven ontstaan, is het oneerlijk voor de woningzoekenden op het platteland om hen niet te helpen. Veel jongeren willen immers in het eigen dorp blijven wonen en de veel kleine bouwprojecten in de kleine dorpen tellen bij elkaar ook veel mee. Vraag aan de minister: hoe kan zij extra gaan sturen op woningbouw op het platteland om ook daar woningen toe te voegen?

Antwoord:

In het hele land is sprake van een woningtekort. Daarom maak ik afspraken met alle gemeenten in het hele land om woningen te realiseren. Met de realisatiestimulans stimuleert het kabinet ook woningbouw in niet-stedelijk gebied. De regelingen van het vorige kabinet waren vaak niet goed toegankelijk voor gemeenten met kleine woningbouwprojecten, doordat de regelingen een minimaal woningaantal bevatten en/of de aanvraag veel inzet vereist. Ten tweede wordt de realisatiestimulans hoger voor elke-regio-telt-gebieden. Met de recent gewijzigde Huisvestingswet 2024 kunnen gemeenten maximaal 50% van de gerealiseerde woningen toewijzen aan de eigen inwoners zoals jongeren uit het dorp of andere woningzoekenden met een economische of sociale binding. Ook het straatje erbij, dat ik toejuich, geeft plattelandsgemeenten meer mogelijkheden.

⁴ Kamerstukken II, 2024/2025, 32847, nr. 1209

Vragen van het lid Abassi, I. el (DENK)

Vraag (56):

Vindt de minister dat de woningmarktdiscriminatie een groot probleem is en wat gaat zij doen om dit aan te pakken? Welke maatregelen neemt de minister om deze vorm van discriminatie terug te brengen naar nul?

Antwoord:

Discriminatie bij woningverhuur moeten we tegengaan. Samen met de partijen in het veld zet ik mij hier onverminderd voor in met de aanpak woondiscriminatie. De aanpak bestaat uit 4 actielijnen. De eerste actielijn betreft het uitvoeren van de jaarlijkse monitor discriminatie bij woningverhuur. Ik heb inmiddels een Europees aanbestedingstraject afgerond zodat ik de monitor de komende vier jaar kan blijven uitvoeren. De tweede actielijn ziet op het bevorderen van voorlichting en bewustwording. Om discriminatie tegen te gaan is het van belang dat bij relevante partijen bekend is wanneer er sprake is van discriminatie, hoe dit te herkennen is en wat men kan doen als er vermoedens zijn van discriminatie. De derde actielijn betreft de afdwingbare regelgeving via de Wet goed verhuurderschap. De wet is 1 juli 2023 in werking getreden en om discriminatie tegen te gaan verplicht deze wet verhuurders en verhuurbemiddelaars om (I) een heldere en transparante selectieprocedure te hanteren, (II) objectieve selectiecriteria te gebruiken en te communiceren bij het openbaar aanbieden van woon- of verblijfsruimte en (III) de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat- huurders te motiveren. Verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders dienen daarnaast, als gevolg van een aangenomen amendement door de Tweede Kamer, te beschikken over een werkwijze die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie. Gemeenten zijn bevoegd deze wet te handhaven. Ook geldt dat gemeenten sinds 1 januari 2024 verplicht een meldpunt goed verhuurderschap moeten hebben ingesteld waar onder meer meldingen gedaan kunnen worden over (vermeende) discriminatie. De vierde actielijn ziet op het versterken van lokale samenwerking en het stimuleren van lokale aanpakken, zoals van gemeenten, brancheverenigingen en antidiscriminatievoorzieningen (Adv's). Er vinden daarnaast periodieke overleggen met gemeenten en brancheorganisaties plaats en ik organiseer jaarlijks een Bestuurlijk Overleg (BO) om de samenwerking met de noodzakelijke partners scherp te houden.

Vraag (57):

Weet de minister hoeveel sociale huurwoningen vrij zouden komen indien 'halal hypotheek' breder beschikbaar zouden zijn?

Antwoord:

Ik heb geen informatie over of en hoe de introductie van 'halal hypotheken' zou leiden tot het vrijkomen van sociale huurwoningen.

Vraag (60):

Deelt de minister de opvatting dat er meer aandacht moet zijn voor prikkelarme woningen bij nieuwbouwprojecten? Is zij van plan hier in de komende periode aandacht voor te vragen?

Antwoord:

Het is belangrijk dat er ook voldoende gebouwd wordt voor specifieke behoeftes zoals prikkelarme woningen. Met het wetsvoorstel Regie op de volkshuisvesting moeten gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma de woonopgave in kaart brengen, waaronder de opgave voor aandachtsgroepen. Hierbij moeten zij een verbinding leggen met de bijbehorende woongerelateerde zorg en ondersteuningsbehoefte. Uit de woonopgave die gemeenten in kaart brengen kan ook de behoefte aan prikkelbare woonvormen voortkomen. Gemeenten moeten vervolgens aangeven welke beleidsvoornemens zij heeft om in die woonopgave te voorzien zoals via nieuwbouw of het beter benutten van bestaande gebouwen.

Vraag (61):

Wat gaat het kabinet doen om belemmeringen weg te nemen om rentevrij bankieren en 'halal hypotheken' (voor met name religieuze gemeenschappen) mogelijk te maken?

