

2025Z11988

Vragen van het lid **Boswijk** (CDA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de berichten «Wonen boven winkels komt niet van de grond: gemeentelijke eisen vaak hindernis» en «Parkeernormen houden ombouwen lege verdiepingen boven winkels naar woningen tegen»* (ingezonden 12 juni 2025).

Vraag 1

Zou u willen reageren op de bevindingen in de artikelen «Gemeentelijke eisen vaak hindernis» en «Parkeernormen houden ombouwen lege verdiepingen boven winkels naar woningen tegen»?^{1, 2}

Vraag 2

Hoe bezieet u het feit dat midden in een wooncrisis circa 50.000 lege verdiepingen boven winkels in Nederland niet worden ingezet om het woningtekort terug te dringen?

Vraag 3

Hoe gaat u zich inspannen om zoveel mogelijk van deze verdiepingen boven winkels om te zetten naar woonruimte?

Vraag 4

Zou u concreet willen aangeven welke acties, binnen welk tijdspad, u gaat ondernemen bovenop bestaand beleid en bestaande initiatieven?

Vraag 5

Wat zijn in uw ogen de oorzaken van het feit dat het aantal woningtransformaties ver achterblijft bij de ambitie van 15.000 woningen per jaar?

Vraag 6

Zou u samen met gemeenten in kaart willen brengen hoeveel winkels en verdiepingen boven winkels in 2024 tot woningen zijn getransformeerd?

¹ Telegraaf, 11 juni 2025, «Wonen boven winkels komt niet van de grond: «Gemeentelijke eisen vaak hindernis»», <https://www.telegraaf.nl/financieel/wonen-boven-winkels-komt-niet-van-de-grond-gemeentelijke-eisen-vaak-hindernis/71017086.html>

² ING, 11 juni 2025, «Parkeernormen houden ombouwen lege verdiepingen boven winkels naar woningen tegen», www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/themastudie-parkeernormen-houden-ombouwen-lege-verdiepingen-boven-winkels-naar-woning-tegen

Vraag 7

Zou u samen met gemeenten in kaart willen brengen op welke wijze parkeernormen een drempel vormen voor de transformatie van verdiepingen boven winkels naar woningen?

Vraag 8

Zou u de vorige vraag ook willen beantwoorden met het oog op de drempels die beleggers ervaren om hierin te investeren?

Vraag 9

Hoe gaat u gemeenten helpen om bestaande drempels voor de transformatie van verdiepingen boven winkels naar woningen te overwinnen?

Vraag 10

Hoe gaat u bijdragen aan het versterken van expertise en capaciteit bij gemeenten op het gebied van de transformatie van verdiepingen boven winkels naar woningen?

Vraag 11

Welke kansen ziet u om bij te dragen aan doorbraken op dit gebied, gezien het feit dat veel beleggers geen ervaring hebben met de transformatie van winkelverdiepingen naar woningen?

Vraag 12

Deelt u de opvatting dat gemeenten hierin vaak de eerste stap kunnen zetten, en dat zij daarvoor expertise en regie vanuit het Rijk goed kunnen gebruiken?

Vraag 13

Herkent u dat gezamenlijke transformatieprojecten van verdiepingen boven winkels complex kunnen zijn doordat de panden vaak in bezit zijn van meerdere eigenaren?

Vraag 14

Herkent u dat deze eigendomssituatie transformatie naar woonruimte in de praktijk regelmatig belemmert?

Vraag 15

Herkent u dat transformatieprojecten regelmatig vastlopen omdat één eigenaar moet toestaan dat in zijn pand een hoofdopgang of nooduitgang wordt gerealiseerd, wat ten koste kan gaan van gebruiksruimte of inkomsten?

Vraag 16

Klopt het dat zulke collectieve transformaties vaak alleen haalbaar zijn als de lasten van bijvoorbeeld gezamenlijke voorzieningen eerlijk verdeeld worden over alle betrokken eigenaren?

Vraag 17

Herkent u dat projecten vaak stilvallen of niet van de grond komen omdat de drempels voor individuele eigenaren te hoog zijn om het initiatief te nemen of de regie te pakken? Ziet u hierbij een rol voor gemeenten om initiatiefnemers te ondersteunen, en een mogelijke rol voor het Rijk om gemeenten daarbij te helpen, bijvoorbeeld met expertise, ambtelijke capaciteit of financiële middelen?

Vraag 18

Bent u bereid, in samenwerking met gemeenten en de VNG, in kaart te brengen hoeveel van dit soort projecten er zijn of geprobeerd zijn, en in hoeveel gevallen deze zijn vastgelopen of niet van de grond zijn gekomen?

Vraag 19

Welke knelpunten ziet u bij deze projecten, en hoe gaat u gemeenten ondersteunen om deze drempels te helpen overwinnen?

Vraag 20

Hoe kan het Rijk gemeenten concreet ondersteunen bij dit soort transformatieprojecten, bijvoorbeeld via handreikingen, financiële instrumenten, voorbeeldprojecten of inzet van ruimtelijk ontwerpers?