

36 740 VII Jaarverslag en slotwet Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2024

Nr. 11 Lijst van vragen en antwoorden

Vastgesteld 11 juni 2025

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het Jaarverslag Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2024 (Onderdeel Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (Kamerstuk 36740-VII, nr. 1).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 11 juni 2025. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Postma

De griffier van de commissie,
Morrin

- 1 Wordt binnen het ministerie overwogen om huurtoeslag mogelijk te maken voor onzelfstandige woonruimten, zoals kamerbewoning of gedeeld wonen?

Antwoord:

Een eventuele uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimten kan pas overwogen worden als de uitvoeringstechnische belemmeringen zijn weggenomen en er voldoende budgettaire dekking is.

Om het recht en de hoogte op huurtoeslag vast te stellen, maakt Dienst Toeslagen gebruik van gegevens uit onder andere de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Zonder deze gegevens kan namelijk niet vastgesteld worden of de woning voldoet aan de (minimum)eisen voor huurtoeslag, of dat voor de betreffende woning reeds huurtoeslag is aangevraagd. In de BAG worden momenteel echter geen onzelfstandige woonruimtes geregistreerd. Hierdoor is een uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woonruimten niet uitvoerbaar. Een uitbreiding kan in dit opzicht dus pas overwogen worden als onzelfstandige woonruimtes adequaat worden geregistreerd in een (landelijk) systeem. Deze ontwikkeling wordt gezien in relatie tot de verkenning naar de mogelijkheden voor een huurregister.

Een uitbreiding van de huurtoeslag brengt ook financiële gevolgen met zich mee waarvoor momenteel geen budgettaire dekking is. Naar schatting zullen de kosten voor de huurtoeslag tussen de €1 á €1,5 mld. per jaar stijgen. Dit is exclusief de kosten die gepaard gaan met het registreren van onzelfstandige woonruimtes.

- 2 Wanneer zal de Hospitawet in consultatie gaan en wanneer verwacht u deze met de Kamer te kunnen delen?

Antwoord:

Om hospitaverhuur verder te stimuleren moet het Burgerlijk Wetboek worden gewijzigd. Ik streef ernaar om voor de zomer het wetsvoorstel in internetconsultatie te brengen. Vervolgens wordt het wetsvoorstel naar de Tweede en Eerste Kamer gestuurd voor behandeling.

- 3 Hoe staat het met de ontwikkelingen omtrent de Woningwet voor de BES-eilanden?

Antwoord:

De Woningwet-BES is in ambtelijke voorbereiding en wordt naar verwachting in de zomer van 2025 in openbare internetconsultatie aangeboden.

De afgelopen weken is veel waardevolle input opgehaald van stakeholders in zowel Caribisch als Europees Nederland. Met deze input wordt naar de officiële consultatie gewerkt.

Inwerkingtreding is nog altijd beoogd voor 1 januari 2027.

- 4 Hoe gaat het effect van Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER) gemeten en gerapporteerd worden?

Antwoord:

Op basis van de aanbieding van de eerste fase van het adviesrapport STOER zal de Tweede Kamer voor de zomer worden geïnformeerd over de eerste bevindingen. Begin van de zomer biedt de adviesgroep STOER haar eindrapport aan. Op basis daarvan volgt een kabinetsreactie. Daar zal ook ingegaan worden op de effecten.

- 5 Wat zal STOER financieel aan voordelen moeten gaan opleveren?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4.

- 6 Welke zaken ten aanzien van de Wet betaalbare huur zijn op dit moment nog niet geregeld bij de Huurcommissie en per wanneer verwacht u dat dit wel geregeld zal zijn?

Antwoord:

Er zijn geen zaken ten aanzien van de Wet betaalbare huur die op dit moment niet zijn geregeld bij de Huurcommissie. De Wet betaalbare huur is immers al per 1 juli 2024 in werking getreden. De Huurcommissie heeft in voorbereiding hierop onder meer haar interne processen, bemensing, beleidsdocumenten en communicatie aangepast.

- 7 Wat waren de doelstellingen van het programma NOVEX waarvoor 3,1 miljoen euro is gerealiseerd, en hoe wordt de voortgang gemonitord?

Antwoord:

Het Rijk voert regie op de ruimtelijke ordening, maar kan dit niet alleen. Daarom werken alle overheden gebiedsgericht samen aan de ruimtelijke inrichting van Nederland via de zgn. NOVEX-aanpak. Deze aanpak kent als doelstellingen: het versnellen van de uitvoering van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het versterken van de ruimtelijke regierol van de Rijksoverheid en het vernieuwen van de samenwerking in de (uitvoerings)relatie met provincies, gemeenten en waterschappen. Zo kunnen we maatwerk leveren per gebied of regio. NOVEX kent twee samenhangende trajecten: regie per provincie en gebiedsgerichte regie in 16 NOVEX-gebieden. In het spoor regie per provincie maken Rijk en provincies afspraken in ruimtelijke arrangementen: hiermee wordt nationaal en provinciaal omgevingsbeleid op elkaar afgestemd om te zorgen voor snellere uitvoering van de ruimtelijke opgaven. In het spoor NOVEX-gebieden zijn er 16 NOVEX-gebieden aangewezen waar de fysieke opgaven zo groot zijn en waar de stapeling van opgaven zo complex is, dat Rijk en regio samen regie voeren en samenwerken aan een gebiedsgerichte ordening en uitvoering van deze opgaven. Voor vrijwel alle gebieden is een ontwikkelingsperspectief opgesteld met een gezamenlijke ruimtelijke visie en benoeming van opgaven voor de toekomst. Dit moet uiteindelijk leiden tot 16 uitvoeringsprogramma's. Omdat we als rijk deelnemen in deze gebieden dragen we ook met de andere overheden mee in de plankosten.