Antwoord:

Eerder dit jaar is gevolg gegeven aan de motie van het lid van Baarle. Deze verzocht de regering om onderzoek te doen naar de behoefte aan rentevrije alternatieven om woningbezit te realiseren. En hoe belemmeringen om voldoende aanbod hiervan te realiseren kunnen worden weggenomen. Hierover is samen met NHG gesproken met diverse partijen die overwegen rentevrije hypotheke op de markt te brengen. Zij herkennen zich in het algemeen in de belemmeringen die zijn genoemd in een eerdere brief aan de Kamer eind 2021⁵. Deze belemmeringen komen grotendeels door de werking van fiscale regelingen. De partijen met wie is gesproken zijn nog bezig met de ontwikkeling van hun producten binnen de kaders van de huidige (fiscale) regelingen. Het kabinet is niet voornemens om aanpassingen te doen aan de fiscale regelingen.

⁵ Kamerstukken II, 2021-2022, 32545, nr. 155

Vraag (63):

Veel sociale huurwoningen zijn vaak in erbarmelijke staat en worden doorgaans bewoond door de meest kwetsbare inwoners. Mensen die eindelijk een sociale huurwoning krijgen belanden vaak in tochtige, slecht geïsoleerde huizen. Deze problematiek wordt niet gezien als een onderhoudsgebrek waardoor huurders nergens terecht kunnen. Wat vindt de minister hiervan?

Antwoord:

Enkel glas wordt niet aangemerkt als een gebrek, maar er zijn andere manieren gevonden om huurwoningen waar nog enkel glas zit, aan te pakken. Het aanmerken van enkel glas in huurwoningen als een onderhoudsgebrek is meerdere keren expliciet aan de orde geweest in overleggen met de Tweede Kamer. Tijdens de behandeling van de Wet betaalbare huur heeft de Kamer met een amendement besloten om een zogenoemde 'tochtkorting' uit te werken via extra aftrekpunten voor E-, F- en G-labels binnen het woningwaarderingssysteem (WWS). Dit past binnen het systeem van het WWS en levert geen extra belasting op voor de Huurcommissie. Verhuurders nemen bij het wegwerken van de E-, F- en G-labels ook het enkel glas mee. Met de verbeterde Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) ondersteun ik daarnaast particuliere verhuurders bij het plaatsen van isolatieglas.

Vraag (65):

De verwachting is dat de gasrekening in 2030 voor veel huishoudens honderden euro's per jaar duurder zal worden, vooral voor degenen die nu al in energiearmoede leven. Hoe voorkomt de minister dat deze groep mensen letterlijk in de kou komen te staan?

Antwoord:

Verduurzaming van, en energiebesparing binnen woningen blijft een belangrijke route om bewoners met een kleine beurs een betaalbare energierekening te geven. De meeste mensen die moeite hebben hun energierekening te betalen wonen in een huurwoning (87%). Wat betreft huurwoningen zijn er in 2022 Nationale Prestatieafspraken gesloten met de koepelorganisaties van corporaties, gemeenten en huurders (Aedes, VNG en de Woonbond). Met afspraken over aardgasvrije woningen, isolatie zonder huurverhoging, energielabels en hybride warmtepompen. Deze worden momenteel herijkt. Daarnaast stimuleert het woningwaarderingssysteem voor de gehele huursector verduurzaming door extra punten voor groene labels en aftrekpunten voor slechte labels. De afbouw van slechte energielabels (EFG) en isolatie gaat goed, corporaties lopen grotendeels op schema. Al deze maatregelen zorgen ervoor dat huurders ofwel volledig ofwel bijna aardgasvrij worden,

hiermee zorgen we voor een betaalbare energierekening.

Hiernaast heb ik veel waardering voor initiatieven met kleine energiebesparende maatregelen zoals energiecoaches, -klussers en -fixers. Via de SPUK energiearmoede worden dergelijke maatregelen bij zowel huurders als bezitters van koopwoningen ondersteund. Gemeenten zijn nog in volle uitvoering om deze middelen in te zetten t.b.v. energiecoaches en -fixers en we kijken naar wat we van die aanpak willen behouden en structureel beleid willen maken. Dat is bovenop al het andere verduurzamingsbeleid zoals de NIP, het Warmtefonds en de Investeringsubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE).

Vraag (64):

Is de minister bereid de Wet Betaalbare Verhuur te heroverwegen?

Antwoord:

Ik heb afgelopen vrijdag een brief⁶ aan uw Kamer gestuurd waarin ik in ben gegaan op hoe ik de monitoring vormgeef en op welke moment ik uw Kamer hierover informeer. Op basis hiervan houd ik nauwgezet in de gaten wat de effecten zijn van de Wet betaalbare huur. Op basis van de huidige cijfers zijn die effecten conform verwachting. Begin 2025 zal ik, als ook de Kadastercijfers over Q3 en Q4 van 2024 beschikbaar zijn, opnieuw kijken hoe het ervoor staat.

Vraag (66):

Is de minister bereid -- in overleg met partijen zoals NvM en Bouwend Nederland -- een Nederlands noodplan woningbouw op te tuigen zonder zich daarbij te laten leiden door Europese regelgeving ten aanzien van bijvoorbeeld duurzaamheid?

