

Vergaderjaar 2025–2026

36 800 XXII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2026

Nr. 8

VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 13 november 2025

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer verslag uit te brengen in de vorm van een lijst van vragen met de daarop gegeven antwoorden.

De vragen zijn op 2 oktober 2025 voorgelegd aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bij brief van 11 november 2025 zijn ze door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beantwoord.

Met de vaststelling van het verslag acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Postma

De griffier van de commissie,
De Vos

1

Wat zou de huurverhoging per sector in 2026 zijn op basis van de nu bekende inflatie en loonontwikkeling?

Antwoord:

Hoeveel de huren in 2026 feitelijk gaan stijgen, is afhankelijk van welke huurverhoging verhuurders gaan voorstellen (sociaal/laag segment) en welke huurverhoging verhuurders en huurders in hun huurcontract hebben afgesproken (middensegment en geliberaliseerd segment).

De rijksoverheid bepaalt alleen wat de jaarlijkse huurverhoging per segment maximaal mag zijn, de feitelijke huurverhoging mag dat maximum niet overschrijden.

Midden- en geliberaliseerd segment

De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen in het middensegment en zelfstandige woningen in het geliberaliseerde segment en ligplaatsen voor woonboten is in de wet vastgelegd. En die gaat uit van cao-loonontwikkeling en inflatie van december 2024 tot december 2025.

Op basis van de door het CBS gepubliceerde cijfers over cao-loonontwikkeling en inflatie tot en met september 2025 is de inschatting dat de maximaal toegestane huurverhoging voor zittende huurders in het midden- en geliberaliseerde segment voor 2026 uitkomt op:

- middensegment: ca. 4,7% cao-loonontwikkeling december 2024 tot oktober 2025, plus 1 procentpunt = maximaal ca. 5,7%
- geliberaliseerd segment (incl. ligplaatsen): (laagste van ca. 4,7% cao-loonontwikkeling december 2024 tot oktober 2025 en ca. 3,2% inflatie december 2024 tot oktober 2025) + 1 = maximaal ca. 3,2% + 1 = ca. 4,2%.

De cao-ontwikkeling en inflatie in de maanden oktober 2025 en november 2025 kan nog tot andere maximum percentages (hoger of lager) leiden.

Sociaal/laag segment

Voor het sociale segment is in de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 afgesproken dat de maximale huursomstijging (maximaal toegestane gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie vanaf 2026 gelijk zal zijn aan de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren. En dat de maximaal toegestane huurverhoging op individueel woningniveau 0,5 procentpunt hoger dan die maximale huursomstijging zal blijven.

Op basis van de door het CBS gepubliceerde inflatiecijfers tot en met september 2025 is de inschatting dat de maximaal toegestane huurverhoging voor het sociale segment voor 2026 uitkomt op:

- huursomstijging per woningcorporatie: maximaal ca. 3,4%;
- huurverhoging op woningniveau, ongeacht type verhuurder: ca. 3,4% + 0,5 = maximaal ca. 3,9%; dit geldt ook voor kamers, woonwagens en standplaatsen.

De inflatie in de maanden oktober 2025 en november 2025 kan nog tot andere maximum percentages (hoger of lager) leiden.

2

Hoeveel betaalbare (sociale + midden) woningen zijn er netto bijgekomen en verdwenen per jaar sinds 2015?

Antwoord:

Wat betreft de sociale en middenhuurwoningen in de bestaande voorraad is er alleen consistente informatie beschikbaar voor de periode 2018–2023. In onderstaande tabel is op basis van de Woonbase voor peildata 1 januari 2018 t/m 1 januari 2023 te zien hoeveel betaalbare (sociaal + midden) huurwoningen (zowel corporatiewoningen als woningen van overige verhuurders) er in de bestaande voorraad zijn in Nederland. Het gaat hier om woningen die bewoond worden door particuliere huishoudens die de woning niet delen met andere huishoudens. Ook is in de tabel te zien hoeveel betaalbare huurwoningen er per jaar zijn afgegaan of bijgekomen. Doordat huurwoningen na bewonerswissel een andere huurprijs kunnen krijgen, schuiven er ook huurwoningen door naar een duurder segment, waardoor er minder betaalbare huurwoningen kunnen komen. Over de hele periode zijn er 61.000 betaalbare huurwoningen bijgekomen. Het saldo is dus geen rekenom hoeveel woningen er nieuw gebouwd zijn en hoeveel er gesloopt zijn. Tabel 2 en 3 bieden inzicht in de ontwikkeling van de netto uitbreiding en die van de sloop naar eigendom.

Tabel 1: Aantal sociale- en middenhuurwoningen in bestaande voorraad

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Betaalbare huurwoningen (sociaal + midden)	2.760.000	2.737.000	2.765.000	2.781.000	2.782.000	2.821.000
Saldo		– 23.000	28.000	16.000	1.000	39.000

Bron: CBS Woonbase, bewerking Ministerie van VRO

In de Monitor Bewoonde Nieuwbouw maakt het CBS een onderscheid naar betaalbare en dure koop in de woningbouw. Deze uitsplitsing kan het CBS echter pas maken na een koppeling van diverse databestanden, zodat deze gegevens met vertraging beschikbaar komen. Van de gerealiseerde bewoonde nieuwbouwoorwoningen had in de jaren 2020, 2021 en 2022 gemiddeld 50% een WOZ-waarde die binnen de betaalbaarheidsgrens viel.

In de landelijke monitor voortgang woningbouw wordt uitgevraagd in welke betaalbaarheidscategorieën de woningen in de bouwplannen vallen. ABF onderscheidt daarin de categorieën huur en koop en daarbinnen laag, midden en hoog voor huur en voor koop betaalbaar en duur. ABF rapporteerde in de laatste rapportage voor huur 35% laag, 15% midden en 6% hoog en voor koop 18% betaalbaar en 26% duur.

Tabel 2: Woningbouw naar eigendom, periode 2015–2023¹

	Sociale verhuurder	Particuliere verhuurder	Koopwoning	Totaal ²
2015	12.622	18.169	25.050	64.391
2016	9.666	9.972	30.552	54.499
2017	6.000	20.352	31.465	67.460
2018	12.969	31.036	37.110	82.294
2019	12.665	31.062	40.708	86.870
2020	14.892	30.375	37.335	84.554
2021	15.629	32.775	38.452	88.223
2022	15.305	37.329	36.094	89.802
2023	15.917	33.749	37.566	87.833

¹ Woningbouw= nieuwbouw + saldo van overige toevoegingen- en onttrekkingen

² totaal is hoger dan de som der delen; inclusief eigendom onbekend

Tabel 3: Sloopaantallen naar eigendom, periode 2015–2023

	Sociale verhuurder	Particuliere verhuurder	Koopwoning	Totaal
2015	– 7.711	– 1.620	– 1.065	– 11.519
2016	– 5.744	– 2.011	– 1.253	– 10.138
2017	– 6.201	– 3.375	– 2.026	– 12.862
2018	– 5.343	– 1.787	– 394	– 8.759
2019	– 6.052	– 2.901	– 285	– 10.684
2020	– 6.399	– 2.099	– 73	– 10.245
2021	– 5.483	– 2.503	– 58	– 9.925
2022	– 5.795	– 2.753	– 177	– 10.559
2023	– 5.735	– 1.690	– 91	– 9.337

3

Hoeveel bouwvergunningen per jaar acht u haalbaar tot 2030 volgens de huidige ramingen?

Antwoord:

Het aantal verleende bouwvergunningen op 12-maandsbasis heeft zich sinds het jaar 2020 bewogen tussen ongeveer 90.000 en iets meer dan 110.000 verleende bouwvergunningen. Begin dit jaar (evenals in medio 2021) lag het aantal verleende bouwvergunningen op een aantal van 110.000, maar nadien is het aantal weer teruggezak naar 100.000 vergunningen op 12-maandsbasis.

De Primos-prognose van ABF Research maakt geen expliciete prognose van het jaarlijks aantal verleende bouwvergunningen, maar wel van de woningbouw. Volgens Primos zou het aantal gerealiseerde woningen vanaf 2025 stijgen tot (vrijwel) 100.000 woningen in 2027 om vervolgens weer wat terug te lopen. In deze prognose is overigens rekening gehouden met effecten van de destijds afgekondigde huurbevriezing, waarbij ABF op termijn wel een vorm van compensatie veronderstelde. De huurbevriezing is echter niet doorgegaan, waardoor de bouwverwachtingen daardoor mogelijk te laag zijn ingeschat.

Al met al acht ik een aantal van meer dan 100.000 verleende bouwvergunningen per jaar haalbaar richting 2030. Dat zal echter niet zonder inspanningen gerealiseerd worden. De uitdaging is bovendien om ervoor te zorgen dat de terugloop die ABF voorziet in de jaren na 2027 niet optreedt. Mijn inspanningen en die van de partijen die op de Woontop vertegenwoordigd waren zijn daar volop op gericht.

4

Hoe gaat u bezwaarprocedures en vergunningverlening versnellen met behoud van rechtsbescherming?

Antwoord:

Om de vergunningverlening te versnellen zet ik in op versterking van de uitvoeringskracht van gemeenten door inzet van financiële middelen en versterking van kennis. Het sturen op doorlooptijden wordt daarbij een standaardvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen en projecten waarbij het Rijk is betrokken. Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting voorziet in aanzienlijke versnelling van de beroepsprocedure van woningbouwzaken door beroep bij één rechter (de Afdeling bestuursrechtspraak) met versnelde behandeling. Dit levert een tijdswinst op van een jaar of langer. Daardoor is er sneller duidelijkheid over de doorgang van de woningbouw.

5

Wanneer verwacht u dat er feitelijk stikstofruimte beschikbaar komt voor bouwprojecten?

Antwoord:

Er zijn op dit moment al verschillende manieren om stikstofemissies in de bouwfase te beperken, zodat projecten alsnog doorgang kunnen vinden. Voorbeelden hiervan zijn industrieel bouwen of schoon en emissieloos bouwen. Daarnaast heeft het kabinet in het Startpakket en in het Vervolgpakket Nederland van het slot (gebiedsgesloten) maatregelen aangekondigd om vergunningverlening opnieuw mogelijk te maken op plekken waar de nood het hoogst is. De afgelopen periode is hard gewerkt aan de uitvoering van de maatregelen uit dit startpakket, zodat de eerste resultaten concreet geboekt worden. De Minister van LVVN heeft uw Kamer op 16 september jl. daarover geïnformeerd in de Kamerbrief over het vervolgpakket.¹ De komende periode gaat het kabinet hard aan de slag om het vervolgpakket verder uit te werken en in uitvoering te brengen, tezamen met de stappen uit het startpakket. Het kabinet werkt ook aan verschillende initiatieven om woningbouw mogelijk te maken, waarvan het zo snel mogelijk invoeren van de rekenkundige ondergrens het grootste effect beoogt. De Minister van LVVN heeft uw Kamer op 17 oktober jl. per brief hierover geïnformeerd.² Het kabinet besluit eind dit jaar of de nieuwe norm in 2026 zal ingaan.

6

Hoe zorgt deze begroting voor versnelling in de bouwopgave?

Antwoord:

Veel woningbouwprojecten kunnen op dit moment niet van start doordat de tekorten die neerkomen bij gemeenten door de bouw van betaalbare woningen te groot zijn. Als er niet voldoende middelen beschikbaar zijn bij gemeenten, zullen deze projecten niet starten. Met het door mij gepresenteerde samenhangende financieel instrumentarium wordt er door onder andere de Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget bijgedragen aan de tekorten die bij gemeenten neerkomen. Hierdoor kunnen projecten van start gaan die anders niet, of pas later van start kunnen gaan. Zo zorgen de financiële middelen op de begroting voor versnelling in de bouwopgave.