Twee keer per jaar vinden er gesprekken plaats tussen de Rijksoverheid en de medeoverheden om voortgang te bespreken en afspraken te maken. Dit gebeurt tijdens de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving (BOL) en de Bestuurlijke overleggen MIRT. Begin juni hebben er weer BOL's plaatsgevonden en informeren we de Kamer aan de hand van een brief over de uitkomsten. Naast deze jaarlijkse gesprekken vinden er tussen Rijk en medeoverheden gedurende het jaar periodieke ambtelijke overleggen plaats over de voortgang, met onder meer provinciedirecteuren en gedeputeerden.

- 8 Hoe staat het met het ontwerp van de Nota Ruimte en wanneer verwacht u deze te delen met de Kamer?

Antwoord:

Het kabinet streeft ernaar voor de zomer tot besluitvorming te komen binnen het kabinet over de integrale keuzes en richtingen in de Nota Ruimte. Omdat de afronding hiervan wat meer tijd vraagt en de ontwerp Nota Ruimte vervolgens ook van een plan MER moet worden voorzien, wat de nodige doorlooptijd vraagt, zal de ontwerp Nota Ruimte samen met de planMER na de zomer worden

gepubliceerd. Na publicatie van de ontwerp-Nota Ruimte is de formele participatie van toepassing. Bij de terinzagelegging kan iedereen dan een zienswijze indienen.

- 9 Welke onderdelen van het Voorontwerp Nota Ruimte worden op dit moment herijkt op basis van het regeerprogramma?

Antwoord:

Vorig jaar voor de zomer is het voorontwerp van de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Sindsdien is gewerkt aan het herijken van de inhoud, op basis van het regeerprogramma. En we werken aan de verdere verdieping op tal van terreinen. Onderwerpen die op basis van het regeerprogramma zijn herijkt en gevolgen hebben voor de Nota Ruimte zijn bijvoorbeeld:

- o Er wordt gewerkt aan een nieuwe aanpak voor Landbouw en Natuur;
- o Energie: Dit kabinet heeft extra ambitie voor kernenergie (van 2 naar 4 kerncentrales) en extra inzet op het oplossen van netcongestie.
- o Water en Bodem: We houden rekening met water en bodem.

Onderwerpen die we richting de ontwerp-Nota Ruimte verdiepen zijn bijvoorbeeld:

- o het natuursysteem van de toekomst;
- o schaarse ruimte in de haven- en energieclusters;
- o de ruimtelijk-economische ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland;
- o het verstedelijkingsmodel voor Nederland plus strategie (VISTA: vitaliseren, initiëren, stimuleren, transformeren en accommoderen).

Er zijn daarnaast ook onderwerpen waaraan we vasthouden aan de ingezette koers uit het Voorontwerp, bijvoorbeeld het uitgangspunt van nabijheid: We kiezen ervoor om nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen compact te ontwikkelen om ervoor te zorgen dat deze functies zich dichtbij elkaar ontwikkelen. Ook houden we vast aan de ruimtelijke strategie voor economie en energie uit het Voorontwerp. We zetten in op besparen op gebruik van energie en grondstoffen, we bekijken vraag en aanbod in samenhang, we gaan de bestaande (milieu) ruimte beter benutten en beschermen, en we kijken mogelijk naar strategische uitbreiding hiervan.

- 10 Van de 1.021.400 geplande woningen tot en met 2030 is 50 procent harde plancapaciteit. Wat is de verwachting voor de resterende 50 procent en hoe wordt versnelling daarin gerealiseerd?

Antwoord:

Tweemaal per jaar inventariseert ABF Research in opdracht van het ministerie van VRO de plancapaciteit van gemeentes en provincies. In de inventarisatie plancapaciteit door ABF van het najaar van 2024 zijn 1.021.400 woningen in plannen (plancapaciteit) geïnterpreteerd voor de periode tot en met 2030. Van deze plancapaciteit zit 42% (ongeveer 430.000 woningen) in zogenaamde harde plannen. 'Hard' betekent dat ze tenminste bestuurlijk hard zijn, ofwel er is een onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsplan. Er moet in sommige gevallen nog steeds een omgevingsvergunning worden aangevraagd of verleend.