Antwoord:

Een noodplan is niet aan de orde. In het Regeerprogramma zijn veel maatregelen geformuleerd om de woningbouw te versnellen. Die voer ik uit. Verder is Nederland als lidstaat van de Europese Unie gehouden om Europese richtlijnen te implementeren. Die richtlijnen bevatten nieuwe bouwtechnische eisen ten aanzien van duurzaamheid. Voor de implementatie worden thans de ambtelijke voorbereidingen getroffen, waarbij wordt gewerkt langs de lijnen van een zuivere implementatie en het vermijden van nationale koppen. De reguliere marktconsultatie van de implementatievoorstellen wordt de komende maand gestart. Daarbij zal ook Bouwend Nederland zoals gebruikelijk input en expertise leveren. Deze marktconsultatie loopt door tot in het voorjaar van 2025. Daarna worden de gebruikelijke stappen gezet in het wetgevingsproces, waaronder de Voorhang in uw Kamer.

⁶ Kamerstukken II, 2024/2025, 32847, nr. 1209

Vragen van het lid Flach, A. (SGP)

Vraag (68):

Er zijn namelijk drie oorzaken voor de problemen op de woningmarkt: ten eerste 'migratie'. Maar ook 'het groeiend aantal huishoudens', dit is deels ook een relatiecrisis. Steeds meer relaties duren niet meer tot de dood ons scheidt en steeds vaker houden partners twee huizen aan. Welke rol pakt de regering hierin, gezien de grote impact op de woningmarkt?

Antwoord:

Het klopt dat ook de aanhoudende trend van steeds meer alleenstaanden bijdraagt aan het woningtekort. Het standaardbeeld van een traditioneel gezin in een eengezinswoning is achterhaald. We moeten daarom de vierkante meters die er zijn slimmer gebruiken. Dit betekent meer woonplekken in de bestaande woningen realiseren door woningdelen te stimuleren. Om woningdelen te stimuleren zet ik in op het verbeteren van de informatievoorziening voor gemeenten, verhuurders en woningzoekenden over woningdelen en hospitaverhuur.

Ik verken voor de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm wat de consequenties zijn als deze wordt aangepast of afgeschaft en welk effect dit heeft op woningdelen. Hierdoor willen we ook het aanhouden van twee aparte woningen door mensen die in feite als stel grotendeels samenwonen, tegengaan. Ik verken verder met medeoverheden of het van meerwaarde is om landelijke regelgeving zoals de Huisvestingswet 2014 en de Omgevingswet aan te passen, zodat obstakels voor woningdelen zoveel mogelijk weggenomen worden.

Daarnaast spreek ik partijen -- gemeenten en corporaties -- ook aan op het actief inzetten op woningdelen door in de Nationale Prestatieafspraken ook afspraken over woningdelen op te nemen.

Vraag (69):

Dan de derde oorzaak: de prijs die betaald wordt, weerspiegelt niet meer de intrinsieke waarde, maar wat iemand kan betalen. Dat hangt onder andere samen met de steeds ruimere leennormen. Resultaat: meer werken voor een zelfde huis, de budgettaire versoepeling is al ingeprijsd in de huizenprijzen en weg is de speelruimte. Gaat de minister hier iets aan doen?

Antwoord:

Ik vind het ook zorgelijk dat een betaalbare koopwoning voor een grotere groep uit zicht raakt. Juist dit is de belangrijkste reden waarom mijn hoogste prioriteit ligt in de bouw van

100.000 woningen per jaar, waarvan 2/3 zal bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen. Dat gezegd hebbende, denk ik niet dat het verstandig is te morrelen aan de leennormen. Het uitgangspunt van de leennormen is dat consumenten een hypotheek aan kunnen gaan die verantwoord is en past bij hun financiële situatie. Tegelijk moeten deze normen geen onnodige belemmering vormen om toegang te krijgen tot de woningmarkt. Ik krijg daartoe jaarlijks een onafhankelijk advies van het Nibud over de leennormen en daar hecht ik aan. Wel vindt momenteel een externe evaluatie van de leennormen plaats. Ik verwacht uw Kamer over de uitkomsten hiervan begin volgend jaar te informeren.

Vraag (70+73):

De fractie van de SGP is heel blij dat er een realisatiestimulans komt. Kan de minister aangeven wanneer zij met de precieze uitwerking van de realisatiestimulans komt?

Daarnaast zouden we als SGP zijnde met de realisatiestimulans echt willen sturen op type-woningen en op specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Kan de minister dit toezeggen?

Antwoord:

Ik richt me er op de uitwerking gereed te hebben op de Woontop aan het einde van dit jaar. Precieze uitwerking in bijvoorbeeld een regeling volgt snel daarna. De realisatiestimulans zal een bijdrage zijn aan de realisatie van elke betaalbare woning. Het gaat om sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De woningen in deze segmenten zijn bij uitstek geschikt voor de specifieke doelgroepen die u noemt, starters en nultreden woningen voor ouderen. Waar het woningen voor doelgroepen met specifieke bouwweisen betreft met hogere bouwkosten, zoals zorggeschikte woningen, onderzoeken we of er een aanvullende financiering uit de realisatiestimulans beschikbaar kan komen gegeven de uitvoerbaarheid. Deze woningen zullen dus ondersteund worden en hiermee wordt hierop gestuurd.

Zoals gezegd volgen de uitgangspunten voor precieze uitwerking naar verwachting later dit jaar. Het streven is om het instrument zo simpel mogelijk te houden: elke opgeleverde woning die aan de voorwaarden voldoet krijgt een bijdrage. Dit om het voor zowel gemeenten als het ministerie de administratieve inzet zo laag mogelijk te houden. Laten we ons vooral focussen op de realisatie en de oplevering van de betaalbare woningen en inderdaad geen papierwinkel laten ontstaan.

