

**2026D01148**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 januari 2026

Tijdens de begrotingsbehandeling van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hoofdstuk XXII) op dinsdag 13 januari 2026 heeft uw Kamer vragen gesteld. Hierbij bied ik uw Kamer het antwoord op een deel van deze vragen schriftelijk aan.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer

## **Vragen van het lid Vijlbrief, Hans (D66)**

### **Vraag 1:**

Al die initiatieven die er zijn rond ouderen, seniorenmakelaars in Den Haag, verhuiscoaches in Den Bosch, verhuisvergoeding in Amsterdam etc. Kan de minister aangeven in hoeverre deze initiatieven breder worden uitgerold in Nederland, en welke stappen zij kan zetten om te zorgen dat de doorstroming voor ouderen verbeterd, en zo ook voor jongere studenten?

### **Antwoord:**

Veel gemeenten en corporaties zetten in op bijvoorbeeld doorstroommakelaars, verhuiscoaches of financiële regelingen om verhuizen naar een passende woning aantrekkelijk te maken. Ik vind het belangrijk dat alle gemeenten en corporaties met dergelijke aanpakken aan de slag gaan. Daarom is de doorstroomaanpak ook een onderwerp in het volkshuisvestingsprogramma onder het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Ook is in de nationale prestatieafspraken met woningcorporaties een inspanningsverplichting voor het maken van een doorstroomaanpak voor ouderen afgesproken. Daarnaast praat ik met de hypotheeksector over het aantrekkelijk en mogelijk maken van verhuizen voor ouderen.

### **Vraag 2:**

Wat kunnen we eraan doen dat mensen in sociale huurwoningen ook meerdere woningen bezitten? Kunnen we samen, kabinet en kamer, daar paal en perken aan stellen?

### **Antwoord:**

Het is verwerpelijk als iemand een sociale huurwoning gebruikt voor financieel gewin, of onnodig bezet houdt. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor de mensen met een smalle beurs die de woning nodig hebben om in te wonen, niet voor mensen die woningen in eigendom hebben. Gemeenten kunnen dit lokaal tegengaan door in hun huisvestingsverordening op te nemen dat een huisvestingvergunning wordt geweigerd indien niet aannemelijk is dat de woning als hoofdverblijf in gebruik wordt genomen. Corporaties kunnen dit tegengaan door - als duidelijk is dat de huurder de woning niet als hoofdverblijf gebruikt - de huurovereenkomst te ontbinden, mits dat als voorwaarde is opgenomen in het huurcontract. Ook heeft Ymere met succes na een uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 27 maart 2025 het huurcontract van een sociale huurder ontbonden op grond van 'dringend eigen gebruik'. In dit geval gebruikte de huurder de woning wel als hoofdverblijf, maar verhuurde deze een andere woning. Ik ga met het Kadaster kijken wat ik kan doen om er voor te zorgen dat corporaties voldoende informatie hebben. Ook zal ik kijken of de opzeggrond van dringend eigen gebruik in het BW voldoet.

### **Vraag 3:**

Welke concrete stappen gaat de minister ondernemen om ervoor te zorgen dat de adviezen uit STOER die richting andere overheden en bouwpartijen zijn gegaan ook worden uitgevoerd? En wanneer komt de minister met de uitwerking van het programma STOER?

### **Antwoord:**

Ik ben bezig met het vervolg op STOER. Een deel van de aanbevelingen, waaronder aanpassingen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, heb ik reeds in procedure gebracht zoals ik ook heb aangegeven in de kabinetsreactie op het adviesrapport STOER (kamerstukken II, 2025/2026, 32847, nr. 1383). Bij de verdere uitwerking zijn ook medeoverheden betrokken, inclusief hoe de STOER acties op lokaal en regionaal niveau worden doorgevoerd. Over het vervolg van STOER wordt u voor het zomerreces geïnformeerd.

**Vraag 4:**

Wat gaan we doen aan het stapelen van bezwaar op bezwaar? D66 heeft een aantal voorstellen gedaan. Ik wil vragen wat de minister daarvan vindt.

**Antwoord:**

De voorstellen van D66 weeg ik als volgt: allereerst onderschrijf ik de noodzaak om woningbouw op alle punten te versnellen. Dat betekent aan de procedurele kant snel duidelijkheid of een project door kan gaan als er bezwaar of beroep wordt ingesteld. De wet regie volkshuisvesting voorziet in mogelijkheden om dit te doen door bijvoorbeeld beroep in één instantie, een uitspraketermijn van zes maanden en versnelde behandeling van het beroep. Wel blijft het belangrijk dat mensen altijd kunnen opkomen voor hun belang met effectieve en passende rechtsmiddelen. D66 stelt voor om slechts enkele casussen als bodemprocedure aan te wijzen. Dit lijkt te duiden op een verlostelsel of de mogelijkheid om bij een voorlopige voorziening meteen uitspraak te doen in de hoofdzaak. Uit de voorbereiding van het wetsvoorstel versterking regie blijkt dat de meeste versnelling kan worden gerealiseerd door beroep in één instantie bij de Raad van State, en dus niet met een verlostelsel zoals waar ook het lid Grinwis om vraagt. De wet regie voorziet hierin door bovengenoemde maatregelen. Het voorstel van D66 om door te gaan met bouwen hangende bezwaar of beroep is al mogelijk onder het huidige recht. De mogelijkheid te regelen dat eerst zienswijzen in te moeten dienen voordat beroep kan worden ingediend raakt aan de eisen die worden gesteld in het Verdrag van Aarhus. Op dit moment ligt een reparatiewet in bij de Raad van State. Daarbij kan ook dit voorstel van D66 worden gezien.

**Vraag 5:**

Wat vindt de minister van het idee om het splitsen van woningen vergunningsvrij te maken met een meldplicht in navolging van het onderzoek "het beter benutten van bestaande rijtjeswoningen"?

**Antwoord:**

Ik vind het belangrijk dat de bestaande voorraad zo goed mogelijk wordt benut en deel de wens om dat zo veel mogelijk vergunningsvrij te maken. Ik maak daarom snelheid met een landelijke aanpak voor beter benutten, inclusief het mogelijk maken van meer woningsplitsingen. Zoals verzocht in de aangenomen motie Wijen-Nass, ben ik bezig met het ontwikkelen van een uniform landelijk beleidskader voor woningsplitsing. Onderdeel hiervan is te bezien hoe het splitsen van woningen vergunningsvrij kan worden gemaakt. Waarbij ik stuur op in ieder geval van 1 naar 2 wooneenheden vergunningsvrij te maken.

**Vraag 6:**

Hoever is de minister met het uitwerken van de nieuwe Europese regels rond de woningcorporaties in Nederlandse wet- en regelgeving?

**Antwoord:**

Op 16 december heeft de Commissie de definitieve herziening van het zogenoemde Vrijstellingsbesluit gepubliceerd. Dit besluit geeft meer ruimte voor het geven van staatssteun voor zowel de sociale huur en de middenhuur. Dat besluit wordt geanalyseerd en er wordt gewerkt aan het in kaart brengen van de mogelijkheden en de impact. Duidelijk is al wel dat er een wijziging van de Woningwet nodig is. Binnenkort zal informeel met de Commissie worden gesproken over wat mogelijk is in de concrete situatie in Nederland. Een nieuw kabinet zal op basis van de analyse en de uitkomsten van het gesprek met de Commissie een keuze moeten maken over hoe implementatie in Nederland plaats gaat vinden. Afhankelijk van die keuzes zal ook moeten blijken hoe lang het duurt om dit te implementeren, er wordt al zoveel mogelijk vooruit gewerkt. Het besluit geeft ook de mogelijkheid om bestaande regeldruk als gevolg van het oude Staatssteunbesluit te laten vervallen, maar dat vergt zorgvuldigheid. Corporaties kunnen overigens wel gewoon aan de slag, zij hebben op dit moment voldoende middelen voor de niet-DAEB. Zij kunnen nu al financieringen afsluiten voor de realisatie van middenhuur waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige borging. Zodra dat is geregeld krijgt een corporatie rentekorting op de lopende financiering.

**Vragen van het lid Asten, Robert van (D66)****Vraag 7:**

De minister schrijft bij de laatste voortgangsrapportage van de NPLV dat de knellende wet- en regelgeving doorbroken moeten worden en dat er samen een nieuwe werkwijze moet worden ontwikkeld. Hoe wil de minister hier concrete invulling aan geven?

**Antwoord:**

Het is een doorlopend proces om te kijken waar knelpunten bestaan. Dit doe ik in samenwerking met de 20 NPLV-gebieden, met de betrokken departementen en met het Instituut Publieke Waarden. Een voorbeeld van zo'n proces is het werken aan een experiment rondom een bureaucratievrije school in onder andere Tilburg Noord West. Als dit succesvol is, kan dit initiatief worden opgeschaald. Verder heb ik op verzoek van de NPLV-gebieden de administratieve lasten rondom het aanvragen, monitoren en verantwoorden van de SPUK Kansrijke Wijk verder teruggedrongen.

**Vraag 8:**

Welke aanvullende stappen kan de minister zetten boven de al genoemde 21 grootschalige gebieden om binnen de contouren van de nota ruimte nieuwe woningbouwlocaties planologisch, financieel en qua bereikbaarheid gereed te maken zodat na vaststelling van de nota de provincies en gemeenten ook direct aan de slag kunnen.