Daarnaast zijn er ook middelen beschikbaar voor «opschalen woningbouw» om bijvoorbeeld met innovatieve werkwijzen de woningbouw te versnellen, en voor het beter benutten van bestaande gebouwen. Tot slot zijn er op de begroting ook middelen beschikbaar voor personele capaciteit bij medeoverheden om uitvoeringskracht te vergroten.

7

Hoe gaat deze begroting waarborgen dat er genoeg vergunningen afgegeven worden om 100.000 woningen te realiseren?

Antwoord:

Zoals in het antwoord op vraag 3 uiteen is gezet worden er momenteel op jaarbasis 100.000 vergunningen afgegeven. Het is zaak minstens op dat niveau te blijven.

In antwoord 6 zijn verschillende middelen op de begroting benoemd die moeten zorgen voor bijdragen aan gemeenten voor de bouw van woningen, maar ook bijdragen voor capaciteit bij medeoverheden.

8

¹ Kamerstuk 35 334, nr. 413

² Kamerstuk 35 334, nr. 417

Hoe gaat u monitoren dat er genoeg woningen gebouwd worden per segment zoals de ouderenwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen?

Antwoord:

In de monitoring speelt de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) een sleutelrol. De LMVW bevat alle gemeentelijke woningbouwplannen en is daarmee het sturingsinstrument voor de nationale bouwdoelstellingen en de woondeals. De LMVW bevat onder andere gegevens over de aantallen woningen per plan, het opleverjaar, de betaalbaarheidsklassen (sociale huur, middenhuur, dure huur, betaalbare koop en dure koop) en of het ouderenwoningen betreft. Daarmee is er inzicht in de planvoorraad en verwachte realisaties. Uw Kamer wordt tweemaal per jaar geïnformeerd over deze voortgang via de rapportage «Landelijke monitor voortgang woningbouw». Daarnaast informeer ik de Kamer tweemaal per jaar specifiek over de voortgang voor ouderenhuisvesting in de «voortgangsrapportage ouderenhuisvesting». Daarin wordt aandacht besteed aan het aantal geplande en gerealiseerde woningen voor ouderen.

9

Hoe zorgt u ervoor dat er genoeg studentenwoningen gerealiseerd worden voor de start van het aankomende schooljaar?

Antwoord:

Ik zorg voor de vergroting van het aanbod: het financieren van nieuwbouw, middels de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA), het beter benutten van de bestaande gebouwen door woningdelen en hospitaverhuur en het inschakelen van een studentenhuisvestingsregisseur.

Ook doe ik voorstellen om de Wet betaalbare huur aan te passen en het gebruik van tijdelijke contracten in te schakelen zodat het verhuren van studentenwoningen aantrekkelijk blijft. Recent is de leeftijdsgrens voor de huurtoeslag bovendien aangepast. De leeftijdsgrens om voor volledige huurtoeslag in aanmerking te komen wordt vanaf 2026 verlaagd van 23 naar 21 jaar. Ik ben verder ook bezig met het wetsvoorstel hospitaverhuur, met het streven het in de eerste helft van 2026 aan de Kamer aan te bieden.

Daarnaast zet ik samen met de Minister van OCW in op meer grip op de instroom, onder andere door aanscherpingen in het ramen van de instroom van studenten (via referentieramingen). Hierdoor kunnen wij beter reageren op de vraag voor huisvesting en het benodigde aanbod. Wij zetten ons ook in voor betere sturing op de instroom van studenten via bijvoorbeeld de introductie van aanvullende wettelijke mogelijkheden tot het inzetten van fixusinstrumenten voor instellingen. Er zijn ook afspraken gemaakt dat instellingen alleen nog gericht werven voor tekortsectoren en dat zij zich inzetten op betere informatievoorziening voor (internationale) studenten.

10

Hoe kijkt de Minister naar het recente advies van de Algemene Rekenkamer om de Woningbouwimpuls alleen nog te richten op het stimuleren van betaalbare nieuwbouw en/of complexe bouwprojecten?

Antwoord:

Met ingang van 2026 ben ik voornemens het nieuwe Besluit Woningbouwimpuls in werking te laten treden. Deze vernieuwde Woningbouwimpuls houdt rekening met de komst van de nieuwe Realisatiestimulans, die voor

het eerst zal uitkeren in 2026. Met de Realisatiestimulans wordt naar verwachting een deel van de projecten afgevangen die in het verleden een aanvraag voor de Woningbouwimpuls zouden doen. De Woningbouwimpuls richt zich op de projecten die na ontvangst van een bijdrage uit de Realisatiestimulans nog steeds kampen met een groot tekort waardoor het project niet van start kan gaan. Het gaat dan om de complexere bouwprojecten waar bijvoorbeeld bodemsanering, infrastructurele maatregelen of uitplaatsing van hinder gevende activiteiten aan de orde zijn.

Met de komst van de Realisatiestimulans en het nieuwe Besluit Woningbouwimpuls 2026 wordt de Woningbouwimpuls dus gericht op complexe bouwprojecten zoals ook door de Algemene Rekenkamer wordt geadviseerd.

11

Is er Europese wet- en regelgeving in de maak (of binnenkort in de maak) inzake woningbouw waar Nederland zou kunnen inzetten op bijvoorbeeld een opt-out? Wordt daar op het ministerie onderzoek naar gedaan?

Antwoord:

Ik volg de ontwikkelingen bij de Europese Commissie op het gebied van huisvesting op de voet. De Eurocommissaris voor Energie en Huisvesting is voornemens op 16 december 2025 het European Affordable Housing Plan te publiceren. Later volgt nog de European Construction Strategy. Europeesrechtelijk is dit een mededeling van de Commissie die niet bindend is voor lidstaten. Voor zover nu bekend komt hier geen nieuwe wet- en regelgeving uit voort. Woningbouw is en blijft een competentie van de lidstaten, zoals Nederland en met ons anderen nadrukkelijk bij de Commissie hebben aangegeven.

Daarnaast heeft de Europese Commissie onlangs een herziening van het Vrijstellingsbesluit 2012 aangekondigd voor (onder meer) betaalbare huisvesting, waardoor Nederland in de toekomst middenhuur en/of andere betaalbare huisvesting staatssteun kan verlenen. Hiertoe is dan geen melding, laat staan een opt-out nodig, aangezien er juist verruiming van de mogelijkheden wordt geboden, maar geen verplichting wordt opgelegd. Een definitief besluit van de Europese Commissie is voorzien begin 2026. De staatssteunregels worden juist flexibeler en dat juich ik ten zeerste toe.

Een opt-out is overigens alleen mogelijk bij verdragswijziging, waar hier geen sprake van is.

12

Wat is op dit moment het totale structurele tekort aan fte in de planfase van woningbouw bij Nederlandse gemeenten (het betreft het tekort in de planvoorbereiding, procedure-uitvoering, projectbegeleiding tot de realisatiefase en ondersteuning en management voor deze keten)?

Antwoord:

Het tekort aan ambtelijke capaciteit wordt door de Brinkgroep geraamd op circa 1.300 tot 2.200 fte.³

Vooraf de functies beleidsadviseurs ruimtelijke ordening in de bouw, technische vakkrachten, specialisten techniek en bouwkunde, financiële

³ Kamerstuk 32 847, nr. 1159

specialisten ruimtelijke ordening en bouw, verkeer en milieu zijn volgens SEO moeilijk vervulbaar.⁴

13

Wordt geregistreerd als statushouders vanuit een doorstroom-locatie naar een sociale huurwoning gaan? Zo ja, graag voor zoveel mogelijk jaren de details.

Antwoord:

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders en hebben het beste zicht op de uitstroom van statushouders vanuit een doorstroomlocatie naar een sociale huurwoning.

14

Kunt u aangeven hoeveel woningen u verwacht toe te kunnen voegen via de Rijksgrondfaciliteit over de tijd? En wat de verwachte prijsdalingen zijn als gevolg van de bouw via de grondfaciliteit?

Antwoord:

Het is niet mogelijk nu al aan te geven hoeveel woningbouw we kunnen ondersteunen met de grondfaciliteit. Dit zal samenhangen met de uitwerking van de grondfaciliteit, waar nog geen definitief besluit over is genomen, en de locaties waar grondaankopen met de grondfaciliteit worden ondersteund. De verwachting is dat wanneer een gemeente eerder in het proces grond aankoopt, wanneer de waarde van grond nog niet veel is gestegen door waardeverwachtingen over de nieuwe ontwikkeling, de grondkosten laag blijven. Daardoor is het ruimtelijk plan makkelijker haalbaar te maken. Ook als een gemeente in een latere fase grondeigenaar is geworden, kan er een positief effect zijn. Gemeenten kunnen dan bij de gronduitgifte meer voorwaarden stellen over het woonprogramma en de positie van woningcorporaties versterken bij het realiseren van woningen.

15

Kunt u een overzicht geven van alle woningbouwprojecten waar het Rijk bij betrokken is, waarop deze projecten nog geen doorgang kunnen vinden en hoeveel geld er nog nodig is voor de onrendabele toppen?

Antwoord:

Het Ministerie van VRO is op verschillende manieren betrokken bij woningbouwprojecten. In de ontwerp Nota Ruimte zijn 21 nationaal grootschalige woningbouwgebieden aangewezen waar het Rijk en de regio samen optrekken om een aanzienlijk aantal woningen tot 2035 en verder te realiseren, in samenhang met werkgelegenheid en bereikbaarheid. Daarnaast zijn er sleutelprojecten in de woondeals opgenomen. Dat zijn concrete woningbouwprojecten die een snelle en significante bijdrage leveren aan het vergroten van de plancapaciteit en het realiseren van de woningbouwdoelstellingen. Deze projecten worden gemonitord en krijgen ondersteuning om te zorgen dat ze daadwerkelijk gerealiseerd worden. Als laatste zijn er projecten waar het Ministerie van VRO financiële bijdragen aan levert. Er op dit moment zes regelingen (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA), Startbouwimpuls (SBI), Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT), Volkshuisvestingsfonds (VHF), Woningbouwimpuls (WBI) en het gebiedsbudget) die de realisatie van woningbouw bevorderen. Jaarlijks rapporteer ik per brief over de voortgang van de projecten die een bijdrage van het rijk hebben ontvangen. De laatste keer was in december 2024⁵. Deze regelingen zijn

⁴ 546-548_vKesterenRuttenDoeve.pdf

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 1239

gekoppeld aan woningbouwtargets die bijdragen aan de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Over de projecttoekenningen informeer ik uw Kamer steeds op het moment van beschikken. Een overzicht van de Woningbouwimpuls projecten vindt u in de Wbi-viewer.⁶ Deze projecten worden – in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) – gemonitord en waar nodig wordt geïntervenieerd.

Voor een indicatie hoeveel middelen er nog nodig zijn voor onrendabele toppen voor woningbouw verwijs ik u naar het antwoord op vraag 17.

16

Hoeveel geld is er nu beschikbaar voor de woningbouw, en hoeveel is er nodig om de bouwdoelen tot 2035 te halen?

Antwoord:

Dit kabinet heeft tot en met 2030 ca. € 5 mld. beschikbaar gesteld voor woningbouw. Voor het jaar 2026 is er in totaal bijna € 909 mln. beschikbaar.

Voor een indicatie hoeveel middelen nodig zijn om de bouwdoelen tot 2035 te halen, verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag nummer 17.

17

Kunt u een overzicht maken van alle onrendabele toppen voor de woningbouw die er nog zijn in Nederland, inclusief de aantallen woningen die daarmee gemoeid zijn en dit uitsplitsen naar het type kosten (infra, sanering etc.)?