Vraag (72):

Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hebben nog altijd veel last van een te hoge regeldruk. De minister heeft aangegeven dat er een programma komt om tegenstrijdige en overbodige regelgeving te schrappen. Welke ruimte ziet de minister hierin wat gaat ze hieraan doen? Kan de minister toelichten hoe gemeenten worden ontlast in het aanvragen van de realisatiestimulans?

Antwoord:

Die ruimte zie ik zeker en dat wordt ook breed gedeeld. Daarom start ik ook het programma STOER. Doel is het aanpassen van belemmerende regelgeving zodat we sneller woningen kunnen realiseren en bestaande gebouwen beter kunnen benutten. Ik informeer uw Kamer in november nader over mijn aanpak.

Zie verder de beantwoording van vraag 35.

Vraag (74):

Dit jaar is de Wet huurbescherming weeskinderen ingegaan en er zijn signalen dat er zich ook problemen voordoen in de koopsector. Als weeskinderen alleen achterblijven in een koopwoning met een hypotheek, kunnen er heel eenvoudig grote problemen ontstaan. Wil de minister dit onderzoeken en bezien of hier oplossingen voor mogelijk zijn?

Antwoord:

Ik vind het belangrijk dat weeskinderen niet van de ene op de andere dag op straat komen te staan, ook niet in een koopwoning. Tegelijk is de situatie niet vergelijkbaar met de huursector. Zo kunnen consumenten zich hiervoor beschermen door een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Ook gaat vanaf 2025 de dekking van NHG ook gelden voor inwonende erfgenamen om financiële problemen voor onder andere weeskinderen te voorkomen. Ik ben bereid te onderzoeken of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Vraag (75):

Wanneer stuurt de minister de wet over het bevorderen van hospita-verhuur naar de Kamer?

Antwoord:

Ik ben hard bezig met de wetswijziging die hospitaverhuur moet stimuleren. De consultatieversie van dit wetsvoorstel wordt nu voorbereid. Het streven is deze eind 2024 open te stellen voor acht weken. Na verwerking gaat het voorstel voor advies naar de Raad van State. Ik verwacht in de tweede helft van 2025 het wetsvoorstel aan uw Kamer aan te

kunnen bieden.

Vraag (76):

Kijkt de minister ook naar het wegnemen van belemmeringen rond de bouw van mantelzorgwoningen? Kan zij daarbij specifiek ingaan op het gelijk toepassen van bestaande regelgeving op lokaal niveau? Nu lijkt dit beleid nog erg versnipperd te zijn en wordt het niet eenduidig toegepast.

Antwoord:

Ik wil belemmeringen rond de bouw van mantelzorgwoningen wegnemen. Via het Besluit versterking regie volkshuisvesting in het Besluit kwaliteit leefomgeving wil ik voorzien in een instructieregel over mantelzorgwoningen. Deze instructieregel regelt dat alle gemeenten -- binnen gestelde voorwaarden -- in een omgevingsplan in ieder geval minimale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen op een achtererf bij een woning moeten bieden. Dit Besluit versterking regie volkshuisvesting hangt onder het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting dat op dit moment bij uw Kamer voorligt. Wanneer dat wetsvoorstel is aangenomen, zal het besluit bij beide Kamers worden voorgehangen. In dat kader zal ik samen met de VNG bekijken of welke wijze in een eenduidige handelswijze door gemeenten kan worden voorzien.

Vraag (77):

Vorige week stuurde de minister een brief over de Wet Betaalbare Huur. Goed dat de minister de vinger goed aan de pols houdt naar aanleiding van de zorgelijke signalen die ook bij haar binnenkomen. Is de minister bereid om maatregelen te nemen die de positie van de verhuurder verbeteren om zo meer aanbod in de vrije sector te genereren?

Antwoord:

De positie van verhuurders vind ik belangrijk. Daarom neem ik diverse maatregelen die deze positie versterken. Zo verlagen we de overdrachtsbelasting voor investeerders in woningen naar 8% per 1 januari 2026, waardoor het aantrekkelijker wordt om te investeren in de bouw van nieuwe huurwoningen. Ook verhogen we de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting van de gecorrigeerde winst (EBITDA). Dit zorgt dat de Nederlandse woningmarkt interessant is voor internationale investeerders om in te investeren. Daarnaast hervormen we het box 3-stelsel, waardoor particuliere beleggers die verhuurde woningen in box 3 hebben belast worden op basis van het daadwerkelijke rendement. Tot slot houd ik de effecten van de Wet betaalbare huur nauwgezet in de gaten. Op basis van de huidige cijfers zijn die effecten conform verwachting. Begin 2025 zal ik, als ook de Kadastercijfers over Q3

en Q4 van 2024 beschikbaar zijn, opnieuw kijken hoe het ervoor staat.

Vraag (78):

Graag een reactie van de minister over de permanente bewoning van recreatieparken.

Antwoord:

Mensen die permanent op een vakantiepark wonen kunnen nu al een persoonsgebonden omgevingsvergunning aanvragen om deze situatie te legaliseren. Wanneer deze aanvraag echter wordt afgewezen door de gemeente, kunnen deze mensen (indien een gemeente besluit te gaan handhaven) hun woonverblijf verliezen. Dat vind ik in een woningcrisis zoals de huidige zeer onwenselijk. Voor een groot deel van deze mensen is de recreatiewoning hun enige verblijf.

Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 49 vraag ik gemeenten nadrukkelijk om zich bewust te zijn van de moeilijke situatie waarin permanente bewoners van recreatiewoningen zich kunnen bevinden bij eventuele handhaving. Het is in deze tijd vaak heel erg lastig om snel een alternatieve woonruimte te vinden. Gemeenten horen in alle gevallen de menselijke maat te betrachten. Het is onwenselijk wanneer mensen op straat komen te staan. Omdat voor veel bewoners van recreatiewoningen dit hun enige verblijf is en zij daardoor in onzekerheid leven, werk ik aan een juridisch kader waarbij permanente bewoners van recreatiewoningen in bepaalde (bestaande) gevallen eenvoudiger een persoonsgebonden omgevingsvergunning kunnen krijgen dan nu het geval.

Ik verzoek gemeenten om tot die tijd heel zorgvuldig om te gaan met handhaving bij permanente bewoning van recreatiewoningen, net zoals ik dat eerder ook al van hen verwachtte. Als gemeenten toch besluiten te handhaven ga ik ervan uit dat zij mensen voldoende tijd geven om een andere woonplek te zoeken, en om hierbij hulp aan te bieden wanneer dit nodig is.

Vraag (79):

In 2030 moet volgens de minister de helft van de nieuwbouwwoningen industrieel gebouwd worden. Welke belemmeringen gaat de minister concreet wegnemen om deze ambitie daadwerkelijk te realiseren?

Antwoord:

In het regeerprogramma is opgenomen dat er een aanpak industrieel bouwen komt. Hierin staan alle acties uitgewerkt die er samen toe leiden dat in 2030 de helft van de nieuwbouwwoningen industrieel gebouwd wordt.

Met de aanpak industrieel bouwen wil ik ook concreet belemmeringen wegnemen. Ik noem

er twee. Zo hebben industriële bouwers voorspelbaarheid nodig in de vraag aan woningen zodat fabrieken op volle toeren kunnen draaien. Ik wil met behulp van samenwerkingsverbanden tussen opdrachtgevers, bouwers en vaak ook gemeenten komen tot afspraken die zorgen voor voorspelbaarheid in de vraag. Ten tweede, industrieel bouwen vraagt een andere manier van werken. Er zijn al woonconcepten ontwikkeld die fabrieksmatig gebouwd worden. Kunst is om te kijken hoe die woningen passen in een omgevingsplan. Voor deze cultuuromslag is bestuurlijk commitment nodig en ook dat is onderdeel van de aanpak.

Het bouwen in fabriek en volgens een vast technisch concept (afmetingen, installaties) dat telkens herhaald wordt, zorgt voor kwaliteit. Tegelijkertijd is het mogelijk om met industrieel bouwen talloze variaties aan te brengen in indeling en buitenkant, passend bij de wijk en woonbehoefte.

Vraag (81):

Welke (crisis)maatregelen gaat de minister nemen om de woningopgave aan te pakken? Deze crisis gaat immers niet alleen om kille cijfers, het gaat om mensen die die crisis ook daadwerkelijk ervaren in hun dagelijks leven.

Antwoord:

Op dit moment is er een tekort van 400.000 woningen en dit tekort neemt toe. Voor mensen die op zoek zijn naar een woonplek is dat een bron van zorgen en onzekerheid. Dit kabinet zet in op het toevoegen van 100.000 woningen per jaar om dit tekort zo snel mogelijk in te lopen. Ik verwacht dit in 2027 te bereiken. Voor de ondersteuning van de realisatie van woningen zet het Rijk reeds circa 20 miljard euro in, waarvan dit kabinet 7,5 miljard euro beschikbaar heeft gemaakt. Dit kabinet heeft 5 miljard euro beschikbaar gesteld om woningbouw te ondersteunen voor mensen met een laag- of middeninkomen, en voor doorstromers. Daarnaast investeert het kabinet 2,5 miljard euro in infrastructuur ten behoeve van woningbouwlocaties. In heel Nederland en zowel via grootschalige als kleinere projecten, zoals bijvoorbeeld straatjes of wijpjes erbij.

Een deel van de middelen zijn voor een zogeheten realisatiestimulans. Wat daarin nieuw is, is dat gemeenten niet langer voor de plannen maar voor de daadwerkelijke realisatie van betaalbare woningen een vast bedrag ontvangen. Aangezien elke woning er een is komt de bijdrage ook beschikbaar voor kleine initiatieven zoals het beter benutten van de bestaande gebouwen door bijvoorbeeld optoppen of transformaties. Aanvullend op de realisatiestimulans zet ik met een gebiedsgerichte aanpak in op locatie specifieke uitdagingen, onder andere met het voorzetten van de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget.

De inzet van dit kabinet is om te kijken naar 'wat wel kan'. Ik heb u daar afgelopen week een brief over gestuurd⁷. Dat vraagt om toevoegen van nieuwe woningen en het realiseren van woningen in de bestaande voorraad. Daarom kijk ik naar het volledige instrumentarium: Met het programma STOER zetten we in op versnellen van het realiseren van woningen en door het beter benutten van bestaande gebouwen. Dat doe ik door belemmerende regels aan te passen of te schrappen. Met medeoverheden kijk ik kritisch naar hoe vergunningsprocedures makkelijker, sneller en begrijpelijker kunnen. Parallel plannen wordt de standaard bij projecten met inzet van rijksmiddelen. De woningnood is hoog en vraagt daarom om een gezamenlijke aanpak. Op de aangekondigde Woontop wil ik met alle betrokken partijen

⁷ Kamerstukken II, 2024/2025, 32847, nr. 1209

komen tot afspraken waarmee we de woningnood terugdringen. Over de uitkomsten van de Woontop zal ik uw Kamer informeren.