**Antwoord:**

De inzet op nieuwe woningbouw in de ontwerp Nota Ruimte is breder dan alleen de 21 nationaal grootschalige locaties. Zo heb ik in het integrale thema *wonen, werken en bereikbaarheid* een integrale verstedelijkingsstrategie voor heel Nederland geïntroduceerd: de VISTA-strategie. Dit is de gebiedsgerichte strategie voor ruimtelijk-economische ontwikkeling, waarmee we invulling geven aan de grote behoefte aan nieuwe woningen en ruimte voor werk de komende decennia en tegemoet komen aan de specifieke kansen en opgaven van iedere regio. In de Ontwerp Nota Ruimte zijn naast de 21 nationaal grootschalige locaties, in lijn met deze VISTA-strategie, ook 127 regionaal grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. Een deel van deze locaties heeft vanuit de WOMO-middelen (WOKT) een bijdrage ontvangen t.b.v. bereikbaarheid. Hiermee is de ruimtelijke inpassing op nationaal niveau mogelijk gemaakt. Aanvullend op deze grootschalige woningbouwlocaties moet in heel Nederland ook ruimte zijn voor een wijkje en straatje erbij, mits planologisch passend. In hoeverre de overige locaties financieel en qua bereikbaarheid gerealiseerd kunnen worden is een samenspel van lokaal, provinciaal en rijksniveau. In hoeverre hier naar de toekomst middelende vanuit het Rijk beschikbaar voor komen is aan een nieuw kabinet. Overigens kunnen gemeenten en provincies ook nu al aan de slag en hoeft de realisatie van woningen niet te wachten op een definitieve Nota Ruimte.

#### **Vragen van het lid Hollander, Renate den (VVD)**

##### **Vraag 9:**

Hoe kijkt de minister naar de woningbouwcijfers nu we zien dat ondanks de miljardeninvesteringen de bouwproductie niet structureel toeneemt?

##### **Antwoord:**

De verlening van bouwvergunningen steeg in het jaar 2024 fors tot meer dan 110.000 woningen op jaarbasis. Begin 2025 zakte de vergunningverlening echter terug, maar stabiliseerde vanaf juli 2025 tot 104.000 vergunningen op jaarbasis. Qua bouwvergunning is er dus geen belemmering om voldoende woningen te bouwen. De CBS cijfers met betrekking tot de start van de bouw van woningen geven aan dat we kunnen verwachten dat de realisaties van nieuwe woningen zal aantrekken. De startbouwcijfers stegen vanaf voorjaar 2024 tot mei vorig jaar namelijk flink en zijn sindsdien gestabiliseerd. Als deze woningen gereed komen kunnen we een stijging van de realisaties verwachten. Dat zal betekenen dat 2026 waarschijnlijk het jaar wordt waarin de realisatie van de woningbouw weer stijgt en de bouw dip achter ons komt te liggen. De oorzaak van de bouw dip lag in de slechte economische omstandigheden in de jaren 2022 en 2023 (hoge rente en gestegen bouwkosten). De oorzaak lag dus niet in het beleid. Integendeel, de inzet op het beschikbaar stellen van voldoende woningbouwplannen, de inzet op versnellen en versimpelen van processen en procedures, de flinke financiële impulsen en het op de Woontop op één lijn krijgen van marktpartijen, corporaties en overheden heeft juist een positieve bijdrage geleverd aan de woningbouw. De verwachting van ABF in haar Primos prognose is dat de productie van 100.000 woningen in 2027 in beeld komt. Het is dan zaak om de productie structureel op dat niveau te houden.

##### **Vraag 10:**

Deelt de minister de zorg dat de vergunningverlening nu het fundament legt voor een nieuwe bouwtempo in de komende jaren? Welke fundamentele ingrepen zijn nodig om het tij te keren?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 9.

**Vraag 11:**

Erkent de minister dat de weerstand van overheidsingrepen bijdraagt aan het teruglopende bouwtempo en de dalende vergunningverlening?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 9.

**Vraag 12:**

Waar liggen voor de minister de grenzen tussen sturen op betaalbaarheid en beleid dat de woningbouw feitelijk verstikt?

**Antwoord:**

Ik ben van mening dat betaalbaarheid en woningbouw samen kunnen en moeten bestaan. Het is namelijk niet alleen belangrijk dat we voldoende bouwen, 100.000 woningen per jaar, maar ook dat we voldoende betaalbare woningen bouwen: twee derde betaalbaar. Het is daarbij essentieel dat deze doelstelling financieel haalbaar is. Samen met de Rebel Group en Stadkwadraat heb ik daarom de financiële haalbaarheid van deze doelstelling getoetst. Uitkomst van deze toetsing is dat de beschikbare middelen voor de komende vijf jaar grotendeels toereikend zijn om de meest directe kosten te dekken, op voorwaarde dat gemeenten 50% cofinancieren. Dit is ook bekrachtigd door de woontoppartners. Ook benadrukken de woontoppartners het belang van langjarige investeringen in (grootschalige) infrastructuur voor een goede ontsluiting. Zekerheid over het financiële kader en de bijbehorende scope van de opgave bevordert voor alle woontoppartners de haalbaarheid van de gezamenlijke doelstelling.

Naast financiële ondersteuning zorg ik ook voor verlaging van kosten door het schrappen van regels in het kader van STOER. Bij de inrichting van de financiële regelingen heb ik ook oog voor het voorkomen van bovenmatige lokale betaalbaarheidseisen. Ook daarmee wil ik voorkomen dat projecten niet van de grond komen door te strenge eisen.

**Vraag 13:**

Hoe ziet de minister de rol van stimuleren van doorstromen in plaats van enkel sturen op betaalbaarheid bij het bouwen van woningen?

**Antwoord:**

Beide zijn nodig, zowel betaalbaar bouwen als bouwen voor doorstroming. Zij sluiten elkaar in mijn beeld niet uit. Het is belangrijk dat we voldoende woningen bouwen en dat deze woningen aansluiten bij wat er nodig is. Daarbij kijken we ook vooruit. Ik maak daarbij onder meer gebruik van de ABF woningmarktverkenning waarbij wordt gekeken naar wat een

optimale bouwmix is. Daarbij wordt rekening gehouden met ontwikkelingen in de demografie, de inkomensontwikkeling, sloop, woningbouw, verhuizingen en woonvoorkeuren, zowel van starters maar zeker ook van doorstromers. Om die reden is het bijvoorbeeld belangrijk dat we voldoende woningen bouwen voor ouderen omdat ouderen vaak een relatief grote woning achterlaten en er daardoor een doorstroomketen op gang kan komen.

**Vraag 14:**

Is er voldoende toezicht op de verdeling van de schaarse betaalbare huurwoningen?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 2.

**Vraag 15:**

Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat corporaties scheefhuurders daadwerkelijk marktconforme huren laten betalen, zodat doorstroming opgang komt?

**Antwoord:**

Om scheefhuur tegen te gaan bij de verhuur van corporatiewoningen vindt een inkomenstoets bij de aanvang van verhuur plaats. Het is mogelijk dat huishoudens door de tijd meer gaan verdienen. Corporaties kunnen elk jaar een maandelijks inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) doorvoeren van €50 of €100 per maand, afhankelijk van hoe hoog het huishoudinkomen is. Helaas betekent de woningnood ook dat huishoudens met een iets hoger inkomen in de sociale huursector niet zomaar een middenhuurwoning of koopwoning kunnen vinden.

**Vraag 16:**

Voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is een motie aangenomen om te kijken naar het vergroten van het fonds door private financieringsbronnen. Ik zou van de minister willen horen waarom deze concrete stappen nog niet gezet zijn?

**Antwoord:**

De motie van de heer De Groot over private funding bij het NFBK heb ik beantwoord. In mijn kamerbrief van 8 oktober jl. (Kamerbrief over aanpassingen NHG, betaalbaarheidsgrens en ontwikkelingen NFBK (kamerstukken II, 2025-2026, 32847 nr. 1381) heb ik aangegeven dat ik de kans klein acht dat het fonds op korte termijn aangevuld kan worden met private funding. De marktinteresse van private partijen is beperkt en het faciliteren van private financiers vergt substantiële aanpassingen van de governance en werking van het fonds. Wanneer het budget voor het NFBK uitgeput is lijkt het logischer eerst naar publieke middelen te kijken. Het is aan het volgende kabinet om hier een besluit over te nemen.

**Vraag 17:**

Is de minister bereid om sneller en soepeler te handelen om de bestaande voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door het gedogen van vakantiebewoningen of transformatieopgaven mogelijk maken?

**Antwoord:**

Ik werk sinds de Woontop van vorig jaar aan een landelijke aanpak Beter Benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving. Onderdeel daarvan is het waar mogelijk vergunningsvrij maken van het splitsen van woningen, het vergunningsvrij plaatsen van mantelzorg- en familiewoningen op het achtererf en het inzetten van de Transformatiefaciliteit en de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. Met de inzet van potentiescans voor optoppen en transformatie worden kansen in bestaand vastgoed in beeld gebracht. De Realisatiestimulans komt ook beschikbaar voor woningen die worden gerealiseerd door splitsen. Met hulp van tien koplopergemeenten wordt de Landelijke Aanpak Beter Benutten de komende tijd verder toegepast en opgeschaald. Voor de stand van zaken ten aanzien van de instructieregel permanente bewoning van vakantiewoningen verwijs ik naar antwoord 28.

**Vraag 18:**

Gaat de minister nu ook echt komen met een transformatieaanbod voor vakantieparken?