Antwoord:

Hier heeft onderzoeksbureau Rebel in de zomer van 2024 voor ons nader onderzoek naar gedaan.⁷ Onrendabele toppen op projecten worden niet lager met de investeringen van het Rijk, maar worden gedeeltelijk gedekt met de investeringen die het Rijk doet. Gemeenten en andere medeoverheden leggen ook middelen bij om de onrendabele toppen te dekken. Het resterende deel van de benodigde dekking wordt de restopgave genoemd.

Gezamenlijk met de woontoppartijen hebben we met de Rebel Group en Stadkwadraat in het kader van de Woontop van december 2024⁸ de financiële haalbaarheid, gegeven de investeringen van het Rijk, 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. Hierbij zijn nog onzekerheden die kunnen leiden tot extra kosten op projectniveau. Het gaat onder andere om netcongestie, stikstof, groen in en om de stad en de Kaderrichtlijn Water.

Voor de periode 2030 en later geldt een vergelijkbare financiële opgave, waarvoor binnen het Rijk slechts zeer beperkt rijksmiddelen beschikbaar zijn. Het is aan een nieuw kabinet om keuzes te maken voor aanvullende financiering. Bij dit alles spelen ook nog onzekerheden rondom onderwerpen als infra, netbewust bouwen, en water- en bodemsturend bouwen die tekorten kunnen verhogen.

18

⁶ <https://experience.arcgis.com/experience/47dca750f61c4ffba0a0ad5c9b826f03>

⁷ Rapportage «Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland» | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

⁸ Afspraken Woontop 2024 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

Kunt u een schema maken met de verwachte huur- en woonquotes voor de verschillende huursegmenten en verschillende groepen kopers tot 2035?

Antwoord:

De toekomstige ontwikkeling van de huur- en woonquotes is afhankelijk van een groot aantal factoren, zoals de huurontwikkeling, eventuele bewonerswisselingen en aanpassing van de huur (via bijvoorbeeld passend toewijzen, de wet betaalbare huur of naar markthuren in het vrije segment); maar ook van de inkomensontwikkeling, de kosten van energie en (lokale) lasten. Daarom is er geen betrouwbare manier om een dergelijk schema te maken.

19

Kan de wachttijd voor een sociale huurwoning in de verschillende woningmarktregio's in Nederland uiteengezet worden?

Antwoord;

Het onderzoek van RIGO⁹ naar lokale en regionale woonruimteverdeelsystemen geeft een indicatie van de passieve inschrijftijd en actieve zoektijd voor de verschillende landsdelen (Noord-/Zuid-/Oost-/West-Nederland) en voor verschillende soorten gemeenten. De inschrijftijd is geen perfecte maat voor hoe lang het duurt om een woning te vinden. Veel woningzoekenden schrijven zich alvast in om pas na een aantal jaar te gaan zoeken. Dat doen ze omdat er (vaak) lange inschrijftijd nodig is om in aanmerking te komen voor een woning. Als er ergens al een lange inschrijftijd nodig is om een woning te bemachtigen, gaan mensen zich nog eerder inschrijven. Daarmee ontstaat er een zelfversterkend effect. Ook is er een aantal regio's waar doorstromers een deel van hun oude inschrijfduur kunnen meenemen naar een nieuwe inschrijving. Dat beïnvloedt de vergelijkbaarheid van de cijfers.

Het onderzoek wijst wel uit dat de passieve inschrijftijd in Noord-Nederland (Drenthe, Friesland, Groningen) vaak relatief laag ligt. In 85% van de gemeenten in die regio is de inschrijftijd korter dan 10 jaar. Maar er is geen duidelijk verband tussen gemeentegrootte en de inschrijfduur die noodzakelijk is om een woning te bemachtigen.

De actieve zoektijd is met name in West-Nederland (Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland) vaak relatief lang: in circa driekwart van de gemeenten in die regio zoeken woningzoekenden 3 jaar of langer naar een woning.

20

Hoeveel extra sociale huurwoningen kunnen er gebouwd worden als de VPB voor corporaties wordt afgeschaft?

Antwoord:

Onlangs is de Staatssecretaris van Financiën ingegaan op de mogelijkheden om woningcorporaties vrij te stellen van de vennootschapsbelasting.¹⁰ Ten aanzien van de mogelijkheden om woningcorporaties (gedeeltelijk) uit te zonderen van de vennootschapsbelasting zijn er verschillende haken en ogen, waarvan het staatssteunaspect een van de belangrijkste is. Het uitzonderen van woningcorporaties in de vennootschapsbelasting heeft een budgettair effect tot circa € 1,3 mld. Daarnaast is een belangrijk aandachtspunt bij het geheel dan wel partieel vrijstellen van woningcorporaties in de vennootschapsbelasting dat er een eindafre-

⁹ <https://open.overheid.nl/documenten/e13d1e36-c335-4b38-ba3f-c686795cb31a/file>

¹⁰ Kamerstuk 36 735, nr. 17

kening dient plaats te vinden over de stille reserves (met name de waardeontwikkeling van de woningen sinds 2006), die tot een aanzienlijke extra vennootschapsbelastinglast voor woningcorporaties kan leiden (tot circa € 35 mld.). Wanneer de wens bestaat woningcorporaties uit te zonderen van deze eindafrekening, zal dit ook op staatssteun beoordeeld moeten worden.

Wanneer de vpb-last voor corporaties daalt met € 1,3 mld. resulteert dit in circa € 32 mld. extra investeringscapaciteit. Hiermee kunnen ongeveer 116 duizend extra sociale huurwoningen worden gebouwd.

21

Hoeveel extra huurwoningen kunnen er worden gebouwd als de WSW-borging voor corporaties ook voor de middenhuur geldt?

Antwoord:

De vereniging van woningcorporaties Aedes heeft in maart 2024 een rapport¹¹ uitgebracht waarin mede onderzocht is wat het effect van WSW-borging van middenhuur zou zijn op de bouw van middenhuurwoningen. Volgens dit rapport kunnen woningcorporaties zonder WSW-borging 26 duizend middenhuurwoningen realiseren. Met WSW-borging zou dit op langere termijn volgens het Aedes onderzoek uitkomen op ruim 67 duizend middenhuurwoningen.

22

Hoeveel geld moet er worden gereserveerd om de bouwdoelen voor de middenhuur van woningcorporaties via eigen garantstellingen (zonder WSW-borging) te realiseren?

Antwoord:

Voor de bouw van middenhuurwoningen zijn woningcorporaties afhankelijk van eigen middelen en (commerciële) projectfinanciering. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties tot 2035 ruim 39.000 middenhuurwoningen toevoegen (met de kanttekening dat borging hiervoor noodzakelijk is). Uitgaande van de gemiddelde stichtingskosten voor een middenhuurwoning van € 341.900 komt het bedrag dat woningcorporaties hiervoor moeten investeren uit op ruim € 13,4 mld.

23

Welke woningbouwprojecten staan momenteel stil vanwege een te hoge stikstofuitstoot en om hoeveel woningen gaat dat?

Antwoord:

Er is geen compleet overzicht beschikbaar van centrale gegevens van individuele projecten die vastlopen vanwege een te hoge stikstofuitstoot. Op dit moment laat ik een onderzoek uitvoeren naar de ontwikkeling van maandelijks verleende bouwvergunningen in de omgeving van Natura 2000-gebieden om de effecten. Ik zal voor het einde van dit jaar de Tweede Kamer informeren over de resultaten van dit onderzoek.

24

Wat zijn de gemiddelde stichtingskosten van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen? En voor koopwoningen?

Antwoord:

¹¹ <https://aedes.nl/media/document/aedes-rapport-hoe-krijgen-we-50000-middenhuurwoningen-gefinancierd>

Er is geen eenduidige definitie voor stichtingskosten. De term kan verwijzen naar de bouwkosten en bijkomende kosten (honoraria architect en adviseurs, aansluitkosten NUTS, algemene kosten ontwikkelaar, opslag voor winst en verlies etc.) of naar de bouwkosten, bijkomende kosten en de grondkosten. Bij de doorrekening¹² van de Nationale Prestatieafspraken is voor de stichtingskosten (inclusief grond) van een gemiddelde sociale huurwoning € 278.600 en voor een middenhuurwoning € 341.900 gehanteerd.

Op basis van de kerncijfers nieuwbouwwoningen van het CBS¹³ zijn de bouwkosten van koopwoningen € 211.000 exclusief btw. De bijkomende kosten zijn doorgaans 25% tot 35% van de bouwkosten. Dat betekent dat de gemiddelde stichtingskosten (exclusief grondkosten) circa tussen de € 265.000 en 285.000 exclusief btw bedragen. De gemiddelde prijs van een nieuwboukoopwoning is € 497.000 inclusief btw.¹⁴ De gemiddelde stichtingskosten (inclusief grondkosten) zijn hieraan gelijk. De gemiddelde grondkosten zijn het verschil tussen de verkoopprijs en de bouw- en bijkomende kosten.

25
Wat is het actuele tekort aan studentenkamers per studentenstad?

Antwoord:
In de negentien studiesteden wordt het gezamenlijke huisvestingstekort voor het collegejaar 2024–2025 geschat op 21.500 wooneenheden. In de Landelijk Monitor Studentenhuisvesting 2025 staat dat in Amsterdam, Delft, Eindhoven, Leiden, Nijmegen, Rotterdam, Utrecht en Zwolle de woningmarkt voor studenten erg krap blijft. De precieze data per stad zijn niet beschikbaar.

26
Hoeveel huurwoningen zouden er extra gereguleerd worden als het WWS-stelsel tot 250 punten wordt doorgetrokken? Hoeveel huurwoningen zouden hier buiten blijven vallen?

Antwoord:
Op basis van WoON2024 is doorgerekend wat de samenstelling van de woningvoorraad zou zijn bij het doortrekken van de liberalisatiegrens naar 250 punten. Uit onderstaande tabel blijkt dat bij een bovengrens van 250 punten er 2.633.000 woningen in het laagsegment zouden zitten, 560.000 in het middensegment en 50.000 in het hoge segment. Ten opzichte van de doorrekening van de liberalisatiegrens van 186 punten bij de Wet betaalbare huur, zouden er bij een liberalisatiegrens van 250 punten 98.000 woningen extra gereguleerd worden.

	Huidig voorraad (WoON2024)		Wet Betaalbare Huur (186 pnt)		250 punten	
Laagsegment	2.478.000	76%	2.633.000	81%	2.633.000	81%
Middensegment	410.000	13%	462.000	14%	560.000	17%
Hoogsegment	356.000	11%	148.000	5%	50.000	2%
Totaal	3.243.000		3.243.000		3.243.000	

27

¹² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/12/02/financiele-doorrekening-npa-2025-2035>

¹³ <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83673NED/table>

¹⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/41/prijsstijging-nieuwboukoopwoningen-zwakt-af>

Hoeveel tweede woningen c.q. vakantiewoningen zijn er die niet permanent bewoond worden?

Antwoord:

Hoeveel vakantiewoningen wel/niet permanent bewoond worden, is niet vast te stellen. Dat komt omdat een groot deel van de permanente bewoners van recreatiewoningen zich daar niet inschrijft, bijvoorbeeld uit angst voor handhaving. Dat betekent dat ook het aantal vakantiewoningen dat niet permanent bewoond wordt onbekend is, nog los van het feit dat ook het totaal aantal recreatiewoningen niet eenduidig valt vast te stellen: een «vakantiewoning» heeft geen eenduidige juridische definitie, en niet alle recreatieobjecten zijn (correct) geregistreerd in de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Het enige dat vaststaat, is dat er op dit moment bijna 60.000 mensen staan ingeschreven op het adres van een recreatiewoning op een vakantiepark, verdeeld over 25.180 BAG-geregistreerde objecten.