Vraag (82):

De doorbouwfaciliteit werkt bij vraaguitval, maar dat probleem is alweer achter de rug. Graag een reactie van de minister om beschikbare middelen gericht in te zetten voor groepen waar het knelt (denk aan de dak- en thuislozen).

Antwoord:

De realisatiestimulans wordt opgezet om een stimulans te bieden aan alle betaalbare woningen, dus ook voor sociale huur voor opvang van aandachtsgroepen, middels een eenvoudig instrument zonder veel lasten voor gemeenten. Hiermee ontvangen gemeenten een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de woningen gerealiseerd worden.

Dakloosheid wordt primair veroorzaakt door het tekort aan woningen. Het realiseren van meer sociale huurwoningen in de voorraad is een belangrijk middel om het tekort aan woningen tegen te gaan en hiermee bij te dragen aan het terugdringen van bijvoorbeeld dakloosheid.

Met de Wet Versterking regie volkshuisvesting wordt geregeld dat in de toewijzing mensen uit de maatschappelijke opvang met voorrang een sociale huurwoning toegewezen krijgen om zodoende een start te kunnen maken met de opbouw van een zelfstandig bestaan.

Vraag (83):

Wat vindt de minister van een 'voortoets' naar Duitse voorbeeld, zodat evident hopeloze zaken niet meer doorgestuurd worden?

Antwoord:

Ik neem aan dat de heer Grinwis doelt op het zogenoemde verlofstelsel. Een verlofstelsel houdt in dat voor het instellen van hoger beroep eerst toestemming van een rechter nodig is. Een dergelijk stelsel is op dit moment onbekend in het Nederlandse bestuursrecht.

Een verlofstelsel betekent een fundamentele aanpassing van het bestuursprocesrecht in de Algemene wet bestuursrecht.

Vanuit verschillende hoeken is een verlofstelsel al aangedragen als mogelijke optie voor het versnellen van beroepsprocedures. Zo pleit de RLI (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur) in zijn advies "Met recht balanceren: juridisering in de leefomgeving" van 26 juni 2024 ervoor om te onderzoeken of er zaken kunnen worden afgedaan door rechtbanken zonder de mogelijkheid van hoger beroep, eventueel gecombineerd met een verlofstelsel ten

behoefte van de rechtseenheid.

Voor het einde van het jaar zal een kabinetsreactie op dit advies naar uw Kamer worden gestuurd. In die kabinetsreactie zal ook worden aangegeven of er een onderzoek naar de invoering van een verlofstelsel zal worden ingesteld.

Ik kan op dit moment nog niet vooruitlopen op die kabinetsreactie.

Ik wil er ook op wijzen dat de Awb (Artikel 8:54) al een soort voortoets kent, die de bestuursrechter om bij evident duidelijke zaken, de zaak zonder zitting af te doen zonder daarvoor toestemming van partijen te vragen.

De rechter kan beroepen die kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk ongegrond zijn, vereenvoudigd buiten zitting afdoen.

Vraag (84):

Het duurt nog altijd veel te lang voor projecten gerealiseerd kunnen worden. Gemeenten kampen met een capaciteitstekort. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat gemeentes sneller de bouwvergunningen laten stempelen?

Antwoord:

Ik ben het met de heer Grinwis van harte eens dat vergunningverlening moet worden versneld.

Dat kan allereerst door anders te werken in de praktijk door bijvoorbeeld parallel plannen toe te passen. Het sturen op doorlooptijden wordt een standaardvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen en projecten waarbij het Rijk betrokken is, en waarvoor Rijksmiddelen worden ingezet. Daarnaast versterk ik de uitvoeringskracht bij gemeenten, onder meer via de Realisatiestimulans. Bovendien wordt er €600.000 vanuit het Rijk beschikbaar gesteld aan gemeenten via de VNG voor initiatieven om de capaciteit te versterken. Het gaat daarbij om kennisdeling, standaardisering, digitalisering en samenwerking met marktpartijen. Met het programma STOER zet ik in op efficiëntere procedures en vermindering van de stapeling van lokale regels en procedures

Vraag (85):

Is de minister bereid provincies aan te spreken die onnodige belemmeringen opwerpen voor de realisatie van woningbouw?

Antwoord:

Ja, indien provincies onnodig belemmeringen opwerpen voor de realisatie van woningbouw, bijvoorbeeld via hun verordeningen, ga ik ermee door om hen hierop aan te spreken. Zo nodig zet ik daarvoor het wettelijk instrumentarium in op grond van de Omgevingswet.

Vraag (86):

Graag een reactie van de minister waarom het nieuwe kabinet niet met maatregelen over de brug komt voor corporaties.

Antwoord:

De financiële positie van corporaties is voor het kabinet een continu aandachtspunt. Corporaties moeten in staat zijn de opgaven die in de Nationale prestatieafspraken zijn afgesproken ook financieel waar te kunnen maken. Op basis van de financiële doorrekening van de Nationale prestatieafspraken van vorige zomer blijkt dat die opgaven grotendeels financieel haalbaar zijn, maar blijkt ook dat het duurzaam prestatiemodel van corporaties op de langere termijn onder druk staat. Op dit moment ben ik bezig met het herijken van de Nationale prestatieafspraken. Ook daarbij houd ik de financiële haalbaarheid nu en op termijn scherp in het oog. Ik zie daarbij nu geen noodzaak om corporaties extra financiële ondersteuning te bieden.