**Antwoord:**

Ik heb het Expertteam Transformatie Vakantieparken van RVO gevraagd om proactief in gesprek te gaan met die gemeenten waar bij eigenaren van recreatiewoningen een sterke wens bestaat om vakantieparken te transformeren naar woonwijken. Ik heb in beeld om welke gemeenten en parken het gaat. Het uiteindelijke doel is om, met hulp van meer eenduidigheid en uniformiteit, te komen tot meer transformaties waar mogelijk, te beginnen bij die locaties. Deze gesprekken kunnen ook worden gebruikt om helderheid te krijgen over de knelpunten waar gemeenten/parkeigenaren tegenaan lopen bij transformaties. Vervolgens zal worden onderzocht hoe deze knelpunten kunnen worden verholpen. Bijvoorbeeld door de mogelijkheden te verkennen voor een landelijk kader, waardoor transformatie van vakantieparken naar woonwijken gemakkelijker wordt.

**Vraag 19:**

Op dit moment worden in de Nota Ruimte keuzerichtingen voor Nederland geschetst. Volgens de gemeenten kan de Nota Ruimte alleen effectief zijn als deze gekoppeld wordt aan een integrale uitvoerings- en investeringsagenda. Kan de minister aangeven of deze vraag uit de regio's gehoor vindt en de bestaande onduidelijkheid over de financiering beantwoord wordt?

**Antwoord:**

De aard en omvang van de opgaven in het omgevingsdomein vereisen een structurele inzet van mensen en middelen op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Benodigde financiering voor de Nota Ruimte en toekomstige uitvoeringsstrategie wordt thans gevonden binnen bestaande departementale begrotingen. Zoals ik in de Ontwerp Nota Ruimte schrijf is voor leefomgevingsbeleid tot 2030 op jaarbasis 25-30 miljard beschikbaar. Daarnaast wordt op verschillende manieren gezien hoe de financieringssystematiek kan worden aangepast. Op 17 oktober jl. (kamerstukken II, 2025/2026, 29435, nr. 270) hebben de minister van Infrastructuur & Waterstaat en ik uw Kamer geïnformeerd over de uitvoeringsstrategie voor structuurversterkende infrastructuur, ook zodat nieuwe woningbouwgebieden bereikbaar zijn.

De belangrijkste aanbevelingen zijn om te gaan werken met een langetermijnperspectief, te zorgen voor langjarige zekerheid en structureel voldoende middelen te reserveren in een realistisch kasritme. In het kader van NOVEX-gebieden wordt gewerkt aan de ontwikkeling van regionale investeringsagenda's. Met de regionale investeringsagenda's wordt ook duidelijk welke hiaten in de beschikbare investeringen zitten (ook van andere overheden dan het Rijk). Door overzicht te creëren kunnen de partners elkaar aanspreken op tijdig mee investeren. Op die manier wordt in de tijd gestroomlijnd wat, wanneer, hoeveel wordt geïnvesteerd om het gezamenlijke ruimtelijke beleid uit te voeren. Congruent investeren van alle publieke partijen draagt bij aan effectief financieringsbeleid. Besluiten over toekomstige investeringen in het ruimtelijke domein zijn aan het volgende kabinet.

#### **Vragen van het lid Mooiman, Jeremy (PVV)**

##### **Vraag 20:**

Is de minister het met de PVV eens dat de ruimte die door het Rijk geboden wordt voor woningbouwlocaties niet zou moeten worden ingeperkt door provinciale regels?

##### **Antwoord:**

Gezien de omvang van de opgave moeten alle geschikte woningbouwlocaties worden benut: zowel binnenstedelijke locaties als buitenstedelijke locaties. Provincies moeten daarbij sturen op voldoende woningbouwlocaties in hun provincie, gebaseerd op de aantallen woningen die zijn vastgelegd in de woondeals. Om zoveel mogelijk belemmeringen vanuit provincies weg te nemen schrap ik ook de Ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouw. Provincies hebben echter naast het Rijk ook een verantwoordelijkheid om ruimtelijke keuzes te maken vanuit het provinciaal belang. In het kader van de provinciale ruimtelijke arrangementen werken Rijk en provincie zo veel mogelijk samen om het beleid op elkaar af te stemmen. Naast voldoende woningbouwlocaties gaat het daarbij bijvoorbeeld ook om het zorgen voor voldoende ruimte voor bereikbaarheid, energie, defensie, economie, landbouw, natuur, water en bodem. Waar er sprake is van belemmeringen zijn de regionale versnellingstafels bedoeld om belemmeringen naar voren te brengen en projecten weer vlot te trekken.

##### **Vraag 21:**

In gemeente Alphen aan de Rijn, Koudekerk, is er een woningbouwproject wat vastloopt. Is de minister hier mee bekend en is ze bereid om hier in overleg te treden zodat dit project alsnog doorgang kan vinden?

##### **Antwoord:**

Ik ben altijd bereid in overleg te gaan als er knelpunten zijn, waar ik als minister iets aan kan doen. Ik heb ondertussen begrepen dat de gemeente met een gebiedsplan bezig is waarin ook deze locatie ligt. Hierover heb ik nu verder geen informatie. Bij dezelfde gemeente Alphen heb ik trouwens kort geleden meegewerkt aan het project Gnephoeck polder en daar is recent het masterplan met 5500 woningen vastgesteld. Daar heb ik gericht inzet gepleegd om te komen tot een gedragen bestuurlijke oplossing.

**Vraag 22:**

Hoe gaat de minister in de breedte er voor zorgen dat provincies niet vooral een remmende factor worden voor de woningbouwproductie?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 20.

**Vraag 23:**

Regionaal grootschalig of een doorbraaklocatie hebben geen concrete invulling. Wanneer komt de minister met concrete voorstellen om ook deze categorie te ondersteunen?

**Antwoord:**

In de Ontwerp Nota Ruimte zijn 127 regionaal grootschalige locaties en 20 doorbraaklocaties aangewezen. Bij de verdeling van WOMO-middelen hebben diverse regionaal grootschalige locaties en doorbraaklocaties middelen ontvangen. Het is aan een nieuw kabinet om hier verder invulling aan te geven qua ondersteuning.

**Vraag 24:**

Hoe kijkt de minister naar de maatregelen in de Duitse Bouw Turbo, ook met het oog op STOER? En is zij bereid om dit te analyseren en kansrijke voorstellen over te nemen in programma STOER?

**Antwoord:**

Duitsland kent net als Nederland een grote woningbouwopgave. Daarom is in het Duitse coalitieakkoord het plan opgevat om de procedures te versnellen via de 'Bau-turbo'. Eerste beeld is dat de 'Bau-Turbo' maatregelen bevat die in Nederland al de praktijk zijn. De Bau-Turbo zet in op het versnellen van processen voor bouwen en vergunningverlening daarvoor. In Nederland zijn daar al verschillende acties voor in gang gezet en zijn diverse versnellingen al mogelijk. Zo zijn in Nederland de termijnen voor vergunningverlening met de Omgevingswet al verkort (in principe 8 tot 14 weken) en wordt via het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting gewerkt aan procedurele versnellingen ten aanzien van de beroepsprocedure tegen besluiten die zien op de realisatie van woningbouwprojecten (vanaf één woning). Ik werk momenteel aan een nadere analyse van de Bau-turbo om te bezien of er nieuwe punten zijn waar we in Nederland van kunnen leren om de woningbouw te versnellen. Als deze nadere analyse tot kansrijke voorstellen leidt voor de vereenvoudiging of het schrappen van regels en het versnellen van de woningbouw, dan informeer ik uw Kamer graag hoe ik deze tot uitvoering kan brengen.

**Vraag 25:**

Hoe kijkt de minister naar de oproep van marktpartijen die hebben aangegeven ook grotere volumes te willen bouwen, maar dat zij dan wel een soortgelijk systeem als het WSW ambiëren zodat projecten sneller van de grond komen? Waar ziet zij daartoe mogelijkheden?

**Antwoord:**

De werking van WSW is toegespitst op het corporatiestelsel. Marktpartijen kunnen niet zomaar toegevoegd worden aan dit stelsel, dat zou namelijk betekenen dat institutionele beleggers en corporaties voor elkaars leningen garant gaan staan. Vanuit marktpartijen is er daarnaast minder behoefte aan vreemd vermogen, een groot gedeelte van de opgave wordt gefinancierd met eigen geld van de pensioenfondsen. Uiteindelijk gaat het erom dat investeringen in de middenhuur rendabel zijn, voor corporaties en marktpartijen, maar oplossingen hiervoor kunnen per partij verschillen. Het zetten van eventuele stappen hierin is aan een nieuw kabinet.

**Vraag 26:**

Waar blijft het wetsvoorstel verplichte gemeentelijke taakstelling opvang statushouders?

**Antwoord:**

Op 18 december jl. heeft de vaste Kamercommissie voor VRO verslag uitgebracht over haar bevindingen ten aanzien van het wetsvoorstel verbod op voorrang. Daarin zijn mij meerdere vragen gesteld over de samenloop van dit verbod met de taakstelling in de Huisvestingswet 2014. In de beantwoording van deze vragen zal ik nader ingaan op de mogelijkheden om tot het afschaffen van de taakstelling over te gaan, zoals dit kabinet zich ten doel gesteld heeft. Daarbij zal ik ook in gaan op de gevolgen voor de werking van het huidige inburgeringsstelsel, zoals ik in mijn brief aan de Kamer (kamerstukken II, 2024/2025, 19637, nr. 3457) van juni 2025 over het samenhangend pakket ook heb aangekondigd. Het fundament van de Wet Inburgering 2021 is namelijk gebaseerd op de huisvestingstaakstelling. Dit moet dan ook in samenhang worden gezien. Uiteraard zijn verdere stappen aan het volgende kabinet.

**Vraag 27:**

Hoe gaat de minister verder met het makelaarsdossier, ook gelet op de recente ontwikkeling in de sector en wat is de status met de partners?