28

Kunt u kwantificeren in hoeverre het vooral voor mensen met een laag inkomen of middeninkomen erg moeilijk is om een betaalbare woning te vinden?

Antwoord:

Er is geen eenduidige maat op te bepalen hoeveel moeite mensen ervaren om een betaalbare woning te vinden. Diverse bronnen bevestigen wel het beeld dat mensen met lage en middeninkomens grote moeite hebben om een betaalbare woning te vinden.

Zo laat het onderzoek van het RIGO¹⁵ lange inschrijftijden en actieve zoektijden voor sociale huurwoningen zien in regio's met gespannen woningmarkten (zie ook het antwoord op vraag 19).

Uit informatie van het Kadaster¹⁶ blijkt dat tweeverdieners met een inkomen van € 60.000 (1,5 x modaal) in het eerste halfjaar van 2023 nog maar 20% van alle verkochte woningen konden kopen zonder eigen geld. In 2017, zes jaar eerder, was dat nog 68%. Mensen met een inkomen op de sociale huurgrens en zonder eigen middelen kunnen in meer dan de helft van alle gemeenten maar minder dan 5% van het koopwoningaanbod betalen.

Cijfers van Brainbay¹⁷ geven aan dat de waardegroei van grotere eengezinswoningen dit jaar hoger is dan van appartementen. Van de laatste bleef in de meeste G4-steden de prijsstijging achter bij het landelijk gemiddelde. Dit kan gunstig zijn voor lagere inkomens in de grote steden omdat appartementen eerder bij lagere inkomens belanden dan eengezinswoningen. En woningplatform Pararius signaleerde in het voorjaar van 2025 dat de druk op het huurprijssegment in de vrije sector tot € 1.500 een relatief hoge vraag ervaart. Zij geven aan dat dit als een «overloopsegment» fungeert voor de inkomensgroep die eigenlijk liever een middenhuurwoning zou bewonen. In de hogere prijssegmenten in de vrije sector huur is de druk minder hoog maar neemt wel langzaam toe.¹⁸

29

In welke jaren komt de € 5 mld. die t/m 2029 is gereserveerd voor woningbouw, tot besteding, en om welk bedrag gaat het in welk jaar?

¹⁵ <https://open.overheid.nl/documenten/e13d1e36-c335-4b38-ba3f-c686795cb31a/file>

¹⁶ Koopwoning voor middeninkomens onder druk – Kadaster.nl zakelijk

¹⁷ Woningwaarde blijft stijgen ondanks uitpondingen – brainbay

¹⁸ Huurprijzen vrije sector stijgen harder dan inflatie

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 73.

30

Kan worden ingegaan op het door de Algemene Rekenkamer aangedragen aandachtspunt dat de ontwerpbegroting VRO geen aandacht besteedt aan het risico dat het aandeel sociale huur onder de 30% blijft?

Antwoord:

De doelstelling van het kabinet is op het sturen van een hoger aantal sociale huurwoningen, niet op een hoger aandeel sociale huurwoningen. In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting wordt vastgelegd dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huur moet bestaan. Dat komt overeen met het voornemen om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen waarvan 30.000 sociaal, zoals in de NPA is afgesproken. Omdat het aandeel sociaal nu onder de 30% ligt en er ook sprake is van sloop en verkoop van sociale huurwoningen, zal bij uitvoering van de huidige plannen nooit sprake zijn van 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Dat is ook niet nodig, de afspraken zoals deze zijn gemaakt in de NPA voldoen aan de behoeftestelling naar sociale huur zoals deze worden geprognosticeerd, daarin is ook de (verwachte) verkoop en sloop van sociale huurwoningen meegenomen.

31

In welke jaren komt de € 2,5 mld. voor het ontsluiten van (nieuwe) woningbouwlocaties en de aanleg van infrastructuur voor mobiliteit tot besteding, en om welk bedrag gaat het in welk jaar?

Antwoord:

Gebaseerd op de opgedane ervaring bij het programma Woningbouw en Mobiliteit is in de begroting van het Ministerie van IenW een realistische raming voor de verwachte kasuitgavenbesteding van de € 2,5 mld. opgesteld. Deze ziet er als volgt uit:

Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
Bedrag (* € 1 mln)	25	100	150	300	450	550	475	250	150	50	2.500

Deze reeks zal bij de voorjaarsbesluitvorming in 2026 nader worden bekeken op basis van de ingediende plannen van gemeenten en indien nodig herijkt, mits daar ruimte voor is binnen de meerjarenraming van het Mobiliteitsfonds.

32

Hoe wordt voorkomen dat kleinere gemeenten onvoldoende capaciteit hebben om de toenemende taken (woningbouw, volkshuisvestingsprogramma's, warmteplannen) uit te voeren?

Antwoord:

Het Rijk ondersteunt medeoverheden met capaciteitsvraagstukken via verschillende regelingen en instrumenten: het Expertteam Woningbouw (uitgevoerd door RVO), de SPUK Flexpoolregeling en de SPUK Woondeals richting de provincies.

In totaal wordt jaarlijks circa € 35 mln. ingezet via deze regelingen. De SPUKs eindigen per 2026. Provincies kunnen tot en met 2026 nog € 40 mln. aan Flexpoolmiddelen inzetten om extra capaciteit aan te trekken voor de woningbouwopgave. Alle gemeenten kunnen hier gebruik van maken. Er is geen specifieke regeling voor gemeenten met bepaalde kenmerken (bijv. inwonersaantal). Juist bij kleine gemeenten is het belangrijk om samen te werken in regionaal verband.

33

Hoeveel sloop-nieuwbouwprojecten zijn gepland; wat is de netto woningbalans daaruit?

Antwoord:

De landelijke monitor voortgang woningbouw registreert de plancapaciteit van de woningbouwplannen waar binnen de gemeenten aan gewerkt wordt. Onderzoeksbureau ABF Research rapporteert hierover in aantallen woningen, niet in aantallen projecten. De plancapaciteit in de laatste rapportage van voorjaar dit jaar, bevatte 1.667.300 woningen voor de periode tot en met 2044, waarvan 780.200 woningen voor de periode 2025–2029, 495.800 woningen voor de periode 2030–2034 en 391.300 woningen voor de periode 2035–2044. In de rapportage gaat ABF daarnaast uit van een trendmatig geraamde sloop van gemiddeld 11.300 woningen per jaar.

34

Hoeveel woningen kunnen er gerealiseerd worden door leegstaande panden te verbouwen? Hoeveel vierkante meters staan er leeg?

Antwoord:

Hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden door leegstaande panden te verbouwen is lastig te bepalen. Niet ieder pand is geschikt om te transformeren naar een woning. Om de potentie beter in beeld te krijgen, werk ik samen met TNO aan een transformatietool. Deze tool moet gemeenten inzicht geven in het transformatiepotentieel in hun gemeente. De transformatie van bestaand vastgoed naar woningen levert jaarlijks veel nieuwe woningen op en versterkt daarnaast de vitaliteit van dorpen en steden door leegstand aan te pakken. De afgelopen tien jaar zijn er door vastgoedtransformatie per jaar gemiddeld 10.000 woningen opgeleverd. Daardoor hebben we in totaal de afgelopen tien jaar ongeveer 100.000 woningen toe kunnen voegen aan de woningvoorraad.

Volgens de laatste cijfers van het CBS stond op 1 januari 2024 in Nederland 16.095.500 vierkante meter van verblijfsobjecten (niet zijnde woningen) leeg. In november van dit kalenderjaar worden door het CBS de leegstandcijfers met peildatum 1 januari 2025 bekendgemaakt. Ik wil dat gemeenten de leegstand van panden en woningen zo veel als mogelijk bestrijden. Om die reden werk ik momenteel aan een wijziging van de Leegstandswet. Het streven is om het wetsvoorstel in de eerste helft van 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer.

35

Hoeveel woningen kunnen worden toegevoegd door splitsen en optoppen van bestaande gebouwen?

Antwoord:

Onderzoek door de Stec Groep¹⁹ concludeerde in 2023 dat er een theoretische optoppotentie is van ongeveer 100.000 woningen tot 2030. Onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (2024)²⁰ spreekt van een potentieel van jaarlijks 3.000 tot 5.000 woningen die door splitsing kunnen worden toegevoegd. Hierbij is al rekening gehouden met belemmeringen, maar nog niet met aanvullend beleid zoals het juridisch makkelijker of vergunningvrij maken van splitsen, vooruitlopend op het uniform landelijk beleidskader woningsplitsen.

¹⁹ De potentie van splitsen en optoppen | Rapport | Rijksoverheid.nl

²⁰ Meer woningen door verbouw: potentie en belemmeringen bij optoppen, splitsen en transformeren | Rapport | Home | Volkshuisvesting Nederland

36

Hoeveel panden staan langer dan een jaar leeg en waar bevinden die zich per gemeente/regio?

Antwoord:

Volgens de CBS leegstandsmonitor stonden er op 1 januari 2024 zo'n 90.000 verblijfsobjecten, waaronder zo'n 64.000 woningen, langer dan een jaar leeg.

In absolute zin staan er veel panden langer dan een jaar leeg in gemeenten waar veel panden staan, zoals Amsterdam en Rotterdam.

Tabel: top tien met aantal structureel leegstaande woningen per 1-1-2024

Amsterdam	7 660
Rotterdam	5 790
's-Gravenhage	1 780
Groningen	1 360
Utrecht	1 340
Eindhoven	900
Eemsdelta	880
Maastricht	850
Breda	770
Sittard-Geleen	630

Bron: CBS leegstandmonitor

Relatief gezien staan er veel panden langer dan een jaar leeg in gemeenten in krimpgebieden, waaronder Eemsdelta, Simpelveld, Valkenburg aan de Geul en Sluis.

Tabel: top 10 aandeel structureel leegstaande woningen in totale woningvoorraad per 1-1-2024

Eemsdelta	3,8%
Simpelveld	3,0%
Valkenburg aan de Geul	2,8%
Sluis	2,6%
Vaals	2,1%
Rotterdam	1,8%
Schiermonnikoog	1,8%
Kerkrade	1,7%
Vlieland	1,6%
Amsterdam	1,6%

Bron: CBS leegstandmonitor

37

Hoe zorgt u ervoor dat wetgeving niet meer vertraagd wordt zoals de hospitalet die nu pas volgend jaar naar de Kamer komt?

Antwoord:

Zorgvuldige wetgeving kost tijd. Hiervoor is interne afstemming nodig, externe afstemming met de (keten)partners als ook de overige departementen. Afhankelijk van het onderwerp kan het nodig zijn om adviezen in te winnen van bijvoorbeeld de Raad van de Rechtspraak of de Autoriteit Woningcorporaties. Een advies van het Adviescollege Toetsing Regeldruk is standaard. Afhankelijk van het onderwerp een wetsvoorstel betekenen dat er meer taken bijkomen voor bijvoorbeeld de Huurcommissie of de VNG, en dat vergt een uitvoeringstoets. Het is de taak en de verantwoordelijkheid van een ministerie om een gedegen wijziging van wetgeving voor te leggen aan de Raad van State ter advies om vervolgens ter parlementaire behandeling aan de Kamers te bieden.

38

Het kabinet wil de beschikbaarheid van (tijdelijke) woonplekken die snel gerealiseerd kunnen worden vergroten bijvoorbeeld voor mensen die uitstromen uit de jeugdzorg of met een ernstige medische noodzaak, op welke wijze wil het kabinet daar concreet invulling aangeven? Wat gaat u specifiek doen voor deze doelgroepen?