Vraag (87):

Wat vindt de minister van een streefdoel, om in 2030 bijvoorbeeld 50.000 woningen industrieel te bouwen? Hoe gaat zij lokale aanvullende eisen en certificeringen tegen om zo het streefdoel daadwerkelijk te behalen?

Antwoord:

Het kabinet wil jaarlijks 100.000 nieuwe woningen realiseren. Het streefdoel uit het regeerprogramma is dat per 2030 de helft van de jaarlijkse nieuwbouwwoningen industrieel wordt gebouwd.

Vraag (89):

Hoe staat de minister tegenover het idee om een tasforce in te stellen voor het bevorderen van het industrieel bouwen van nieuwbouwwoningen?

Antwoord:

In het regeerprogramma is opgenomen dat het kabinet de mogelijkheden van innovatieve, conceptuele en industriële bouw wil benutten om de woningbouw sneller, betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptief te maken. Conceptueel en industrieel bouwen, waaronder modulaire bouw, zijn daarbij bouwwijzen om sneller, betaalbaarder en duurzamer te kunnen bouwen en ontwikkelen.

Het kabinet zet dus stevig in op industrieel bouwen. Het streven daarbij is dat per 2030 de helft van de jaarlijkse nieuwbouwwoningen industrieel wordt gebouwd. In het

regeerprogramma is ook opgenomen dat er een aanpak industrieel bouwen komt. Daarin komen zaken als certificering, typegoedkeuringen en aanjagen aan de orde.

Vraag (90):

Als de huizen te duur zijn, moeten de prijzen omlaag in plaats van verder omhoog. Tegelijkertijd verhoogt dit kabinet de hypotheekrenteaftrek iets wat een prijsopdrijvend effect heeft. Graag reactie van de minister hierop.

Antwoord:

In het regeerprogramma is afgesproken om geen wijzigingen door te voeren in de fiscale behandeling van de eigen woning. Dat gebeurt ook niet. Het maximale tarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken van de inkomstenbelasting is gelijk aan het tarief van de tweede belastingschijf. Dat principe blijft ongewijzigd. Omdat het percentage van de tweede belastingschijf in 2025 wijzigt van 36,97% naar 37,48%, wijzigt ook het tarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken.

Vraag (91):

Klopt het dat de minister op basis van foutieve informatie over duurder wordende kleine appartementen de boel on hold heeft gezet? Deze appartementen zijn immers uitgezonderd van de MPG. Graag een reactie.

Antwoord:

Nee, dat klopt niet.

Twee onafhankelijke onderzoeksbureaus hebben in drie onderzoeken indicaties afgegeven dat er op macroniveau een kostenstijging te verwachten is door de aanscherping van de mpg. Beide onderzoeksbureaus zijn niet volledig zeker zijn over het effect op de woningbouwopgave.

Ten tijde van de onderzoeken was de concrete uitwerking van de soepelere eis voor kleine grondgebonden woningen en appartementsgebouwen met kleine woonunits nog niet beschikbaar. De geïnterviewde respondenten konden daarover dus geen uitspraak doen. Door deze onzekerheid heb ik besloten om vooralsnog het Voorgehangen ontwerpbesluit niet door te zetten. Eerst is een sectorbreed inzicht nodig in de macro-kosteneffecten. Het streven is vóór de Woontop aan het einde van het jaar meer inzicht beschikbaar te krijgen op dit punt. Dan kan ik dat na overleg met de bouwsector en medeoverheden nader wegen. Ik krijg nu teveel uiteenlopende signalen van verschillende kanten. Als op de Woontop het sectorbrede beeld ontstaat, dat de aanscherping niet leidt tot kostenverhoging

of een vertraging in de woningbouwopgave, dan ben ik bereid de volgende stap in het wetgevingsproces te nemen.

Het kan daarbij niet zo zijn dat medeoverheden blijven sturen op nog hogere duurzaamheid dan de aangescherpte eis. Ze mogen dat juridisch gezien niet: publiekrechtelijk noch privaatrechtelijk. In die gevallen waarin dat toch gebeurt kunnen ontwikkelaars of bouwers die hiermee geconfronteerd worden, een succesvolle gang naar de rechter maken.

Zover zou het wat mij betreft eigenlijk niet moeten komen in ons land. We moeten in bouwsector met medeoverheden toch voor elkaar kunnen krijgen, dat lokale hogere ambities op terrein van duurzaamheid dan een aangescherpte wettelijke standaard, de komende jaren ondergeschikt worden gemaakt aan de snelheid en kosten van de woningbouwopgave. Daar ga ik op de Woontop voor.

Vraag (92):

Het is van belang dat de minister werk maakt van een gestructureerde wijkaanpak voor isolatie en verduurzaming. Kan de minister aangeven waarom dit niet van de grond komt?

Antwoord:

De isolatieaanpak is van de grond; bijna alle gemeenten hebben in 2023 een aanvraag ingediend, op 5 gemeenten na. Vrijwel het volledige beschikbaar bedrag tot nu toe is aan gemeenten uitgekeerd; dit betreft 417 miljoen euro voor 337 gemeenten. Hiermee kunnen circa 206.000 woningen worden geïsoleerd. Het merendeel van de gemeenten is al aan de slag en geeft aan vertrouwen te hebben in het halen van het doel van de eerste tranche van de lokale aanpak. Meer informatie over de voortgang tot nu toe én de aanvragen van de tweede tranche waarin nog eens 674 miljoen euro beschikbaar is, verstrek ik uw Kamer binnenkort per brief. Ik ben voornemens de derde en laatste tranche voor de lokale aanpak, waarmee in totaal 1,6 miljard euro beschikbaar komt voor gemeenten voor de lokale aanpak, begin volgend jaar open te stellen.