**Antwoord:**

Op 7 april 2025 heb ik de Kamer geïnformeerd over de voortgang van het eerlijk koopproces. Met de brief heb ik een Nederlands Technische Afspraak (NTA) met minimale eisen aan het biedlogboek aan de Kamer gestuurd dat mede op mijn initiatief met de sector is ontwikkeld. Helaas heeft de NVM deze NTA niet onderschreven. Ik heb kennis genomen van het protocol dat de NVM heeft opgesteld voor gebruik van het biedlogboek. Ik waardeer het dat ook de NVM zich er voor inspant dat het biedlogboek meer wordt gebruikt. Het protocol wijkt echter af van de NTA daarmee is het nog niet gelukt tot één norm voor de sector te komen. Ik laat onderzoeken welke stappen verder nodig zijn, ook vormen van regulering. Concrete stappen zijn echter aan een nieuw kabinet.

**Vragen van het lid Vermeer, Henk (BBB)**

**Vraag 28:**

Kan de minister aangeven wanneer zij verwacht dat de instructieregel permanente bewoning van recreatiewoningen in kan gaan en wantoestanden aangepakt kunnen worden? Er bereiken

ons verontrustende signalen over hoe handhaving op recreatieparken in de praktijk verloopt.

**Antwoord:**

Zoals ik uw Kamer op 2 oktober jl. heb gemeld werk ik momenteel aan een nadere inschatting van de omvang van de doelgroep. Dat is nodig voor een betere raming van de gevolgen voor de huurtoeslag en de uitvoeringslast voor de Dienst Toeslagen. Concreet wordt door een extern onderzoeksbureau via (steekproefsgewijs) onderzoek op een aantal vakantieparken een nauwkeuriger inschatting gemaakt van de kenmerken van de woonsituaties op vakantieparken, omdat hierop nu onvoldoende zicht is. Het eindrapport hiervan verwacht ik in de loop van februari a.s. Tegelijkertijd wordt onderzocht of er oplossingen zijn die de uitvoerbaarheid bevorderen en de uitvoeringslast voor Dienst Toeslagen beperken. Ik hoop de Kamer voor het einde van het eerste kwartaal te informeren over het vervolg van de implementatie, waaronder het moment waarop de instructieregel naar verwachting in werking zal treden. Ik richt mij op een datum voor de zomer.

**Vraag 29:**

Kan de minister zo snel mogelijk een brief aan de Kamer sturen met alle ins en outs over het nieuwsbericht dat 12.000 mensen zowel een sociale huurwoning als een koopwoning bezitten? Het CPB, de corporaties en het Rijken lijken geen volledig beeld te hebben.

**Antwoord:**

Ik zal uw Kamer, nadat ik een volledig beeld heb, zo snel mogelijk nader informeren over alle ins en outs over het bericht dat 12.000 mensen zowel een sociale huurwoning als een koopwoning bezitten. Zie ook het antwoord op vraag 2.

**Vragen van het lid Hoop, Habtamu de (GL-PvdA)**

**Vraag 30:**

Hoe kijkt de minister naar het alarmerende voortgangsrapport actieplan dakloosheid. Heeft de minister gelezen dat tenzij zij ook in beweging komt, we het doel van 2030 niet halen?

**Antwoord:**

Op 17 december jl. (kamerstukken II, 2025/2026, 29325, nr. 193) heeft de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, mede namens mij, in een brief aan uw Kamer gereageerd op dit rapport. De onderzoekers trekken een aantal zorgelijke conclusies. De voornaamste is dat als we doorgaan in dit tempo, we het doel van nul dakloze mensen in 2030 niet gaan halen. Realisme is hier van belang, wat onverlet laat dat we blijven streven naar het doel. Het kabinet herkent zich in de conclusies en heeft aangegeven zo snel mogelijk aan de slag te gaan met de aanbevelingen uit het rapport. Daarbij is oog voor de complexe realiteit van dit vraagstuk. Ook geldt dat de inspanningen ten aanzien van preventie tijd kosten en resultaten niet van vandaag op morgen zichtbaar zijn. Dat geldt ook voor het bouwen van voldoende woningen en het beter benutten van de bestaande bouw. Dat maakt dat de aanpak van dakloosheid op de korte termijn ook andere maatregelen en keuzes vergt. Verdere uitwerking van maatregelen vindt plaats in nauwe samenwerking met gemeenten, zorgaanbieders,

woningcorporaties en belangenbehartigers. Besluitvorming over een aantal fundamentele zaken is aan het volgende kabinet.

**Vraag 31:**

Klopt het dat de corporaties op dit moment te kampen hebben met een tekort van €20 mld. om aan nationale prestatieafspraken te kunnen voldoen en waarom stopt de regering niet met het belasten van de volkshuisvesting?

**Antwoord:**

Woningcorporaties beschikken op de korte termijn nog over een goede financiële positie om te investeren in hun opgaven. Tegelijkertijd staat de lange termijn financiële haalbaarheid van de Nationale prestatieafspraken wel onder druk, dit was ook al bekend bij het sluiten van de eerste NPA in 2022. Om deze reden is ook in de NPA opgenomen dat er periode doorrekeningen zullen plaatsvinden. Het tekort ontstaat nu door een stijging van de rente die de investeringscapaciteit sterk beperkt en door hogere onderhoudsuitgaven. Ik verwacht een investeringstekort van richting de €20 mld. op de NPA opgave die t/m 2034 loopt. Dit beeld komt naar voren uit het jaarlijkse onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de NPA dat ik momenteel aan het afronden ben. Ik verwacht u de definitieve uitkomsten van dit onderzoek en de omvang van het tekort over enkele weken te kunnen toesturen. Dat betekent dat een deel van de NPA, zonder gewijzigd beleid, niet uitgevoerd kan worden en er dus minder geïnvesteerd zal worden in nieuwbouw en verduurzaming. Het is aan een nieuw kabinet om keuzes te gaan maken hoe om te gaan met dit tekort.

**Vragen van het lid Steen, Hanneke (CDA)**

**Vraag 32:**

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting zetten we een goede stap. Maar de uitwerking van de wet is pas echt bepalend aangezien het kan botsen met andere wetten zoals jeugdwet. De uitvoerbaarheid is cruciaal dus mijn vraag is: Hoe gaat de minister de samenhang en uitvoerbaarheid tussen verschillende wetten borgen in de beleidsuitwerking?

**Antwoord:**

Ik deel de noodzaak dat wetten goed uitvoerbaar moeten zijn en niet moeten botsen met andere wetten. Bij de totstandkoming van het wetsvoorstel is dit geborgd door inbreng van advies, en samenwerking met betrokken ministeries. Om de uitvoerbaarheid in de praktijk te toetsen is met de medeoverheden een uitvoeringstoets decentrale overheden uitgevoerd. In het volkshuisvestingsprogramma moet de gemeente de verbinding leggen met het sociaal domein (o.a. Wmo 2015 en Jeugdwet) om een integrale dienstverlening voor aandachtsgroepen te bereiken. Ook daarmee wordt de samenhang in de uitvoering geborgd.

**Vraag 33:**

Brussel heeft staatssteunregels aangepast zodat de overheid woningbouwcorporaties en ontwikkelaars financieel kan steunen om middenhuur te bouwen. Kan de minister toelichten waarom de motie van het CDA (van eind 2024) niet is uitgevoerd om zo snel mogelijk met een

plan van aanpak te komen om direct de ruimte te benutten en investeringen los te trekken?

**Antwoord:**

Deze motie is uitgevoerd en uw Kamer is hierover ook ingelicht met mijn brief van 14 juli 2025 (kamerstukken II, 2024/2025, 27926, nr. 399). Op 16 december jl. heeft de Commissie de definitieve herziening van het zogenoemde Vrijstellingsbesluit gepubliceerd. Dit besluit geeft meer ruimte voor het geven van staatssteun voor zowel de sociale huur en de middenhuur. Dat besluit wordt geanalyseerd en er wordt gewerkt aan het in kaart brengen van de mogelijkheden en de impact. Duidelijk is al wel dat er een wijziging van de Woningwet nodig is. Dit is reeds in voorbereiding. Binnenkort zal informeel met de Commissie worden gesproken over wat mogelijk is in de concrete situatie in Nederland. Een nieuw kabinet zal op basis van de analyse en de uitkomsten van het gesprek met de Commissie een keuze moeten maken over hoe implementatie in Nederland plaats gaat vinden. Afhankelijk van die keuzes zal ook moeten blijken hoe lang het duurt om dit te implementeren, er wordt al zoveel mogelijk vooruit gewerkt. Het besluit geeft ook de mogelijkheid om bestaande regeldruk als gevolg van het oude Staatssteunbesluit te laten vervallen, maar dat vergt zorgvuldigheid. Corporaties kunnen overigens wel aan de slag. Zij hebben op dit moment voldoende middelen voor de niet-DAEB. Corporaties kunnen nu al financieringen afsluiten voor de realisatie van middenhuur waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige borging. Zodra dat is geregeld krijgt een corporatie rentekorting op de lopende financiering.

**Vraag 34:**

Het Rijk heeft 4 gebieden aangewezen als nieuw verstedelijkingsgebied. Hoe komt het dat ze niet voldoende financiering hebben gekregen?