Antwoord:

Met het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting moeten gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma de woonbehoefte van aandachtsgroepen in kaart brengen en aangeven hoe zij voorzien in die woonbehoefte. Ook mensen die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf en mensen met chronische medische aandoeningen vallen onder de aandachtsgroepen. Gegeven de schaarste aan betaalbare woningen wordt met het wetsvoorstel beoogd woningzoekenden met een urgente huisvestingsbehoefte overal in Nederland met voorrang te huisvesten. Deze groepen zijn onder meer uitstromers uit (zorg)instellingen zoals jongeren die uitstromen uit een instelling voor jeugdzorg, medisch urgenten en mantelzorgers. Alle gemeenten moeten een urgentieregeling vaststellen met daarin in elk geval de in dit wetsvoorstel opgenomen categorieën van urgent woningzoekenden. Ook moeten gemeenten in de woningmarktregio afspraken maken over de verdeling van urgent woningzoekenden. Die afspraken moeten aansluiten bij de verwachte behoefte aan huisvesting van deze urgent woningzoekenden, volgend uit het volkshuisvestingsprogramma.

Om gemeenten te ondersteunen bij de realisatie van betaalbare woonruimte voor woningzoekenden, bijvoorbeeld voor aandachtsgroepen, zijn er verschillende financiële regelingen. Met de Realisatiestimulans ontvangen gemeenten een financiële beloning voor alle betaalbare woningen die gestart worden tussen 2025 en 2029 (en nog niet eerder een subsidie hebben gehad). Dit geldt natuurlijk ook voor gestarte betaalbare woningen (vaak sociale huur) voor de genoemde aandachtsgroepen. Daarnaast lopen op dit moment nog de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Beide regelingen stimuleren en ondersteunen de bouw van sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen.

39

De financiële regeling voor geclusterde en zorggeschikte woningen wordt in 2026 uitgewerkt, wat is de inzet van de Minister ten aanzien van welke criteria gelden voor toekenning van middelen?

Antwoord:

Voor de periode na afloop van de reeds bestaande regelingen onderzoek ik of het mogelijk is om een opslag aan de Realisatiestimulans toe te voegen voor zorggeschikte en geclusterde woningen. De Realisatiestimulans is een regeling bestaande uit een vaste bijdrage per woning waarvan de bouw is gestart. Voor zorggeschikte en geclusterde woningen geldt dat deze aanzienlijk duurder zijn om te realiseren. Naast de basisbijdrage kan er voor iedere zorggeschikte of geclusterde woning dan ook een extra bedrag uitgekeerd worden. De hoogte van dit bedrag moet nog bepaald worden. De Realisatiestimulans is een specifieke uitkering die uitgekeerd wordt aan gemeenten, waarna de middelen vrij te besteden zijn. Als een opslag voor zorggeschikte en geclusterde woningen toegevoegd wordt aan de Realisatiestimulans, zullen dezelfde voorwaarden van toepassing zijn, afhankelijk van verdere uitwerking die in de loop van 2026 plaatsvindt.

40

Hoe wordt overlap tussen de nieuwe financiële regeling voor geclusterde en zorggeschikte woningen en bestaande regelingen zoals de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen voorkomen?

Antwoord:

Mijn streven is om te voorkomen dat er een gat ontstaat in de financiering van zorggeschikte en geclusterde woningen. Momenteel zijn er nog bestaande regelingen, zoals de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) en de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW), waar middelen uit worden uitgekeerd. Voor de SOO is de laatste tranche recent gesloten. Voor de SZGW is momenteel de tweede tranche open voor aanvragen. Tevens volgt uitkering van middelen bij deze regeling niet bij toekenning, maar pas bij een onherroepelijke omgevingsvergunning. Ik onderzoek voor de periode na deze regelingen om een opslag aan de Realisatiestimulans toe te voegen voor zorggeschikte en geclusterde woningen. In de huidige versie van de regeling die voor eind 2025 wordt gepubliceerd zit deze opslag nog niet.

41

Kan worden ingegaan op het door de Algemene Rekenkamer aangedragen aandachtspunt dat de ontwerpbegroting VRO geen aandacht besteedt aan het risico dat er te weinig woningen bij komen die geschikt zijn voor ouderen?

Antwoord:

De adviezen van de Algemene Rekenkamer heb ik ter harte genomen en ik zal deze meenemen in de voortgangsrapportages over het programma Wonen en Zorg voor Ouderen. Daarbij zet ik in op het verbeteren van de datakwaliteit in de monitoring van de realisatie van ouderenhuisvesting, zodat een accuraat beeld ontstaat van de voortgang. Om de realisatie van voldoende woningen geschikt voor ouderen aan te jagen, zet het kabinet aanvullende middelen in voor de realisatie van zorggeschikte en geclusterde woningen. Zie het antwoord bij vraag 70 voor verdere toelichting.

42

Kan worden toegelicht wat precies wordt bedoeld met «ondersteuning van de realisatie van opstartwoningen voor statushouders en andere spoedzoekers» en of deze ondersteuning er onbedoeld niet toe kan leiden dat statushouders opnieuw een soort van voorkeurspositie krijgen?

Antwoord:

Deze ondersteuning betreft de financiële regelingen die beschikbaar zijn voor de realisatie van extra (tijdelijke) woningvoorraad waar statushouders en andere woningzoekenden gehuisvest kunnen worden. In de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) moet wel 30% aan statushouders of Oekraïense ontheemden worden toegewezen, maar door statushouders in deze nieuw toegevoegde woningen te huisvesten, wordt de druk op de bestaande woningvoorraad verminderd.

43

Kan de Minister uitgebreid toelichten waarom er een mogelijkheid is dat de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen een interactie-effect heeft met het wetsvoorstel verbod op voorrang voor statushouders?

Antwoord:

De interactie tussen de regeling Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT) en het wetsvoorstel is tweeledig.

Eenzijds moeten gemeenten die een specifieke uitkering ontvangen op grond van de SFT ten minste 30% sociale woonruimte binnen een project

of elders binnen de gemeente toewijzen aan Oekraïense ontheemden en/of vergunninghouders. Met een voorgenomen aanpassing van de Huisvestingswet 2014 wordt het voorrang geven aan vergunninghouders bij woningtoewijzing beperkt, door een verbod op voorrang op grond van het feit dat men vergunninghouder is. Het blijft wel mogelijk om vergunninghouders op basis van andere urgentiegronden met voorrang een woning toe te wijzen, mits deze urgentiegronden ook voor andere woningzoekenden gelden. De beoogde inwerkingtredingsdatum van dit wetsvoorstel is 1 juli 2026.

Anderzijds zal op basis van het wetsvoorstel gedurende het eerste jaar na inwerkingtreding een uitzondering op het verbod gelden voor vergunninghouders voor zover het onzelfstandige woonruimte betreft. Voornemen is om de SFT met een jaar te verlengen tot en met 2027 en uit te breiden met onzelfstandige woonruimte. Hiermee liggen de SFT en de wetswijziging dus in elkaars verlengde.

44

Wordt onderzocht door het ministerie hoe de komst van azc's de huizenprijzen van koopwoningen in de nabije omgeving beïnvloedt?

Antwoord:

Nee, dit onderwerp wordt momenteel niet door het ministerie onderzocht. Voor zover mij bekend, is er ook recent geen onderzoek naar uitgevoerd in opdracht van het ministerie.

45

Kunt u (voor zoveel mogelijk jaren) aangeven hoeveel procent van de statushouders naar een sociale huurwoning gaat?

Antwoord:

Vanuit het CBS zijn de volgende algemene toewijzingspercentages bekend²¹:

2018: 5,4%

2019: 4,7%

2020: 4,4%

2021: 6,3%

2022: 6,9%

Verder rapporteerde een meerderheid van de woningcorporaties in de verantwoordingsinformatie dat in 2024 het algemene toewijzingspercentage ongeveer rond de 7,4% lag. Dit is het eerste jaar dat de toewijzingspercentages van sociale huurwoningen aan statushouders direct wordt uitgevraagd bij de woningcorporaties middels de jaarlijkse verantwoordingsinformatie.

De genoemde algemene toewijzingspercentages van het CBS en uit de rapportage van woningcorporaties kijken naar het totaal aantal vrijgekomen zelfstandige sociale huurwoningen in een jaar en bevatten geen specificering naar woningen voor groepen die dezelfde kenmerken als statushouders hebben. Onder andere doorstromers binnen de sociale huur en doelgroepenwoningen waar startende statushouders in de regel niet voor in aanmerking komen, worden dus ook meegeteld.

46

Kunt u (voor zoveel mogelijk jaren) aangeven hoeveel statushouders naar een doorstroom-locatie of iets dergelijks zijn gegaan?

²¹ 7 procent vrijgekomen corporatiewoningen in 2022 naar statushouders | CBS

Antwoord:

De pilot doorstroomlocaties is in 2024 van start gegaan met in totaal ca. 800 plekken verdeeld over 14 gemeenten. Dit jaar zijn daar tot nu toe 13 gemeenten met ca. 400 plekken bijgekomen. In totaal zijn er dus minimaal 1.200 statushouders uitgestroomd vanuit de asielopvang naar een doorstroomlocatie. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de vervolghuisvesting van de statushouders ná de doorstroomlocatie. Er is dus geen overzicht van het aantal statushouders dat binnen de gemeenten is doorgestroomd. Van gemeenten met een doorstroomlocatie ontvangt het Ministerie van AenM signalen dat er doorstroom plaatsvindt. De termijn van deze mutaties is wisselend.

47

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er nodig om in elke gemeente minimaal 30% sociale huur te bereiken?

Antwoord:

In het huidige wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is geen doelstelling opgenomen om voor elke gemeente tot 30 procent sociale huur te komen. De doelstelling in het voorstel is dat gemeenten die nu onder het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur zitten, de komende tien jaar in hun bouwprogrammering minimaal 30 procent sociale huur opnemen. Gemeenten die nu boven het landelijk gemiddelde zitten, nemen in hun bouwprogrammering voor de komende tien jaar minimaal 40 procent betaalbare koop- en middenhuurwoningen op.

In de Staat van de Volkshuisvesting, die ik begin december aan uw Kamer zal aanbieden, wordt hier nader op ingegaan.

48

Wat is het effect op bouwproductie als winstbelasting/ATAD voor corporaties wordt afgeschaft?

Antwoord:

Het afschaffen van de vennootschapsbelasting of de renteaftrekbeperking van ATAD voor woningcorporaties heeft op de middellange termijn naar verwachting een beperkt effect op de bouwproductie omdat de corporatiesector nog over voldoende financiële middelen beschikt. De vpb voor woningcorporaties kan niet zomaar afgeschaft worden vanwege Europese staatssteunregels.

49

Hoeveel betalen corporaties aan winstbelasting/ATAD en hoeveel investeringsruimte kost dat per jaar?

Antwoord:

Zie het antwoord bij vraag 20.

50

Gezien de dalende plancapaciteit, hoe realistisch is de ambitie van 100.000 woningen per jaar en welke maatregelen worden genomen als gemeenten en marktpartijen de aantallen niet halen?

Antwoord:

De 100.000 woningen per jaar acht ik op afzienbare termijn realistisch. Allereerst daalt de plancapaciteit niet. Uit de inventarisatie plancapaciteit van voorjaar 2025 blijkt dat de plancapaciteit ten opzichte van de inventarisatie van najaar 2024 licht is toegenomen, waarbij er enige toename is van de plancapaciteit met een geplande levering in de periode

tot 2030 en een iets kleinere afname van plannen met een geplande levering nadien.²²

Ten tweede hebben we op dit moment te maken met de gevolgen van de voor de bouw negatieve economische omstandigheden van 2022 en 2023. Deze werken met vertraging door in de realisaties. De economische omstandigheden voor de woningbouw zijn echter al enige tijd weer positief en de verwachting is dan ook dat we dat gaan terugzien in de realisaties. Dit is nu al terug te zien in de stijging van de afgelopen tijd van het aantal woningen waarvan de start van de bouw gemeld is in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (de BAG).²³

Dit aantal is sinds het voorjaar vorig jaar flink gestegen. ABF Research verwacht in Primos 2025²⁴ dan ook dat de 100.000 woningen per jaar (vrijwel) gerealiseerd zal gaan worden in 2027. Daarna verwacht ABF evenwel enige terugloop en de uitdaging zal zijn om dat te voorkomen.

