

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

434

Vragen van het lid **Wijen-Nass** (BBB) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Wethouder eist dat ontwikkelaar niet meer dan 2 procent winst maakt»* (ingezonden 3 oktober 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 21 november 2025).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Wethouder eist dat ontwikkelaar niet meer dan 2 procent winst maakt»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het stellen van een maximale winstnorm van 2 procent voor projectontwikkelaars volstrekt marktverstoring in de hand werkt, het investeringsklimaat ondermijnt en de toch al stagnerende woningbouw verder kan frustreren?

Antwoord 2

Ik ben het ermee eens dat het limiteren van de winst die de winnaar van de selectieprocedure bij realisatie van de ontwikkeling kan maken, een negatief effect kan hebben op het investeringsklimaat voor woningbouwontwikkeling. Wat een geschikte winstnorm is voor een project, is afhankelijk van meerdere factoren zoals de locatie, risico's en marktomstandigheden, en is bij uitstek iets dat marktpartijen goed kunnen inschatten.

Ontwikkelaars zijn op zoek naar een passende vergoeding voor het risico dat zij lopen met de investering. Wanneer deze vergoeding is beperkt, is de kans groot dat ontwikkelaars niet bereid zijn de woningbouwontwikkeling op te pakken. Daarnaast maken verschillen in beleid en gemeentelijke normen de ontwikkelingsmarkt voor marktpartijen onoverzichtelijk en onvoorspelbaar. Dat zorgt onnodig voor onzekerheid.

¹ Algemeen Dagblad van 1 oktober 2025; https://www.ad.nl/economie/wethouder-eist-dat-ontwikkelaar-niet-meer-dan-2-procent-winst-maakt-vroegen-of-we-gek-waren-geworden~ae1f410f?cb=a0f33def-9cfc-4260-8e49-122c429740f4&auth_rd=1

Vraag 3

Hoe beoordeelt u de actie van de wethouder in het licht van het landelijk beleid, waarin juist uniformiteit en voorspelbaarheid richting marktpartijen wordt nagestreefd om nieuwbouw te versnellen.

Antwoord 3

De gemeente Heemskerk is een partnerselectieprocedure gestart voor het realiseren van een kindercentrum en 90 woningen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en van de stichting die eigenaar is van het kindcentrum. De ontwikkelaar die de selectie wint krijgt van de gemeente de opdracht om een kindcentrum te realiseren en de grond voor de woningen wordt door de gemeente aan de ontwikkelaar uitgegeven. De gemeente stelt voorwaarden aan het percentage Algemene Kosten (AK) en winst dat mag worden gerealiseerd door de ontwikkelaar die wordt geselecteerd voor de opdracht. Beide mogen samen maximaal 2% zijn. Daarnaast verwacht zij een open boek-benadering, waarbij de gemeente inzicht krijgt in de kostenopbouw, risicoverdeling en exploitatie van de ontwikkeling. De landelijke opgave van 100.000 woningen vraagt om duidelijke sturing, heldere afspraken en samenwerking van alle betrokken partijen. Het stellen van eisen aan maximale winstmarges zorgt voor onvoorspelbaarheid en vind ik ongewenst. Voor een goed investeringsklimaat is het belangrijk dat beleid voorspelbaar en uniform is. Afwijkende lokale eisen voor de programmering, en in dit geval de winst, helpen de woningbouw niet en hebben een negatief effect hebben op het investeringsklimaat.

Vraag 4

Acht u het wenselijk dat individuele gemeenten verregaande eigen voorwaarden opleggen aan projectontwikkelaars, die afwijken van landelijke kaders? Zo ja, hoe voorkomt u dan dat er een lappendeken van regels ontstaat die de bouw verder vertraagt?

Antwoord 4

Het afwijken van landelijke kaders is onwenselijk.

Vraag 5

Erkent u dat projectontwikkeling per definitie risico's en fluctuaties kent, waardoor een maximumwinst van 2 procent feitelijk betekent dat investeerders wegblijven of kosten elders doorschuiven, bijvoorbeeld richting kopers of huurders?

Antwoord 5

Wanneer er een maximumwinst van 2 procent van de verkoopopbrengst van de woningen wordt gesteld is het aannemelijk dat de ontwikkeling niet voor alle marktpartijen interessant is. Het is daarom inderdaad te verwachten dat er minder marktpartijen geïnteresseerd zijn om mee te doen aan de partnerselectie die de gemeente heeft uitgeschreven. Dit kan het aantal biedingen beperken.

De risico's voor de ontwikkelaar zijn relatief beperkt: de planologische procedure is al doorlopen. Dit zorgt er echter niet voor dat er geen risico wordt gelopen. In de uitvraag zijn gegadigden verzocht een voorstel in te dienen ten aanzien van de risicoverdeling.

Bij tegenvallers in de ontwikkeling, wordt het risicopercentage aangesproken. Het maximale winstpercentage maakt kostenefficiëntie in ontwerp en uitvoering een belangrijk onderdeel van de inschrijvingen.

Ik verwacht niet dat kosten kunnen worden doorgeschoven naar kopers of huurders. De (huur)prijs van woningen wordt bepaald door de (lokale) markt voor woningen en niet bepaald door de (bouw)kosten.