**Antwoord:**

De grootschalige woningbouwlocaties komen in principe in aanmerking voor WOMO-middelen en gebiedsbudget. Voor een goede bereikbaarheid van deze locaties zijn €1,2 mld. aan WOMO-middelen beschikbaar gesteld. Er zijn meer voorstellen ingediend dan aan budget beschikbaar was. Dit heeft geleid tot een selectie binnen de beschikbare budgettaire middelen. Er is besloten om vanuit het Rijk alleen bij te dragen aan infrastructurele maatregelen in de huidige 17 nationaal grootschalige woningbouwlocaties. In de Ontwerp Nota Ruimte zijn 4 nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties aangewezen (Alkmaar, Apeldoorn, Helmond en Hengelo-Enschede). Voor deze locaties zijn geen WOMO-middelen beschikbaar gesteld. Het is aan een nieuw kabinet om te bezien hoe de noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen alsnog geborgd kunnen worden voor deze 4 nieuwe nationaal grootschalige locaties. De locaties hebben wel een bijdrage ontvangen vanuit het gebiedsbudget (circa € 100 mln.) zodat met de eerste gebiedsmaatregelen een start kan worden gemaakt t.b.v. woningbouw. Hiermee spreekt het Kabinet haar vertrouwen uit in de kansrijkheid van deze 4 nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties.

**Vragen van het lid Clemminck, Ranjith (JA21)**

**Vraag 35:**

Waarom deze algemene instructieregel permanente bewoning van recreatiewoningen en geen maatwerk? En hoe verhoudt zich dat met de vrijheid van ondernemerschap en help dit nou echt het woning tekort te beperken?

**Antwoord:**

Deze vraag bestaat uit drie onderdelen, die ik achtereenvolgens beantwoord. Ten eerste, de algemene instructieregel is geen maatwerk, omdat ik nu juist aan alle bestaande permanente bewoners van recreatiewoningen over hun woonsituatie duidelijkheid wil bieden. De Omgevingswet biedt een basis om via algemene maatregel van bestuur (AMvB) bindende instructieregels te stellen voor de inhoud van een omgevingsplan. Ten tweede heeft de instructieregel niet het gevolg dat recreatieondernemers opeens een andere verantwoordelijkheid of rol krijgen, omdat met deze regel alleen permanente woonsituaties die al in de praktijk bestaan (aantoonbaar sinds tenminste 16 mei 2024) formeel (tijdelijk) worden gelegaliseerd. Het kabinet onderschrijft de opvatting dat aantrekkelijke recreatieparken een belangrijke functie hebben, zowel op nationaal niveau als voor de lokale economie van gemeenten. Tien jaar na het moment van inwerkingtreding van de nieuwe instructieregel, wanneer de druk op de woningmarkt is verminderd, kan het recreatieve belang opnieuw zwaarder worden meegewogen. Bovendien blijven privaatrechtelijke afspraken tussen parkeigenaren of -ondernemers en bewoners van kracht: de instructieregel ziet alleen toe op de publiekrechtelijke situatie. Ten derde, acht ik een instructieregel noodzakelijk omdat het (hoofd)doel van de instructieregel is om duidelijkheid en rust te bieden aan de huidige bewoners van recreatiewoningen over hun woonsituatie tijdens de woningnood. Op dit moment staan circa 60.000 personen ingeschreven op het adres van een recreatiewoning op een vakantiepark. In de praktijk gaat het naar verwachting om meer mensen die daar permanent wonen. De instructieregel zorgt er niet zozeer voor dat het woningtekort afneemt, maar voorkomt dat mensen in tijden van woningnood hun woonruimte verliezen. Zij hoeven dan in ieder geval voorlopig geen beroep te doen op de schaarse woningvoorraad.

**Vraag 36:**

Ik hoor graag van de minister hoe ze de druk van migratie op de woningmarkt kwalificeert en kwantificeert. Kan de minister aangeven wanneer we gaan spreken over het wetsvoorstel schrappen voorrang voor statushouders?

**Antwoord:**

Het woningtekort kent verschillende oorzaken. Jaarlijks wordt de Kamer geïnformeerd over de bouwopgave en de oorzaken daarvan aan de hand van de Primos-prognose. De totale door ABF verwachte woningbouw voor de periode 2025 tot en met 2039 bedraagt 1,2 miljoen woningen. Hiervan is 45% noodzakelijk om de verwachte bevolkingsgroei (die voor 95% bestaat uit het migratiesaldo, studie, arbeid en asiel) op te vangen. De overige opgave ontstaat door huishoudverdunding (minder mensen per woning), door sloop en doordat het woningtekort teruggedrongen moet worden. Dan het wetsvoorstel verbod op voorrang voor statushouders op een sociale huurwoning. Op 4 oktober 2025 heb ik het wetsvoorstel naar uw Kamer gestuurd. Op 18 december jl. heeft de vaste Kamercommissie voor VRO verslag uitgebracht over haar bevindingen ten aanzien van het wetsvoorstel verbod op voorrang. Op

dit moment ben ik bezig met beantwoording van de vragen die u in dit verslag gesteld heeft. De beantwoording ontvangt u zo snel mogelijk, waarna u in de gelegenheid bent dit wetsvoorstel voor behandeling te agenderen.

**Vraag 37:**

Wat kan en wil de minister doen om woonfraude af te straffen? Kan en wil de minister gemeenten verplichten om een verbod op te nemen in de huisvestingsverordening, zodat gemeenten een stevige grondslag hebben tot fraudebestrijding? Kan de minister middelen vrijmaken voor kennisopbouw en capaciteit voor gemeenten?

**Antwoord:**

Het is belangrijk om oneigenlijke onderverhuur tegen te gaan, zodat de beschikbare woonruimte terecht komt bij die doelgroep waarvoor deze woningen bedoeld zijn. De instrumenten om woonfraude aan te pakken liggen bij gemeenten en corporaties. Corporaties zijn hier in de praktijk alert op en pakken deze problemen ook aan. Vaak zijn er afspraken tussen corporaties en gemeenten hoe zij samen woonfraude aanpakken. Binnen de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit wordt momenteel onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een risicoprofiel waarmee illegale onderverhuur sneller aan het licht zou kunnen komen. De uitkomsten worden in de loop van 2026 verwacht. Gemeenten hebben ook al voldoende instrumenten om te handhaven op woonfraude, zoals illegale onderhuur. Bij vergunningsplichtige woningen is een huisvestingsvergunning nodig om de woning te kunnen huren. Zonder vergunning, bijvoorbeeld bij illegale onderhuur, is het verboden om de woning in gebruik te nemen. Gemeenten kunnen hierop handhaven. Daarnaast kunnen corporaties in hun huurovereenkomsten opnemen dat onderhuur niet mag. Als dan toch wordt onderverhuurd, is opzegging van de huurovereenkomst mogelijk. Er bestaan dus reeds goede instrumenten om te handhaven op woonfraude. Daarom vind ik het niet wenselijk om de huisvestingswet op dit punt te wijzigen. Ook in algemene zin werken we aan versterking van de uitvoeringskracht van gemeenten met een gezamenlijk programma met IPO en VNG.

**Vraag 38:**

Kan de minister iets zeggen over het schrappen van de taakstelling statushouders voor gemeente, of blijft deze overeind?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 26.

**Vraag 39:**

Onderschrijft de minister dat circulair en biobased bouwen de betaalbaarheid verminderd? En is de minister bereid de ambities voor circulair en biobased bouwen te schrappen in deze tijd van woningtekort?

**Antwoord:**

Het beleid circulair en biobased bouwen belemmert de betaalbaarheid niet, en ga ik daarom niet schrappen. Het helpt immers de beschikbaarheid van bouwmaterialen te vergroten, en

daarmee de kosten van bouwmaterialen te drukken. Daarnaast is het positieve effect hiervan in termen van milieudrukvermindering in de bouw ook hard nodig op weg naar 2050 waarin de gebouwde omgeving klimaatneutraal moet zijn, zoals ik in mijn brief over de implementatie van de EPBD-richtlijn heb toegelicht (Energy Performance of Buildings Directive, kamerstukken II, 2024–2025, 22112, nr. 4107). Dit beleid is ook onderdeel van industrieel bouwen binnen het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw voor sneller en betaalbaar bouwen.

**Vraag 40:**

Kan de minister reflecteren op dat er niet mooi wordt gebouwd? Welke actie onderneemt de minister om schoonheid en onze identiteit terug te brengen in de bebouwde omgeving?

**Antwoord:**

Nederland staat voor grote ruimtelijke opgaven en dit biedt kansen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Iedere regio is anders en heeft eigen kwaliteiten. Dat verschil mag er zijn. We beschermen en benutten wat er is en ontwikkelen nieuwe, onderscheidende ruimtelijke kwaliteit. We werken aan lokaal en regionaal passende oplossingen. We hanteren daarom het adagium dat Elke Regio Telt, in de zin dat we elke regio nodig hebben om ruimte te vinden voor alle opgaven maar ook dat we hiermee recht doen aan de eigenheid en diversiteit van elke regio. We willen dat Nederland met behoud van haar identiteit toch ook ruimte biedt aan alle opgaven. Deze kernzin in het Ontwerp van de Nota Ruimte staat er niet voor niets. Om de ruimtelijke kwaliteit en gebiedsgerichte samenwerking te versterken, ondersteunt het Rijk op verschillende manieren het vinden van een balans tussen de ruimtelijke opgaven en de gewenste leefomgevingskwaliteit. We doen dit met onder andere handreikingen Mooi Nederland, de Actieagenda Ruimtelijk Ontwerp, de Basisinfrastructuur Cultuur en door partner te zijn van diverse initiatieven zoals platform OntwerpNL. Ook bij de uitwerking van de woningbouwopgave wordt deze ontwerpkracht ingezet om de kwaliteit van het gebied te waarborgen. Voor de 21 nationaal grootschalige woningbouwlocaties wordt samen met ontwerpers dan ook gekeken naar balans tussen bouwtempo en ontwerpqualität t.b.v. een toekomstbestendige kwalitatieve bebouwde omgeving met eigen identiteit.