Dit alles neemt niet weg dat de realisaties anno 2025 nog niet op het niveau zitten van 100.000 woningen per jaar. Om deze 100.000 wel te gaan realiseren en om daarna op dat niveau te blijven, ga ik in mijn aanpak de nadruk meer leggen op de concrete uitvoering, concrete oplossingen en een mentaliteit van «hoe kan het wel». Daartoe heb ik vorig jaar op de Woontop met partijen uit de uitvoeringspraktijk twintig wederkerige afspraken gemaakt.

Het gaat daarbij om de inzet op nieuwbouw en de inzet op de realisatie van nieuwe woningen in de bestaande voorraad via onder meer transformatie, splitsen en optoppen.

Hiernaast zet ik ook in op meer woonplekken via hospitaverhuur, woningdelen, het tijdelijk toestaan van permanente bewoning op vakantieparken en het mogelijk maken van mantelzorg- en familiewoningen in achtertuinen.

Ook benut ik mijn halfjaarlijkse overleggen met de provincies en woondealregio's om doorbraken mogelijk te maken bij concrete woningbouwprojecten, werken partijen steeds beter samen aan de diverse versnellingstafels en stimuleer ik de realisatie van woningen met de inzet van diverse financiële regelingen, waar in totaal de komende jaren ca. € 7,5 mld. naar toe gaat. Dit bedrag is inclusief de middelen bij het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat voor bovenplanse infrastructuurle voorzieningen. Ten slotte wil ik met de Wet versterking regie volkshuisvesting onder meer procedures versnellen, waardoor plannen sneller tot uitvoering kunnen komen, werkt het kabinet aan maatregelen op netcongestie, stikstof, terugdringen van overbodige regels (STOER), versterken uitvoeringscapaciteit bij gemeenten en vele andere randvoorwaarden.

51

Hoe zorgt u ervoor dat het huurregister versneld ingevoerd gaat worden?

Antwoord:

Een huurregister is niet op korte termijn gerealiseerd. De ontwikkeling, implementatie en het gebruik van het huurregister is een ingewikkeld proces. Er moet een wettelijke grondslag komen waarin wordt vastgelegd welke gegevens in een register worden geregistreerd, met welke doelen

²² Kamerstuk 32 847, nr. 1373

²³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86098NED>

²⁴ Primos-prognose 2025 | Rapport | Rijksoverheid.nl

deze gegevens worden geregistreerd, wie welke rol en verantwoordelijkheid heeft bij de registratie en wie toegang heeft tot de geregistreerde gegevens. Ik heb uw Kamer toegezegd dat ik verschillende scenario's voor een huurregister uitwerk, waarin ik kosten en baten tegen elkaar afweeg. Hier zijn ook geen financiële middelen vanuit het Rijk voor beschikbaar. Ik zal u hierover in het eerste kwartaal van 2026 informeren.

52

Hoeveel extra huurwoningen komen er naar verwachting beschikbaar door de verlaging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8%?

Antwoord:

De doelstelling van de introductie van het algemeen woningtarief van 8% in de overdrachtsbelasting (ovb) is tweeledig. Ten eerste wordt een toename van nieuwbouwwoningen beoogd. Een verlaging van de ovb zorgt ervoor dat het aantrekkelijker wordt om in de nieuwbouw van huurwoningen te investeren. Een ovb-verlaging werkt door in de businesscase van nieuwbouw via de verwachte opbrengst bij verkoop die hierdoor toeneemt. Ten tweede wordt beoogd de huurwoningvoorraad te vergroten door de belastingdruk bij de verkrijging van bestaande woningen te verlagen. Hiermee wordt investeren in huurwoningen aantrekkelijker, ook ten opzichte van andere (vastgoed) investeringen.

De verlaging van het tarief voor woningen heeft een positief effect op de businesscase bij nieuwbouwprojecten. De verwachting is dat onrendabele toppen bij projecten hierdoor kunnen verminderen of mogelijk zelfs verdwijnen. Het is echter niet mogelijk inzicht te krijgen in elk project of er een onrendabele top is, en zo ja hoe hoog deze is. Ook is de aantrekkelijkheid van investering in huurwoningen mede afhankelijk van aanpalend beleid dat de woningmarkt raakt alsmede van externe (macro-)economische ontwikkelingen, zoals de rentestand. Daarbij speelt ook de relatieve aantrekkelijkheid van de rendementsverwachtingen van andere investeringsmogelijkheden een rol in het investeringsgedrag. Het is daarom niet mogelijk precies aan te geven hoeveel huurwoningen door deze maatregel extra beschikbaar komen. De maatregel zal in 2029 worden geëvalueerd, waarbij de doeltreffendheid en de doelmatigheid van de verlaging van de overdrachtsbelasting ten aanzien van beide doelstellingen in kaart worden gebracht.

53

Hoeveel corporatiewoningen hebben schimmel- of vochtproblematiek?

Antwoord:

Uit het Woononderzoek Nederland 2024 (WoON24) blijkt dat 29 procent van de corporatiehuurders aangeeft last te hebben van vocht en/of schimmel in de woning. In 2021 was dit 24 procent. Uitgaande van 2,3 miljoen corporatiewoningen in Nederland is er in ongeveer 670.000 corporatiewoningen een mate van vocht- en schimmelproblematiek.

54

Hoeveel woningen hebben schimmel- of vochtproblematiek?

Antwoord:

Uit het Woononderzoek Nederland 2024 (WoON) blijkt dat 20 procent van de huishoudens aangeeft last te hebben van vocht en schimmel in de woning, vergeleken met 15 procent in 2021. Uitgaande van 7,8 miljoen bewoonde woningen in Nederland is er in ruim 1,5 miljoen woningen sprake van een bepaalde mate van vocht- of schimmelproblematiek.

Zowel huishoudens met een koopwoning (14 procent) als met een huurwoning (30 procent) hadden hier in 2024 vaker mee te maken.

55

Op welke wijze wordt gewaarborgd dat een verdere simulering van biobased en circulair bouwen geen negatieve effecten heeft op de essentiële woningbouwambities?

Antwoord:

De woningbouwopgave is het uitgangspunt als het gaat om het vaststellen van het ambitieniveau, zie bijvoorbeeld mijn brief²⁵ over de implementatie van de EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) van 14 juli 2025 als het gaat om een toekomstige eis. Daarnaast stimuleert het kabinet biobased en circulair te bouwen en dat gaat goed samen met de woningbouwopgave, zolang de 2/3 betaalbaarheid van woningen niet in het geding komt en business cases van projecten sluiten. Dit kan onder meer door biobased bouwmaterialen in industrieel gebouwde woningen te verwerken. Hiermee is inmiddels veel ervaring opgedaan. Met de Nationale Aanpak Biobased Bouwen stimuleert het kabinet de teelt van vezelgewassen, die kunnen worden verwerkt tot bouw materiaal zoals isolatieplaten.

56

Welk budget gaat de Minister in 2026 inzetten voor de bekostiging van onafhankelijke vocht- en schimmel experts, en zet de Minister ook in op structurele ondersteuning van deze experts?

Antwoord:

In de Nationale Prestatieafspraken hebben Aedes, VNG en het Ministerie van VRO afspraken gemaakt over de inzet van onafhankelijke vocht- en schimmel experts voor vocht- en schimmelproblematiek in corporatiewoningen. Als de huurder en verhuurder er onderling niet uitkomen dan komt de expert langs en stelt een rapport op. Op dit moment vinden nog gesprekken plaats over de invulling en de verdeling van de bekostiging.

57

Welk percentage van de gemiddelde huurprijs bestaat uit de kosten van grond?

Antwoord:

De huurprijs van een woning wordt bepaald door het puntenstelsel of door de markt voor huurwoningen. In het laatste geval is de locatie van de woning van grote invloed op de huurwaarde. De huurprijs is geen optelsom van kosten. De huurwaarde bepaalt de waarde van het vastgoed en daarmee het bedrag dat een belegger bereid is te investeren in (de aankoop van) een huurwoning. Bij nieuwbouw geldt dat de vastgoedwaarde min de kosten voor bouw en ontwikkelen van het vastgoed de waarde van grond bepaalt; de zogenaamde residuele grondwaarde. Daarmee representeert de residuele grondwaarde de waardering voor de locatie waardoor de kosten voor de grond erg fluctueren.

58

De nieuwe Nota Ruimte beoogt regie te voeren over alle grote ruimteclaims, hoe worden tegenstrijdige belangen afgewogen en wie beslist als provincies en Rijk het niet eens zijn?

Antwoord:

²⁵ Kamerstuk 22 112, nr. 4107

De ruimte in Nederland is schaars en we staan voor grote opgaven die hier allemaal een beroep op doen. Met de Nota Ruimte zet het kabinet de koers uit voor de ruimtelijke inrichting van Nederland op de lange termijn en worden nationale, integrale keuzes voor de fysieke leefomgeving gemaakt. De Nota Ruimte geeft op die manier richting aan de inrichting van Nederland, maar het is geen blauwdruk. In gebiedsgerichte processen zullen nog locatiespecifieke keuzes volgen. De Nota Ruimte is na definitieve vaststelling bindend voor het Rijk en richtinggevend voor de medeoverheden die hier bij de uitvoering van hun bevoegdheden rekening mee houden. Door duidelijkheid te bieden over de keuzes van het Rijk kunnen medeoverheden vervolgens hun beleid daarop aanpassen en uiteindelijk laten doorwerken in hun omgevingsplannen. Bij tegenstrijdige belangen zal het Rijk zoveel mogelijk in overleg met medeoverheden een keuze maken.

Bij de definitieve Nota Ruimte komt ook een uitvoeringsagenda. Daarin wordt beschreven hoe de verschillende nationale keuzes doorwerken. Bijvoorbeeld door de nationale keuzes via programma's verder uit te werken in beleid, door samenwerkingsafspraken te maken met medeoverheden of door de nationale keuzes in samenwerkingsverbanden nader in te vullen. Ook kan gekeken worden naar, waar passend, de inzet van juridisch instrumentarium om een nationaal belang door te laten werken in de bevoegdheid van provincies en gemeenten. Zo kan het Rijk met instructieregels of instructiebesluiten een nationaal belang bijvoorbeeld juridisch door laten werken in het omgevingsplan, de (provinciale) omgevingsverordening of de waterschapsverordening. Ook kan het Rijk met een projectbesluit vanwege een nationaal belang, zelf projecten met een publiek belang mogelijk maken.

59

Welke middelen op dit begrotingsartikel zijn in 2026 specifiek bestemd voor de uitwerking van de verstedelijkingsstrategieën voor de drie nieuwe regio's (Twente, Stedendriehoek en Centraal Limburg), zoals aangekondigd bij de doorontwikkeling van de ontwikkelperspectieven en uitvoeringsagenda's in de zestien NOVEX-gebieden?

Antwoord:

Voor de periode 2026 zijn er geen middelen specifiek bestemd voor de uitwerking van de verstedelijkingsstrategieën voor de drie nieuwe regio's. Het proces om tot verstedelijkingsstrategieën te komen loopt op dit moment. Daar werken Rijk en regionale overheden in samen. Daarvoor zijn in 2025 door het Rijk al opdrachten verleend om het proces te begeleiden. Het proces en de opdrachten lopen door tot in 2026.