Naast de lokale isolatie aanpak zijn de gemeenten natuurlijk ook druk bezig met de wijkaanpak voor eindoplossingen zoals warmtenetten en 'all electric'-wijken. Het is daarbij de bedoeling dat alle gemeenten uiterlijk in 2026 een warmteprogramma vaststellen. Het ligt voor de hand dat gemeenten deze plannen aansluiten bij de middelen die beschikbaar zijn, bijvoorbeeld vanuit de lokale aanpak van de NIP of de Warmte investeringssubsidie (WIS).

Vraag (93):

Is de minister bereid zo snel mogelijk over te gaan tot invoering van eDNA in de Omgevingsregeling om daarmee te voorkomen dat isolatiebedrijven omvallen?

Antwoord:

Zoals toegelicht in het commissiedebat over de verduurzaming van de Gebouwde Omgeving, zijn mijn collega van LVVN en ik hard bezig met de uitwerking van eDNA als erkende maatregel in de Omgevingsregeling. Uiteraard met oog voor de isolatiebedrijven, en natuurlijk ook voor bewoners van woningen omdat via isolatie hun energierekening structureel omlaag gaat.

In november zullen er verschillende onderzoeken afgerond worden over de betrouwbaarheid en toepasbaarheid van eDNA als methode. De verwachting is dat deze resultaten positief zullen zijn. Bij positieve uitkomsten, is ons streven om de eDNA regeling eind november/ begin december in consultatie te laten gaan. Als alles meezit, kan de regeling in maart 2025 van kracht worden.

Vraag (94):

De Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) lijkt niet goed benut te worden. Klopt dat? Is de minister bereid om deze regeling langer open te zetten, het maximale bedrag per woning te verhogen en deze ook voor gehandicapte jongeren open te stellen?

Antwoord:

De Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen staat bij VWS op de begroting, al trekken wij hier wel samen in op. De eerste tranche van de regeling sluit op 31 oktober 2024. De laatste weken zien we een sterke stijging in het aantal aanvragen en is bekend dat diverse aanvragen voorbereid worden. Het is dus voorbarig om te zeggen dat de regeling niet goed benut wordt. In 2025 wordt de regeling opnieuw opengesteld en voor die tijd wordt het gebruik van de regeling tegen het licht gehouden, en zijn eventuele aanpassingen mogelijk. Het vorige kabinet heeft transitiemiddelen beschikbaar gesteld om wonen buiten het verpleeghuis voor ouderen mogelijk te maken. De Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen wordt uit deze transitiemiddelen betaald. Daarom is afgesproken dat minimaal 30% van de woningen waarvoor een subsidie wordt aangevraagd bestemd moet zijn voor ouderen met een Wlz indicatie VV4 t/m VV10. In de overige 70% van de woningen kunnen ook andere mensen wonen, zoals gehandicapte jongeren.

Vraag (97):

Het zwabberbeleid van de coalitie zorgt ervoor dat allerlei bedrijven onnodig dreigen om te vallen, bijvoorbeeld bedrijven die werken met hybride warmtepompen. Hoe spant de minister zich in voor het behoud van deze bedrijven?

Antwoord:

Steeds meer mensen verduurzamen uit eigen beweging. Ook zonder verplichting. Daarom heeft dit kabinet ook besloten dat we de normering op hybride warmtepompen niet doorzetten. Dat wil niet zeggen dat een warmtepomp voor veel huishoudens geen goede investering is. Er zijn inmiddels al ruim een half miljoen warmtepompen in Nederland geïnstalleerd, waarvan ruim 150.000 in 2023. Warmtepompen zijn naast warmtenetten een belangrijk onderdeel van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. En we blijven mensen helpen om deze stap te zetten.

We doen dit met de ISDE subsidie en met aantrekkelijke leningen via het Warmtefonds. Mijn collega van het Ministerie van KGG en ik werken daarnaast hard door aan de randvoorwaarden voor verdere opschaling van verduurzaming. Dat doen we samen met de producenten en met de installatiebranche.

Aanvulling brief 18 oktober jongstleden

Een schriftelijke Kamervraag horend bij de VRO-begroting is in de beantwoording van dinsdag 15 oktober per abuis onvolledig beantwoord. De vraag en het complete antwoord luiden als volgt.

Vraag

Wat kost het om een bezwaarprocedure te starten? Kunt u inzichtelijk maken hoeveel een bezwaarmaker gemiddeld aan proceskosten betaalt wanneer deze tot aan de Raad van State procedeert?

Antwoord

Aan het indienen van bezwaarschriften bij een bestuursorgaan zijn geen kosten verbonden. In de beroepsprocedure bij de bestuursrechter wordt griffierecht geheven, zowel bij de rechtbanken als Afdeling bestuursrechtspraak. Er gelden voor beroep en hoger beroep verschillende tarieven en ook voor natuurlijke personen en rechtspersonen. Daarnaast kan het zijn dat een belanghebbende overige kosten maakt voor bijvoorbeeld rechtsbijstand of onderzoek.