**Vragen van het lid Abassi, Ismail el (DENK)**

**Vraag 41:**

Voor honderdduizenden mensen is betaalbare sociale huur cruciaal, niet als extraatje maar als fundament. Per 1 juli gaat de sociale huur met 4,1% omhoog. Begrijpt de minister dat mensen hierdoor alleen maar verder de armoede in worden gedrukt?

**Antwoord:**

Ik vind de betaalbaarheid van huren van groot belang. In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is vastgelegd dat de minister het percentage vaststelt. De maximale toegestane huurverhoging is de uitkomst van een systematiek die in 2024 is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Een huurverhoging is verantwoord maar ook nodig, zodat woningcorporaties de kwaliteit van de woningen op peil kunnen houden en de afspraken over nieuwbouw en verduurzaming gestand kunnen doen. Voor 2026 geldt in het sociale segment

een maximaal toegestane huurverhoging van 4,1%. Hoe hoog de huurverhogingen feitelijk uitvallen, is afhankelijk van wat verhuurders aan verhoging voorstellen. Corporaties kunnen maatwerk toepassen om de betaalbaarheid voor huurders te bewaken. Daarnaast mag de huur niet verhoogd worden boven de maximale huurprijs die geldt voor de woning op grond van het Woningwaarderingstelsel. Deze factoren bepalen dus met welk percentage de huur van een woning daadwerkelijk verhoogd kan worden. Voor een deel van de huurders wordt de huurverhoging deels gecompenseerd door de huurtoeslag.

**Vraag 42:**

Op dit moment is de doelstelling om twee derde betaalbaar, 30% sociale huurwoningen te bouwen. 1 op de 3 nieuwbouwwoningen is niet betaalbaar voor lage en middeninkomens. Is de minister het met mij eens dat 1/3 niet betaalbaar te veel is, veel te veel?

**Antwoord:**

De doelstelling van het kabinet is om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen waarvan twee derde betaalbaar, 30% sociale huurwoningen. Twee derde van de woningen die we de komende tijd realiseren zijn dus betaalbaar: voor mensen met een laag inkomen én voor mensen met een middeninkomen. Deze doelstelling sluit aan bij wat er nodig is ook gelet op de inkomens van huishoudens in Nederland. Ik deel dus niet de opvatting dat we met deze doelstelling te weinig betaalbare woningen realiseren.

**Vraag 43:**

Kan de minister toezeggen dat er geen sociale huurwoningen meer gesloopt worden, maar als dat toch gebeurt, dat vervangende woningen per m2 minstens even groot zijn?

**Antwoord:**

Nee dat kan ik niet. Sloop is een ingrijpende gebeurtenis en het is belangrijk dat dit pas na zorgvuldige afweging gebeurt. Maar soms kan het niet anders, bijvoorbeeld omdat woningen van hele slechte kwaliteit zijn. Hetzelfde terugbouwen is niet altijd logisch. We zien bijvoorbeeld dat gezinnen kleiner worden. Het is belangrijk om de woningen te bouwen waar ook behoefte aan is en de ruimte te geven aan een lokale afweging. Op dit moment laat ik onderzoek doen naar wat de potentie is van het benutten van bestaande grond van woningcorporaties voor sloop-nieuwbouw en verdichting, hoeveel er in de praktijk al wordt verdicht, wat de neveneffecten zijn van sloop-nieuwbouw op lange termijn en welke knelpunten het meest voorkomen. Naar verwachting ontvangt u de resultaten van dit onderzoek voor de zomer.

**Vraag 44:**

De minister verwees eerder naar een tochtkorting in het woningwaarderingstelsel, maar erkent dat een dergelijke korting niks doet aan schimmel en gezondheidsklachten. Vindt de minister het acceptabel dat huurders in ongezonde woningen wonen zolang ze minder betalen? Het mag toch niet zo zijn dat de dikte van de portemonnee van ouders bepaalt of een kind in een gezonde woning opgroeit? Is de minister het met mij eens dat wij er alles aan

moeten doen om dit te voorkomen?

**Antwoord:**

Iedere huurder heeft recht op een woning van goede kwaliteit. De verantwoordelijkheid voor het waarborgen van de bouwkundige kwaliteit van de huurwoningen ligt grotendeels bij de eigenaar. Als de schimmel door een gebrek aan de woning komt, kan de Huurcommissie een huurkorting opleggen, oplopend tot maximaal 80% van de huurprijs. Dit is een grote prikkel om gebreken te voorkomen. Daarnaast zijn gemeenten bevoegd om handhavend op te treden wanneer relevante bouwregelgeving- en voorschriften niet worden nageleefd. Vanuit het Rijk wordt gestimuleerd om een aanpak vocht- en schimmelwoningen op te nemen in de lokale prestatieafspraken. In de handreiking lokale prestatieafspraken die opnieuw wordt uitgebracht zodra de wet regie in werking gaat treden is dan ook extra aandacht voor vocht en schimmel. In het eerste kwartaal ontvangt u een brief over vocht- en schimmelproblematiek naar aanleiding van de motie Beckerman die vraagt om een aanvalsplan tegen vocht en schimmel.

**Vraag 45:**

Is de minister het met mij eens dat we zo snel mogelijk af moeten van woningen met enkel glas en dat we er alles aan moeten doen om ervoor te zorgen dat alle woningen zo snel mogelijk minimaal dubbel glas krijgen?

**Antwoord:**

De Nationale Prestatieafspraken met woningcorporatie bevatten de uitfasering van woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028. Daarnaast is een wijziging in regelgeving in voorbereiding dat voorziet in uitfasering van alle huurwoningen E, F en G per 1 januari 2029. De internetconsultatie daarvoor is eind vorig jaar gesloten. Verhuurders zullen bij het wegwerken van de EFG labels, ook het enkel glas meenemen. Tijdens de behandeling van de Wet betaalbare huur is enkel glas en tochtkorting expliciet aan de orde gekomen naar aanleiding van het amendement De Hoop (extra aftrekpunten voor EFG labels). De Kamer heeft toen gekozen de tochtkorting uit te werken met een amendement door extra aftrekpunten voor EFG labels. Dit past binnen het stelsel van het WWS en betekent geen extra belasting voor de Huurcommissie. Met de verbeterde Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), ondersteun ik particuliere verhuurders bij onder andere het plaatsen van isolatieglas. Bij koopwoningen stimuleren we ook de verduurzaming waaronder het vervangen van enkel glas met subsidies (ISDE, SVVE), het Warmtefonds en het Nationaal Isolatieprogramma

**Vragen van het lid Flach, André (SGP)**

**Vraag 46:**

Hoe staat het met de vertaling van de ruimte die de EU biedt aan woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen in nationale regelgeving?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 6.

**Vraag 47:**

Wat vindt de minister van het voorstel om een deel van de 57 miljoen voor de Woningbouwimpuls te laten vloeien naar de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting?

**Antwoord:**

Het aantal aanvragen bij deze regeling neemt jaarlijks toe. Bij de laatste tranche in 2024, waarbij € 23 mln. beschikbaar was, is het budget overtekend met € 13 mln. Daarmee wordt het succes van deze regeling onderstreept. Er zijn op dit moment geen middelen beschikbaar voor deze regeling. Gezien het succes van de regeling verwacht ik dat er voldoende animo zal zijn voor een eventuele nieuwe tranche indien hiervoor aanvullende middelen beschikbaar zouden worden gesteld.

**Vraag 48:**

Is het mogelijk om het subsidiebedrag op te hogen voor de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting of een extra tranche toe te voegen?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 47.

**Vraag 49:**

Is het mogelijk extra geld vrij te maken voor de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen?

**Antwoord:**

De laatste tranches van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) regulier en RHA studenten tezamen was in 2025 ruim overtekend. Het budget van de regeling was € 60 mln. en is in 2e suppletoire begroting 2025 opgehoogd met circa € 13 mln. Er is in totaal ruim € 73 mln. toegekend. Er zijn op dit moment geen middelen voorzien voor nieuwe tranches van de RHA. Gezien het succes van de regeling verwacht ik dat er voldoende animo zal zijn voor een eventuele nieuwe tranche indien hiervoor aanvullende middelen beschikbaar zouden worden gesteld.

**Vraag 50:**

Ziet de minister kansen om met het extra geld (57 mln woningbouwimpuls) de bouw van woningen voor jongeren en starters extra aan te jagen?

**Antwoord:**

Om een Woningbouwimpuls aanvraag in te kunnen dienen, moet het project voor minimaal 50% uit betaalbare woningen bestaan. In de praktijk heeft dit geleid tot circa twee derde betaalbare woningen gemiddeld over de afgelopen 7 tranches. Deze betaalbare woningen zijn bij uitstek ook geschikt voor de doelgroepen jongeren en starters. Verdere toewijzing aan

specifieke doelgroepen is aan gemeenten, aangezien dit maatwerk betreft. Ik vind het daarom niet nodig om voorwaarden of regels aan te passen in deze regeling.

**Vraag 51:**

Welke voorwaarden of regels moeten worden aangepast om de bouw van woningen voor jongeren of starters te stimuleren via extra geld van de woningbouwimpuls?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 54.

**Vraag 52:**

Hoe ziet de minister het proces rondom de instructieregel voor het permanent bewoning van recreatiewoningen voor zich?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 28.

**Vraag 53:**

Gaat de minister de instructieregel voor permanent bewonen van recreatiewoningen opleggen aan gemeenten?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 28.

**Vraag 54:**

Welke maatregelen wil de minister nemen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten?