60

Op welke manier wordt de regeringscommissaris Omgevingswet afgerekend op zijn rol in het bewaken en borgen van de kwaliteit en eenheid van het stelsel?

Antwoord:

De regeringscommissaris heeft de taak om onafhankelijk en deskundig, gevraagd en ongevraagd advies te geven. Hij voert de opgedragen taken uit onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De regeringscommissaris ressorteert onder de secretaris-generaal en legt slechts in beheersmatige zin verantwoording aan hem af. Hij onderhoudt contacten en krijgt signalen vanuit de praktijk over de werking van het wettelijk stelsel met het oog op zijn taken. Zo maakt hij onder meer deel uit van de klankbordgroep van de Evaluatiecommissie Omgevingswet. Ministers vragen hem om advies over bepaalde aspecten van het stelsel van de Omgevingswet. Zo heeft hij

bijvoorbeeld advies gegeven over de consultatieversie van de Wet op de defensiegereedheid en over een ontwerp van de Reparatiewet Varkens in Nood-arrest. Dat laatste voorstel is momenteel voor advies aanhangig bij de Afdeling advisering van Raad van State.

61

Wat kost het landelijk bevrozen van huren in de sociale sector in 2026–2027?

Antwoord:

Een landelijke bevrozing van de sociale huren voor de periode 1 juli 2026 tot 1 juli 2027 leidt voor woningcorporaties en particuliere verhuurders van sociale huurwoningen tot structureel lagere huurinkomsten. Hoe groot de structurele huurderving is, is afhankelijk van de maximaal toegestane huurverhoging die eind 2025 wordt vastgesteld en van de hoogte van de huurverhoging die verhuurders in 2026 feitelijk zouden willen toepassen.

Op basis van de actuele inflatieprognose van CPB is de verwachting dat een bevrozing van de sociale huren in de periode 1 juli 2026 tot 1 juli 2027 voor de corporatiesector leidt tot structureel (maximaal) ruim € 700 mln. minder huurinkomsten. Dit leidt tot een vermindering van de investeringsruimte van circa € 17 mld., wat gelijkstaat aan ruim 60 duizend sociale huurwoningen. De investeringsdoelstellingen uit de NPA zouden hierdoor voor een groot deel onhaalbaar worden. Voor de naar schatting circa 500.000 sociale huurwoningen van private verhuurders is de totale jaarlijkse huurderving naar verwachting structureel (maximaal) circa € 170 mln.

62

Wat kost het landelijk bevrozen van huren in de sociale sector en de middenhuursector in 2026–2027?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 61 voor de geschatte huurderving in de sociale sector.

Er is op dit moment geen zicht op het aantal huurcontracten waarvoor de maximale huurverhoging voor de middenhuur geldt (huurcontracten aangegaan na 1 juli 2024 in het middensegment). Het is daarom niet mogelijk om een inschatting te maken van de totale huurderving als gevolg van een bevrozing van de middenhuren.

Voor het bevrozen van huren in de middenhuursector is overigens een wetswijziging nodig. Gelet op de gebruikelijke doorlooptijd van een wetswijziging is het niet waarschijnlijk dat een bevrozing van de middenhuren nog voor 2026 kan worden doorgevoerd.

63

Heeft het Rijksvastgoedbedrijf op dit moment een specifiek overzicht van geplaatste zonnepanelen op monumenten?

Antwoord:

Ja, het Rijksvastgoedbedrijf houdt een specifiek overzicht bij van geplaatste zonnepanelen op monumenten. Bij drie Rijksmonumenten (Huis Campanella, Huis Doorn en Paleis Noordeinde) zijn reeds zonnepanelen geplaatst.

64

Waarom is gekozen om in 2028 de volgende periodieke rapportage voor artikel 1.1 van de VRO-begroting aan de Kamer aan te bieden? Kan dat misschien niet eerder?

Antwoord:

Uiterlijk in 2029 moet er een periodieke rapportage van artikel 1.1 van de VRO-begroting volgen. In 2027 volgt nog een aantal (tussentijdse) evaluaties van grote regelingen en beleidsdossiers. Dit betreft onder andere de evaluatie van het volkshuisvestingsfonds, de evaluatie van de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting, de evaluatie regeling huisvesting aandachtsgroepen – studentenhuysvesting, en de tussentijdse evaluatie van de realisatiestimulans. Daarom is het wenselijk om de periodieke rapportage in 2028 op te stellen, zodat deze deelevaluaties dan meegenomen kunnen worden.

65

In welk kwartaal van 2026 kunnen we de resultaten van het onderzoek naar een eventueel huurregister verwachten?

Antwoord:

U kunt het onderzoek naar een eventueel huurregister verwachten in het eerste kwartaal 2026.

66

Is de Minister zich ervan bewust dat de Nederlandse invulling van de ATAD-renteaftrekbepanking, door nationale koppen, als buitengewoon streng wordt ervaren door beleggers in de huursector?

Antwoord:

De earningsstrippingmaatregel is afkomstig uit de eerste EU-richtlijn antibelastingontwijking (ATAD)²⁶ en is per 1 januari 2019 in de vennootschapsbelasting geïmplementeerd. Nederland heeft bij de implementatie van de earningsstrippingmaatregel bewust gekozen voor een robuuste vormgeving, hetgeen inhoudt dat de vormgeving op onderdelen verder gaat dan de in ATAD1 opgenomen minimumstandaard. Het doel van de robuuste vormgeving is om op te treden tegen grondslaguitholling en om een meer gelijke fiscale behandeling van eigen vermogen en vreemd vermogen te bereiken bij alle vennootschapsbelastingplichtigen. Mede als gevolg hiervan kunnen met name kapitaalintensieve belastingplichtigen, waaronder mogelijk ook beleggers in de huursector, de earningsstrippingmaatregel als streng ervaren.

67

Wat is de visie van de Minister op de negatieve impact van deze regels (de Nederlandse invulling van de ATAD-renteaftrekbepanking) op het investeringsklimaat voor de bouw van nieuwe huurwoningen?

Antwoord:

SEO heeft een onderzoek uitgevoerd naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen.²⁷ Daaruit blijkt dat een kleine groep beleggers in deze sector te maken krijgt met de generieke renteaftrekbepanking. De hoofdreden hiervoor is dat de omvang van de portefeuille per belegger te klein is. Voor zover beleggers hier wel mee te maken hebben, blijkt uit de modelanalyse dat dit vrijwel geen huurwoningen zijn die door de generieke renteaftrekbepanking naar de koopmarkt verschuiven.

²⁶ Richtlijn (EU) 2016/1164 van de Raad van 12 juli 2016 tot vaststelling van regels ter bestrijding van belastingontwijkingpraktijken welke rechtstreeks van invloed zijn op de werking van de interne markt (PbEU 2016, L 193/1)

²⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 405

SEO heeft ook in kaart gebracht welke effecten verschillende beleidsopties hebben, waarbij ook rekening is gehouden met de impact op de ontwikkeling van de woningbouwvoorraad. De onderzochte beleidsopties met betrekking tot de generieke renteaftrekbeperking leveren bij marktpartijen ongeveer 450 extra woningen op in 10 jaar. Aangezien de generieke renteaftrekbeperking van toepassing is op alle vennootschapsbelastingplichtigen, hebben deze onderzochte beleidsopties echter een forse budgettaire impact. SEO bestempelt de beleidsopties daarom als beperkt effectief en ongericht. Voor het einde van het jaar zal ik de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek voor uw Kamer inzichtelijk uiteenzetten.

68

Wordt in het lopende onderzoek naar het investeringsklimaat voor woningbouw ook de invloed van de ATAD-regels meegenomen? Zo nee, is de Minister bereid dit alsnog, via het lopende onderzoek of een aanvullende analyse, dwingend in kaart te brengen?

Antwoord:

Ja, dat wordt al meegenomen.

69

Kan de Minister de Tweede Kamer vóór 1 december informeren over de analyse van de ATAD-effecten, zodat dit kan worden meegenomen in de begrotingsbehandeling?

Antwoord:

In het onderzoek van SEO naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen zijn beleidsopties in kaart gebracht die het investeringsklimaat kunnen verbeteren. Ik verwijs u verder naar het rapport hierover zoals in vraag 67 genoemd. Voor het einde van het jaar zal ik de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek voor uw Kamer inzichtelijk uiteenzetten.

70

Voor de Realisatiestimulans is een totaalbudget van € 2,5 miljard beschikbaar. Hoe wordt de aanvullende bijdrage per ouderenwoning berekend, en op welke wijze wordt vastgesteld of gemeenten de stimulans daadwerkelijk inzetten voor ouderenhuisvesting?

Antwoord:

Binnen het budget van circa € 2,5 mld. voor de Realisatiestimulans is € 900 mln. beschikbaar voor specifieke opgaven zoals woningbouw in de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, het versterken van de uitvoeringskracht bij gemeenten en het stimuleren van zorggeschikte en geclusterde woningen. De komende maanden wordt een onderzoek uitgevoerd door een extern onderzoeksbureau naar de meerkosten van woningen die geschikt zijn voor ouderen, te weten zorggeschikte en geclusterde woningen. De verwachting is dat de resultaten in het eerste kwartaal van 2026 worden opgeleverd. Op basis hiervan wordt de aanvullende bijdrage per woning voor dit type woningen bepaald.

Als er binnen de Realisatiestimulans een opslag voor zorggeschikte en geclusterde woningen wordt toegevoegd, dan zal er beperkte verantwoording worden hoeven afgelegd over de besteding van de middelen. De Realisatiestimulans is immers vrij besteedbaar aan woningbouw. Wel is aangetoond dat de kosten voor de realisatie van een ouderenwoning dermate hoog zijn, dat aanvullende rijksmiddelen nodig zijn om deze woningen te laten realiseren. Gemeenten worden actief gestimuleerd, onder andere met een handreiking, om de middelen te investeren in fondsen en samenwerkprogramma's die ten goede komen aan de lokale

woningbouwopgave, inclusief ouderenhuisvesting. Tot slot kunnen de regionale versnellingstafels gebruikt worden voor aanvullende afspraken over de besteding van de Realisatiestimulans. Bij een opslag voor zorggeschikte en geclusterde woningen zullen gemeenten op eenzelfde manier gestimuleerd worden om de middelen in samenspraak met ontwikkelaars te investeren in dit type vastgoed.

71

Kunt u uitleggen hoe de nieuwe versie van de huurtoeslag wordt berekend en hierbij alle stappen benoemen? Klopt het dat deze wijziging in gaat per 2026? Kunt u de hoogte van alle parameters in de huurtoeslag voor 2026 en 2030 noteren?

Antwoord:

Vanaf 2026 gaat een aantal nieuwe maatregelen gelden voor de huurtoeslag:

- Vervallen van de maximale huurgrens als voorwaarde voor het verkrijgen van huurtoeslag; hierbij krijgen huurders met een huurprijs boven deze maximale huurprijs ook recht op huurtoeslag (als ze aan de overige voorwaarden om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, voldoen); De hoogte van de huurtoeslag wordt wel berekend op basis van deze maximale huurgrens.
- Verlaging van de jongerenleeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar voor volledig recht op huurtoeslag; jongeren van 22 en 23 jaar krijgen recht op volledige huurtoeslag. Jongeren tot 21 jaar mogen de huurgrens voor jongeren overschrijden, maar de hoogte van de huurtoeslag wordt wel berekend op basis van deze grens.
- Geen huurtoeslag meer over servicekosten. Tot nu werd voor de 4 posten servicekosten maximaal € 12 vergoed.
- Invoering van een lineaire afbouw bij inkomensstijging; er gaat een lineaire afbouw gelden van 27% voor eenpersoonshuishoudens en 22% voor meerpersoonshuishouden.
- Verlaging van de eigen bijdrage met per saldo € 7,58 per maand (€ 4 verhoging normhuur en € 11,58 verlaging van de opslag op de normhuur)

De hoogte van de parameters voor de komende jaren is nog niet bekend. Voor 2026 worden de parameters berekend op basis van de MEV en uiterlijk 15 oktober beschikbaar gesteld aan Dienst Toeslagen, ten behoeve van verwerking in het geautomatiseerde systeem. Later in 2025 volgt publicatie van de huurtoeslagparameters in de Staatscourant.