Vraag 6

Deelt u de analyse dat dit beleid op termijn juist kan leiden tot minder betaalbare woningen, omdat minder marktpartijen bereid zullen zijn in te schrijven op aanbestedingen?

Antwoord 6

Ik deel de mening dat stringente voorwaarden het risico met zich meebrengt dat woningbouwplannen stagneren.

Vraag 7

Bent u voornemens om de gemeente Heemskerk of andere gemeenten die vergelijkbare plannen hebben, terug te fluiten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

De gemeente heeft binnen de grenzen van de wet vrijheid bij het stellen van voorwaarden bij een selectieprocedure. Maar het stellen van de voorwaarde van maximaal 2% winst zorgt voor onduidelijkheid. Ik ga met de gemeente Heemskerk in gesprek over de consequenties die dit heeft voor de gebiedsontwikkeling en over de gevolgen van het stellen van dergelijke voorwaarden bij gebiedsontwikkelingen in het algemeen.

Vraag 8

Kunt u toelichten hoe dit gemeentelijke experiment zich verhoudt tot de aangenomen landelijke doelstellingen voor woningbouw en betaalbaarheid, en of deze aanpak daar niet haaks op staat?

Antwoord 8

De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting gaat ervoor zorgen dat het Rijk, provincies en gemeenten regie kunnen nemen op het gewenste woonprogramma. De landelijke doelstellingen voor betaalbaarheid zijn dat landelijk, provinciaal en regionaal twee derde betaalbare woningen moeten worden gebouwd, en 30% van het totaal sociale huur. Alle gemeenten moeten daaraan bijdragen, zodat het niet nodig is dat gemeenten bovenmatig veel betaalbare woningen realiseren of anderszins lokale eisen stellen waardoor woningbouwprojecten niet meer van de grond komen. Ik zal hier ook op sturen via de financiële regelingen. Gemeenten krijgen vanaf volgend jaar een bijdrage uit de Realisatiestimulans voor iedere betaalbare woning waarbij ik in beginsel niet meer dan twee derde betaalbare woningen financier per gemeente, tenzij een andere verdeling volgt uit de regionale opgave.

Vraag 9

Acht u het aanvaardbaar dat een wethouder in een lopende verkiezingsperiode beleid voert dat sterk afwijkt van het landelijke kader, terwijl zij zelf kandidaat is voor de Tweede Kamer namens GroenLinks-PvdA? Hoe voorkomt u dat beleid op lokaal niveau als politiek podium wordt gebruikt in plaats van als middel voor solide woningbouwbeleid?

Antwoord 9

In algemene zin vind ik het stellen van aanvullende eisen voor woningbouw onwenselijk. De voorwaarde voor maximale winst van 2% is gesteld binnen de bevoegdheden van het College van B&W. Het beleid van het gemeentebestuur is democratisch gelegitimeerd en daardoor niet onaanvaardbaar, maar ik vind het afwijken van gangbare normen onwenselijk voor het investeringsklimaat.

De mogelijkheden om eigen beleid te voeren op het gebied van woningbouwprogramma worden na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting beperkt. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting helpt daarmee om grenzen te stellen aan afwijkend beleid.

Vraag 10

Deelt u de mening dat transparantie in kosten wenselijk is, maar dat het afdwingen van volledige openheid in bedrijfsadministratie de concurrentiepositie van bedrijven kan ondermijnen en leidt tot een oneerlijke verhouding tussen overheid en markt?

Antwoord 10

In dit project wordt uitgegaan van werken met open boeken. Door het open boeken-principe heeft gemeente volledig inzicht in de kostenopbouw, risicoverdeling en exploitatie.

Ik denk dat het «open boeken»-principe de gebiedsontwikkeling kan helpen. Het vergroot het vertrouwen tussen partijen en kan het verspillen van overheidsmiddelen helpen voorkomen doordat duidelijk is welke projecten wél en welke projecten niet zonder overheidsmiddelen tot stand kunnen komen. Het gebruiken van open boeken kan helpen om de waardeestijging van

grond meer ten goede te laten komen aan publieke doelen en de publieke kosten beter te dekken. Dit zijn onderwerpen waaraan ik werk in het traject Modernisering Grondbeleid².

Vraag 11

Wat gaat u concreet doen om ervoor te zorgen dat landelijke spelregels leidend blijven, zodat woningbouwprojecten niet verder vastlopen door willekeurige gemeentelijke ingrepen?

Antwoord 11

Daar waar het gaat om technische bouwregels is geregeld dat gemeenten geen strengere eisen mogen stellen dan landelijk afgesproken. In het kader van het programma STOER zal ik daarvoor een meldpunt inrichten. Zie ook het antwoord op vraag 4.

Daarnaast is in de kabinetsrectie naar aanleiding van de adviesgroep STOER besloten om te komen tot het inrichten van een meldpunt bij bovenmatige betaalbaarheidseisen.

Ik roep gemeenten ook op om modelovereenkomsten te gebruiken bij het maken van afspraken met marktpartijen. Op die manier weten marktpartijen beter waar zij aan toe zijn en ga ik willekeurige gemeentelijke ingrepen tegen.

² Kamerstukken II, 2024–2025, 34 682, nummer 208