**Antwoord:**

Zoals ik ook in de beantwoording op de vragen 5 en 17 toelicht, werk ik sinds de Woontop van vorig jaar aan een landelijke aanpak Beter Benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving. Beter Benutten levert jaarlijks circa 15.000 woningen op, en dat is onmisbaar bij het terugdringen van het woningtekort. Ik heb de Tweede Kamer op 17 november jl. met een brief geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van Beter Benutten en de bijbehorende acties. Het gaat bijvoorbeeld om het waar mogelijk vergunningsvrij maken van het splitsen van woningen en het vergunningsvrij plaatsen van mantelzorg- en familiewoningen op het achtererf. Daarnaast ben ik aan de slag met een wetswijziging voor hospitaverhuur, heb ik een splitsgids gepubliceerd en blijf ik volop inzetten op optoppen en transformatie door het inzetten van de Transformatiefaciliteit, de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en de Realisatiestimulans.

**Vraag 55:**

Hoe worden de regels bij de banken passend gemaakt voor hospitaverhuur?

**Antwoord:**

Hospitaverhuur is een belangrijke manier om de bestaande voorraad beter te benutten. Het creëert nieuwe, betaalbare woonruimte zonder woningen bij te bouwen. Ik heb daarom een wetsvoorstel gemaakt dat belemmeringen voor hospitaverhuur moet wegnemen. Het ligt nu ter advisering bij de Raad van State en ik hoop dat het voorstel in het voorjaar aangeboden kan worden aan uw Kamer. Een belangrijk doel van dit wetsvoorstel is dat kredietverstrekkers hospitaverhuur veel vaker gaan toestaan. Op dit moment geven zij namelijk vaak geen toestemming, of onder strikte voorwaarden. Het wetsvoorstel regelt onder meer dat woningeigenaren bij eventuele verkoop van de woning het huurcontract met de hospitaalhuurder kunnen opzeggen. Zij lopen daardoor geen risico meer op een lagere verkoopprijs als gevolg van verhuur. Ik verwacht dat kredietverstrekkers na invoering van dit wetsvoorstel hospitaverhuur veel vaker gaan toestaan.

**Vraag 56:**

Wat vindt de minister van het protocol van NVM rondom het biedproces?

**Antwoord:**

Ik ben bekend met het protocol van de NVM en ik waardeer de inspanningen van de NVM om tot een hoger gebruik van het biedlogboek te komen en daarmee tot een transparanter biedproces. Tegelijkertijd vind ik het jammer dat dat op onderdelen afwijkt van de minimale eisen aan het biedlogboek die eerder door de rest van de sector zijn opgenomen in de NTA (Nederlands Technische Afspraak). Ik onderschrijf nog steeds het belang en de inhoud van de NTA en betreur het uitblijven van één norm voor de gehele sector.

**Vraag 57:**

Welke stappen zet de minister om tot een gedragen oplossing rondom overbieden en transparantie van het biedproces te komen?

**Antwoord:**

Ik laat op dit moment alternatieven onderzoeken voor het huidige systeem van zelfregulering. Concrete stappen zullen echter aan een volgend kabinet zijn.

**Vragen van het lid Grinwis, Pieter (CU)****Vraag 58:**

De voortoets naar het Duitse model, een soort zeef die het lastiger maakt om naar de rechter te gaan voor omwonenden, is aanvankelijk enthousiast omarmd maar uiteindelijk toch terzijde gelegd, waarom?

**Antwoord:**

Zie het antwoord vraag 4.

**Vraag 59:**

Wat vindt u van het alternatief om bij een omgevingsvergunning voor een woningbouwproject

dat past in het Omgevingsplan te volstaan met een technische bouwvergunning en welstandtoets, en geen mogelijkheid voor bezwaar en beroep te bieden? Wat vindt u hiervan en los daarvan, is het uitvoerbaar en houdbaar?

**Antwoord:**

Op grond van de Omgevingswet hebben gemeenten reeds de mogelijkheid om in een omgevingsplan af te zien van een ruimtelijke omgevingsvergunning voor bouwplannen die passen binnen de regels van het omgevingsplan. Het gemeentebestuur zal in dat geval ook niet meer aan welstand toetsen. Aangezien er geen vergunningsplicht meer is, staat er ook geen bezwaar en beroep meer open tegen het losse bouwplan. Ook een welstandscommissie is onder de Omgevingswet niet meer verplicht. Of gemeenten van deze mogelijkheid gebruik maken, zal afhangen van de aard en omvang van locaties en woningbouwprojecten. Dit zal vooral bij kleinere locaties en concrete woningbouwprojecten zijn. Als een omgevingsplan nog veel afwegingsruimte en flexibiliteit biedt, zal deze afweging vaak nog bij de omgevingsvergunning met bijbehorende rechtsbeschermingsmiddelen moeten worden gemaakt. Dit zijn afwegingen die een gemeente het best kan maken, maar ik roep gemeenten wel op om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt en waar mogelijk af te zien van de vergunningplicht.

**Vraag 60:**

Er zijn veel overbodige en tegenstrijdige regels en ellenlange vergunningsprocedures, hebben we de adviezen uit het STOER-traject van de minister wel voldoende benut?

**Antwoord:**

In de kabinetsreactie heb ik namens het kabinet aangegeven met een merendeel van de adviezen zal overnemen, waaronder een onderzoek naar een landelijk dekkend soortenmanagement plan, een uitwerking van een typegoedkeuring voor fabrieksmatige woningen en een verkenning met de koepels naar het hanteren van andere grenswaarden bij saneringen. Ik heb in overleg met mijn collega's besloten om de Lex Silencio Positivo niet over te nemen. De komende tijd zal ik met mijn collega's voortvarend aan de slag gaan om de overgenomen adviezen op te volgen. Over de voortgang van STOER zal ik uw Kamer voor de zomer informeren. Ik heb uw Kamer in de brief van 17 november jl. aangegeven dat ik van plan ben (fabrieksmatige) woningen die voorzien zijn van een erkende kwaliteitsverklaring voor zowel de productie en de assemblage op de bouwplaats, vrij te gaan stellen van de vergunning- of meldingsplicht voor de technische bouwactiviteit. Dat brengt een forse vereenvoudiging met zich mee en een versnelling in de woningbouw.

**Vraag 61:**

Er zijn veel voorstellen, bijvoorbeeld vereenvoudigen van bodemonderzoek of versnelde invoering van fabrieksmatig geproduceerde woningen. De adviezen liggen er, maar het kabinet heeft ze niet overgenomen, waarom niet?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 60.

## **Vragen van het lid Beckerman, Sandra (SP)**

### **Vraag 62:**

Het kabinet gaat door met het heffen van winstbelasting en ATAD te heffen bij corporaties, hierdoor komen zij in financiële problemen. In de departementale stukken die zijn gedeeld tijdens de formatiegesprekken zien we dat de financiële positie van corporaties drastisch is verslechterd, met een mogelijk tekort van ca 20 miljard euro. Wanneer komen de doorrekeningen hiervan? Wanneer kunnen we zicht krijgen op hoe groot dit tekort is?

### **Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 31.

### **Vraag 63:**

Is de minister bereid om een pas op te plaats te maken en enkel te slopen bij zeer hoge uitzondering en wanneer er een goed en even betaalbaar alternatief is?

### **Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 43.

### **Vraag 64:**

Is gemeenschapszin alleen voor mensen met poen of gaat de minister hier iets aan doen? Vorig jaar zorgde de Tweede Kamer voor een doorbraak en sprak per motie uit dat er weer een kampeerwet moet komen om vaste gasten te beschermen tegen dit soort rofovernames. Gaat het kabinet die eindelijk uitvoeren?

### **Antwoord:**

Ik herken deze problematiek, en het is goed en begrijpelijk dat u hier aandacht voor vraagt. Voor de inhoudelijke beantwoording verwijs ik naar de brief (kamerstukken II, 2024-2025, 36452, nr. 3) van de minister van Economische Zaken van 26 mei 2025 over deze problematiek.

### **Vraag 65:**

Is de minister bereid om te zorgen dat dit ministerie de regie neemt, zodat daklozen mensen urgentie krijgen en te zorgen voor voldoende financiering om woningen te creëren voor dakloze mensen?

### **Antwoord:**

Ik deel met uw Kamer het belang om dakloze mensen een thuis te bieden. Ik wil er met de Wet regie, die nu aan de Eerste Kamer is aangeboden, voor zorgen dat dakloze mensen beter in beeld komen en deels ook urgentie krijgen. Tegelijk is het aan gemeenten om hier uiteindelijk invulling aan te geven in hun volkshuisvestingsprogramma en urgentieregeling. Daklozen vormen een van de doelgroepen van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). In de begroting zijn hier vanaf 2026 geen middelen meer beschikbaar voor. Zie antwoord vraag 30 voor nadere beantwoording inzake thema dakloosheid.

## **Vragen van het lid Brenk, Corrie van (50PLUS)**

### **Vraag 66:**

Er is door de minister toegezegd dat er tot en met 2030 290.000 seniorenwoningen gebouwd zouden moeten zijn. Dit streven is nu al doorgeschoven naar 2036. Kan hier niet ook een tandje bij? Want tegen die tijd zijn er alweer meer senioren. Uit onderzoek weten we dat als een senior uit zijn woning gaat dat minimaal drie verhuisbewegingen oplevert en dat komt andere mensen op de woningmarkt ten goede.

### **Antwoord:**

Tot en met 2030 is de opgave voor ouderen 290.000 woningen. Die opgaven staat nog steeds. Ik werk samen met de staatssecretaris van Langdurige en Maatschappelijke Zorg aan het realiseren van zoveel mogelijk woningen voor ouderen, onder andere door middel van afspraken in de woondeals en specifieke stimuleringsregelingen voor geclusterde en zorggeschikte woningen. Ik verwacht in het eerste kwartaal van 2026 inzicht in de opgave ouderenhuisvesting tot en met 2036 en verder, zodat partijen op tijd kunnen beginnen om die woningen in de bouwprogrammering te laten landen.