72

Kan er een duiding en appreciatie worden gegeven van de figuren 3, 4 en 5, over de ontwikkeling van het percentage netto huur?

Antwoord:

De drie figuren tonen voor een huishoudtype welk deel van de huur na aftrek van de huurtoeslag door huurders nog betaald moet worden. Afgelopen jaren is het percentage fors verlaagd door opeenvolgende verlagingen van de eigen bijdrage. Duidelijk te zien is dat door de wijzigingen in de huurtoeslag per 2026 de netto huur iets verder daalt.

73

74

Welke investeringen doet de overheid in het aanjagen van duurzame materiaalkeuzes? En, wat is de verwachte CO₂-opbrengst?

Antwoord:

De investeringen vanuit de overheid voor circulair en biobased bouwen zijn grotendeels gericht op het aanjagen van duurzame materiaalkeuzes. Voor een klein deel ook op het stimuleren van andere bouwwijzen, zoals modulaire bouw in de fabriek, de zogenoemde industriële bouw. De investering voor stimuleren van biobased bouwen is voor de Nationale Aanpak Biobased Bouwen een bedrag van € 200 mln. t/m 2032 uit het Klimaatfonds; stimulering van biobased bouwen is ook een onderdeel van het Groeifondsprogramma Toekomstbestendige Leefomgeving met een investering vanuit het Groeifonds, met ook 50/50 private investering.

Daarnaast faciliteer ik de materiaalketens bij het voorbereiden op de (aankomende) eisen uit Europa zoals de Bouwproductenverordening en de EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) met het zogenoemde bouwmaterialenakkoord-traject, en de aanpak gericht op circulair slopen én hergebruik. Onder het beleid circulair bouwen valt ook de ondersteuning van bedrijven via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en de opdracht aan de Stichting Nationale Milieudatabase voor het beheer van de wettelijk aangewezen bepalingsmethode voor het bepalen van de milieuprestatie van een gebouw. Voor 2025 gaat het naar schatting om een investering in de orde van grootte van € 5 mln. Dit is een globaal bedrag, omdat de uitgaven op andere beleidsterreinen soms ook ten behoeve van circulair bouwen zijn, en andersom.

De verwachte CO₂-opbrengst is alleen doorgerekend in het kader van de middelen van het Klimaatfonds voor de Nationale Aanpak Biobased Bouwen. Uit berekeningen van RVO blijkt dat er ca. 2,3 Mton CO₂ per jaar kan worden bespaard als de markt voor biobased bouwmaterialen opgeschaald is, rond 2032. Daarvan is ca. 0,5 Mton verdringing van CO₂ (het vervangen van CO₂-intensieve bouwmethoden) en ca. 1,8 Mton CO₂-vastlegging. De (tijdelijke) vastlegging van CO₂ wordt formeel (nog) niet meegenomen in de CO₂-reductiecijfers van Nederland onder de Klimaatwet.

75

Wat is de totale verwachte CO₂-uitstoot van de bouw van 100.000 woningen?

Antwoord:

Het is evident dat bouwen leidt tot CO₂-uitstoot, maar de verwachte CO₂-uitstoot van de bouw van 100.000 woningen wordt niet apart geraamd. Daarnaast is van belang welke aspecten worden betrokken in zo'n raming: bijvoorbeeld alleen de materiaalgebonden CO₂-emissies in eerste aanleg of dat ook de CO₂-emissies in de gebruiksfase en/of sloop bij einde levensduur worden meegeteld. Daarbij is bijvoorbeeld ook een aspect dat tijdens de gebruiksfase van de woning elektriciteit wordt verbruikt, waarmee ook CO₂-emissies gepaard gaan bij de opwekking. Hierdoor wordt de rekenperiode relevant. Kortom, deze vraag is op dit moment niet eenduidig te beantwoorden. Wel wordt een beleidsevaluatie uitgevoerd voor de mpg (milieuprestatie gebouwen), die nader inzicht zal geven in de verdeling van de milieueffecten van de mpg over de verschillende milieucategorieën, waaronder dus de emissie van broeikasgassen. De resultaten van deze beleidsevaluatie komen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 beschikbaar en zullen met uw Kamer worden gedeeld.

76

Gezien de landelijke omvang van de funderingsproblematiek, hoe toereikend is dit bedrag en hoe wordt bepaald welke huishoudens wel of niet geholpen worden?

Antwoord:

Een eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de eigen woning, daaronder valt ook funderingsherstel. Niet alle woningeigenaren kunnen de funderingsschade alleen oplossen, soms is deze te groot en/of te ingewikkeld. Daarom werkt het Rijk samen met betrokken partijen in het werkveld aan de nationale aanpak funderingsproblematiek. Voor de periode 2025–2028 is hiervoor € 56 mln. beschikbaar gesteld. Een groot deel van deze middelen is bestemd voor informatievoorziening, kennisontwikkeling en innovatie en de gebiedsgerichte leeraanpak, zoals beschreven in de brief²⁸ van 4 juli 2025. Zoals in deze brief gesteld, kiest het kabinet niet voor het subsidiëren van funderingsherstel. Hiervoor zijn ook geen middelen beschikbaar. De meeste woningeigenaren zijn zelf in staat om de aanpak van funderingsproblemen te financieren. Voor woningeigenaren die vanwege een ontoereikend inkomen geen lening kunnen afsluiten op de reguliere hypotheekmarkt, heeft het kabinet gezorgd voor een landelijk werkend vangnet. Zij kunnen een lening afsluiten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). De leningen die het FDF verstrekt betreffen hypothecaire leningen met aangepaste voorwaarden (betalen naar draagkracht). Het FDF zorgt ervoor dat een ontoereikend inkomen geen belemmering hoeft te zijn om funderingsproblemen aan te pakken. Om te kunnen voldoen aan de verwachte stijging van het aantal aanvragen door de landelijke werking per 1 juli jl., voegt het kabinet in 2026 € 20 mln. aan het vermogen van het FDF toe.

77

Kan toegelicht worden op welke manier en in welke mate 41% van de uitgaven op artikel 2 in 2026 bestuurlijk gebonden is, en om welke uitgaven dit in hoofdlijnen eigenlijk gaat?

Antwoord:

De uitgaven onder bestuurlijk gebonden zijn de uitgaven die in het jaar 2026 worden uitgegeven door middel van onder andere subsidieaanvragen, specifieke uitkeringen en bijdragen aan andere begrotingen. Het gaat hierbij om onder andere het kennis- en innovatieprogramma bouwproductie stikstof, het nationaal programma lokale warmtetransitie, het Nationaal Groeifonds, maatschappelijk vastgoedfonds, Renovatieversneller (industriële aanpak bouw), aanpak funderingsschade en innovatie.

78

Wat is in artikel 3 (Ruimtelijke ordening en Omgevingswet) de specifieke, meetbare doelstelling voor het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving?

Antwoord:

Verondersteld wordt dat hiermee bedoeld wordt op de toelichting in de ontwerpbegroting 2026, artikel 3 over de Omgevingswet en de verwijzing naar de verbeterdoelen voor de stelselherziening van het omgevingsrecht. Om een specifieke en meetbare doelformulering op te stellen is een onderbouwde methodiek nodig die er niet is voor deze verbeterdoelen. Via monitoring en evaluatie van de werking van de Omgevingswet, waarin zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek wordt uitgevoerd, wordt bekeken in hoeverre de verbeterdoelen in de praktijk zijn behaald.²⁹ De onafhankelijke Evaluatiecommissie Omgevingswet beoordeelt eveneens de werking van de wet.

79

²⁸ Kamerstuk 28 325, nr. 298

²⁹ Kamerstuk 33 118, nr. 278

Kunt u reageren op het door de Algemene Rekenkamer aangedragen aandachtspunt dat de ontwerpbegroting VRO geen specifieke, meetbare doelstelling heeft voor het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving?

Antwoord:

De Algemene Rekenkamer geeft in haar aandachtspunten bij de ontwerp-begroting 2026 van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan dat de doelformulering uit artikel 3 een minder goed voorbeeld van doelformulering is omdat het geen specifieke meetbare doelstelling is.

Zoals bij vraag 78 is aangegeven zijn de gestelde verbeterdoelen voor de stelselherziening van het omgevingsrecht niet te vertalen in meetbare doelstellingen. Daarom wordt via monitoring en evaluatie onderzocht in hoeverre de verbeterdoelen in de praktijk zijn behaald.

80

Kunt u een concreet overzicht geven van de uitwerking van de 22% bezuiniging op apparaatslasten vanuit het regeerprogramma? Graag in een tabel waarbij staat aangegeven op welke organisaties of organisatie-onderdelen deze bezuiniging neerslaat, en per organisatieonderdeel hoeveel externe inhuur teruggedrongen wordt, hoeveel fte verdwijnen en welk type functies het daar betreft.

Antwoord:

De budgettaire taakstelling apparaat uit het Hoofdlijnenakkoord 2024–2028 bedraagt voor BZK (exclusief de begroting van Koninkrijksrelaties) en VRO structureel € 121 mln. De beantwoording van deze vraag richt zich zowel op het apparaat van BZK als VRO omdat de taakstelling financieel is verwerkt op het centrale apparaatsartikel van de begroting van BZK. Vanaf 2026 wordt alleen het beleidsdeel van de apparaatskosten op de begroting van het Ministerie van VRO verantwoord. Zoals in de 1e suppletoire begroting 2025 is toegelicht valt de invulling van de taakstelling voor BZK/VRO uiteen in drie delen: invulling door de beleidskern en staf van BZK en VRO (fte-reductie) van € 23 mln. structureel, besparingen op (beleids)budgetten van BZK en VRO van € 41 mln. structureel en daarnaast besparingen op de bedrijfsvoering uitgevoerd door de Shared Service Organisaties (€ 57 mln. structureel). Aanvullend hierop wordt ingezet op het terugdringen van externe inhuur. Voor de BZK- en VRO-organisatie is de aanpak «Grip op inhuur» uitgewerkt waarmee de externe inhuur de komende jaren substantieel zal worden teruggebracht richting de Roemernorm, met ruimte voor differentiatie per organisatie-onderdeel).

Het (netto) effect op de omvang van het ambtelijk apparaat is niet goed te voorspellen. Naast de taakstelling hebben andere in- en extensiveringen daar ook invloed op. Bijvoorbeeld de extra middelen voor aanpak woningnood en de vermindering van externe inhuur met mogelijk verambtelijking tot gevolg. De taakstelling kent een oplopend karakter en het jaar 2025 is incidenteel alternatief gedekt (grotendeels uit loon- en prijsbijstelling), zodat er tijd is om de invulling van de taakstelling vanaf 2026 goed voor te bereiden. Op dit moment vindt de vertaalslag plaats van de budgettaire invulling van € 23 mln. fte-reductie naar de impact op de organisatie vanaf 2026. Over de uitwerking van de taakstelling vindt zorgvuldig afstemming plaats met alle relevante betrokkenen. Op totaalniveau kunnen we aangeven dat het bedrag van € 23 mln. ongeveer 175 fte reductie bij BZK en VRO zou betekenen als met schaal 12 wordt gerekend. De organisatieonderdelen kunnen dit opvangen met natuurlijk verloop.