### **Vraag 67:**

Is er al een versneld traject voor agrarische ondernemers om dit soort mogelijkheden aan te pakken (zoals het verbouwen van stallen naar een appartement)? Dat dit niet eindeloos hoeft te duren en dat daar verder geen bezwaren komen? Er zijn namelijk te veel regels.

### **Antwoord:**

Sinds de Woontop werk ik met provincies en gemeenten samen in een Actieerprogramma voor wonen in het buitengebied. De Kamer is op 17 november jl. per brief geïnformeerd over de stand van zaken van de maatregelen (als onderdeel van de Beter Benutten aanpak). Het huidige beleid biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste combinatie van functies en kleinschalige woningbouw in het buitengebied. Het gevolg is dat dit soort ontwikkelingen nauwelijks tot stand komt. Het Actieerprogramma heeft als doel om uitgangspunten op te stellen die invulling geven aan de wens om erftransformaties toe te staan daar waar het gegeven het gebied, de locatie en de gekoppelde maatschappelijke doelen wenselijk is. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot wijziging of vereenvoudiging van bestaand beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) of rood-voor-roodregelingen. De uitkomsten van dit Actieerprogramma en de daaruit vloeiende beleidsaanpassingen zorgen voor meer duidelijkheid bij initiatiefnemers en zullen gemeenten en provincies helpen om tot een zorgvuldige en vlotte gebiedsspecifieke belangenafweging te komen die bijdraagt aan een vitaal platteland, meer woonruimte en perspectieven voor (ex-)boeren. Ook is binnen het Actieerprogramma aandacht voor de belangen van zittende boeren. Bijvoorbeeld als door extra woningen in het buitengebied hun bedrijfsvoering wordt belemmerd. In zijn algemeenheid zie ik wel dat gemeenten vaak wel willen, maar dat de ambtelijke capaciteit niet altijd voorradig is.

**Vraag 68:**

Een woningeigenaar wilde zijn woning verbouwen om vervolgens een deel van de woning te verhuren aan een jongere, maar door diverse normen en regels heeft het gehele proces 2,5 jaar geduurd. Onder andere omdat er 5 parkeerplaatsen moesten worden aangelegd. Er gold immers een parkeerplaatsnorm van 2,3 parkeerplaatsen per bewoner. Als we het hebben over woningsplitsen dan zou dit toch echt sneller en beter moeten?

**Antwoord:**

Bij het toevoegen van woningen door splitsen of optoppen (of aanplakken en uitplinten) is de parkeernorm regelmatig een obstakel. Dat is frustrerend voor initiatiefnemers zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en VvE's. Met de "Handreiking voor Parkeren bij Optoppen en bij andere vormen van beter benutten bestaande voorraad" van Platform 31, Aedes, de provincies Zuid-Holland en Utrecht, worden zij in staat gesteld om met ambtenaren, bestuurders en volksvertegenwoordigers tijdig het gesprek aan te gaan over gemeentelijke parkeernormen bij het beter benutten van bestaande gebouwen en zodoende sneller tot een afweging te komen hoe omgegaan kan worden met parkeerdruk en (mogelijk afwijken van) de parkeernorm. Zie ook het antwoord op vraag 5.

**Vraag 69:**

Hoe kunnen we zorgen dat burgerinitiatieven om een gezamenlijke woon-hofje te initiëren meer gestimuleerd worden?

**Antwoord:**

Om burgerinitiatieven te stimuleren richt ik een revolverend fonds op voor wooncoöperaties waarmee het mogelijk wordt om deze initiatieven te financieren. Daarnaast wil ik gemeenten stimuleren meer initiatieven een kans te geven en te zorgen dat deze sneller gerealiseerd worden. Dit vergt extra inzet vanuit gemeenten. Samen met Platform31, Cooplink, De Derde Bouwstroom en RVO ondersteun ik gemeenten o.a met kennis en expertise. Binnenkort ontvangt u een brief met mijn aanpak.

**Vraag 70:**

Het beleid van het kabinet wat betreft ouderen is zo lang mogelijk thuiswonen: maar wat zijn de mogelijkheden als het thuis niet meer gaat? Hoe gaan we zorgen dat het voor mensen zonder dikke portemonnee betaalbaar is?

**Antwoord:**

De 290.000 voor ouderen geschikte woningen waar we in de woondeals afspraken over hebben gemaakt, bestaan onder andere uit geclusterde en zorggeschikte woningen. Deze woningtypen geven invulling aan de woonvormen die nodig zijn tussen thuis en het verpleeghuis. Ongeveer de helft van die woningen moet in het sociale segment gerealiseerd worden. Om de ontwikkeling van deze woningtypen in het sociale segment te stimuleren, heb ik samen met de staatssecretaris van Langdurige en Maatschappelijke Zorg stimuleringsregelingen zoals onder andere de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg en de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten voor Ouderen.

**Vraag 71:**

De huur in een prachtig woon-zorgcomplex in Gemert is € 1245 excl. servicekosten. Vraag aan de minister: zij ging werk maken van het inperken van de servicekosten, zijn die inmiddels ingeperkt en is nu scherp gekeken naar wat mag als servicekosten en wat niet?

**Antwoord:**

Ik werk aan een verduidelijking van de regels rondom servicekosten. De Wet modernisering servicekosten is in 2025 door beide Kamers aangenomen. Per 1 maart wordt de onderliggende regelgeving gepubliceerd, waarin verduidelijkt wordt welke posten als servicekosten mogen worden doorgerekend. De wet bevat ook een grondslag om per ministeriële regeling regels vast te stellen met betrekking tot de wijze van berekening en de maximumbedragen per categorie servicekosten. Deze regeling wordt ook per 1 maart gepubliceerd. Het verduidelijkte stelsel treedt dan als geheel per 1 juli 2026 in werking.

**Vraag 72:**

Er ligt een motie om 100 van dit soort Zorgbuurtschappen te realiseren. Gaan ze er überhaupt ooit komen? In Joure wordt een mooi buurt-wonen-project gerealiseerd bestaande uit geclusterde woningen met een zorgcomponent. Het kan dus wel, maar het is ongelooflijk lastig als huren alleen kan in combinatie met zorg.

**Antwoord:**

Het zorgbuurthuis is een mooi voorbeeld van een zorggeschikte woonvorm. Dit is een kleinschalige woonvorm, in de eigen buurt met zorg als dat nodig is. Het sluit daarmee goed aan op de behoefte van de ouderen. Ik stimuleer de ontwikkeling van dit type woningen door woondealafspraken en een stimuleringsregeling zorggeschikte woningen die ik samen met de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heb ontwikkeld.

**Vraag 73:**

Wat bedoelt de minister met: "ik neem de aanbeveling om per regeling een precies doel op te stellen, voor zover dit lukt in een politiek-bestuurlijke omgeving, mee in de ontwikkeling van nieuwe financiële regelingen". Kunnen we dit antwoord interpreteren als een 'nee het is niet mogelijk om de effectiviteit van de regeling objectief vast te stellen'?

**Antwoord:**

De Algemene Rekenkamer adviseert om de doelstellingen voor regelingen meer specifiek te formuleren. Dat advies omarm ik. Ik heb de ambitie om de doelen meer precies te formuleren zodat ook de effectiviteit beter kan worden bepaald. In mijn reactie heb ik echter ook trachten aan te geven dat politiek-bestuurlijke wensen en signalen uit de praktijk kunnen leiden tot aanpassingen aan de doelstellingen van een regeling.

**Vraag 74:**

Het kabinet pakt de woningleegstand aan met de mogelijkheid om een leegstandsheffing op te

leggen. Kan de minister aangeven of deze maatregel, of de dreiging daarvan, al wenselijke resultaten oplevert of is dat te vroeg?

**Antwoord:**

Met aanpassing van de Gemeentewet krijgen gemeenten de mogelijkheid om een leegstandsheffing in te voeren. Deze leegstandsheffing wordt mogelijk na minimaal 12 maanden leegstand. Het is daarom te vroeg om iets over het effect van deze mogelijkheid te zeggen. Het is overigens niet zo dat er 90.000 woningen langdurig leeg staan. Zoals ik in mijn Kamerbrief over de evaluatie van de Leegstandswet (kamerstukken II, 2024-2025, 31560, nr. 54) heb geschetst verbruikt een groot deel van deze woningen namelijk toch nog energie. Als daarvoor wordt gecorrigeerd stonden er volgens de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS begin 2025 circa 25.000 woningen administratief langdurig leeg. Dat is een daling ten opzichte van het jaar daarvoor. Voor ruim de helft van deze woningen geeft de monitor een mogelijke reden voor de leegstand en voor de andere helft is er geen verklaring bekend.

**Vraag 75:**

We zien dat vooral de particuliere huren de pan uit rijzen, is dat nou wenselijk? Hoe kijkt de minister aan tegen de vraag wat nu een redelijke huur is en hoe kunnen we zorgen dat particuliere huren betaalbaar blijven? Want is dat ook sociaal wenselijk en haalbaar?

**Antwoord:**

Ik vind het belangrijk dat huren zowel betaalbaar zijn als dat verhuurders voldoende inkomsten hebben om te kunnen blijven verhuren. De Wet betaalbare huur voor sociale en middenhuurwoningen bepaalt de maximale huurprijs op grond van de eigenschappen van de woning, tot een huur van maximaal ca. € 1.200,-. Ook particuliere verhuurders moeten zich hieraan houden. Daarnaast gelden ook maximale huurverhogingspercentages voor huurwoningen van particuliere verhuurders. De stijging van huurprijzen is bij lopende contracten dus altijd gemaximeerd.