We hebben een bouwambitie van 100.000 woningen per jaar. De ambitie van 2024 t/m 2030 is dan 700.000 woningen. Van deze 700.000 woningen zitten er al 430.000 woningen in de harde plancapaciteit. Dat is 61% van de ambitie. De overige 270.000 woningen moet zo snel mogelijk in harde plannen terecht komen om op tijd gerealiseerd te kunnen worden.

Samen met gemeenten, provincies, corporaties en projectontwikkelaars organiseren we lokaal versnellingstafels en publiek private monitors om de kansrijke plannen inzichtelijk te krijgen en op te harden. Met parallel plannen willen we het planproces zo kort mogelijk maken. Om te zorgen dat deze plannen financieel haalbaar zijn hebben we de Woningbouwimpuls. We belonen gemeenten met een realisatiestimulans voor woningen waarvan de bouw start, waarvan de verkregen middelen weer in nieuwe plannen gestopt kunnen worden. Daarnaast stimuleren we ook nieuwe kansrijke grootschalige gebiedsontwikkelingen.

- 11 Wat was de voornaamste reden voor de vertragingen in het leveren van flexwoning? Is hier een plan van aanpak voor?

Antwoord:

De reden van vertraging van het plaatsen van flexwoningen is divers en gebruikelijk bij ontwikkeling van bouwprojecten. Meest voorkomend is het niet tijdig beschikbaar komen van geschikte locaties, de omgevingsvergunning, het bouwrijp maken en de nutsvoorziening. Ook zijn er nog onvoorziene technische complicaties geweest en kunnen juridische procedures of extra werk bij de leverancier leiden tot vertraging. Per locatie wordt in overleg met de afnemer gekeken welke aanpak verstandig is. We zijn constant op zoek naar de snelste weg om tot plaatsing van de woningen over te gaan en leren gedurende dit proces.

- 12 Tijdens de bestuurlijke overleggen is afgesproken nog sterker te sturen op harde plancapaciteit voor 2024/2025, kunt u aangeven hoe “nog sterker te sturen” gaat worden vormgeven?

Antwoord:

Voor het sterker sturen op harde plancapaciteit en op de versnelde realisatie van woningbouw maken we gebruik van diverse instrumenten. Samen met gemeenten, provincies, corporaties en projectontwikkelaars organiseren we lokaal versnellingstafels; mede aan de hand van de publiek private monitors worden kansrijke plannen inzichtelijk gemaakt en kan worden bijgestuurd om de plannen op te harden. Met die informatie kunnen we beter sturen op de voortgang van woningbouwprojecten en doorbraken realiseren. Met parallel plannen wordt het planproces zo kort mogelijk gemaakt en werken we met Woontoppartners samen aan de brede inzet van dat instrument. Om te zorgen dat deze plannen financieel haalbaar zijn, worden diverse financiële regelingen ingezet, zoals de Woningbouwimpuls en vanaf 2026 de Realisatiestimulans. Vanaf 2026 ontvangen gemeenten dan een bijdrage per woning waarvan de bouw is gestart in het voorgaande jaar. Daarnaast stimuleren we ook nieuwe kansrijke grootschalige gebiedsontwikkelingen met het gebiedsbudget en wordt er gewerkt aan een Rijksgrondfaciliteit.

Op de Woontop in december 2024 zijn diverse afspraken gemaakt met alle relevante partijen over het nog concreter in beeld krijgen per gemeente en per jaarschijf wat de voortgang is van de woningbouwprojecten (sleutellocaties) en waar zich de knelpunten voordoen. Op landelijk niveau is de monitoring ingeregeld onder meer via de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw.

Ten slotte vinden elk jaar bestuurlijke overleggen plaats tussen Rijk, Provincies en Woondealregio's (gemeenten en corporaties) over de voortgang van de woondeal- en woontopafspraken. Daarin maken de partijen waar nodig aanvullende afspraken over de woningbouwrealisatie.

- 13 Om de woningbouwdoelstellingen te realiseren, is de ambtelijke beleids- en uitvoeringskracht in 2024 versterkt en geprofessionaliseerd. Hierbij ligt de focus op samenwerking met alle partners in de woningbouwketen. Kunt u aangeven hoe deze versterking en professionalisering exact is vormgegeven?

Antwoord:

De doelstelling is om op langere termijn op structurele wijze de ambtelijke capaciteit en deskundigheid bij medeoverheden te versterken en op peil te houden. De uitvoering van de grote maatschappelijke opgave woningbouw heeft een robuuste ambtelijke organisatie nodig. Op de Woontop in 2024 zijn afspraken gemaakt met medeoverheden en marktpartijen om uitvoeringskracht zo goed mogelijk te garanderen. Dat resulteert in een periode van vijf jaar in slagvaardige overheidsorganisaties die weer zelfstandig, zonder bijzondere steunmaatregelen, hun taken kunnen uitvoeren. Ook de marktpartijen worden betrokken in de samenwerking.

De interbestuurlijke programmatische aanpak gaat zich richten op 1) het oplossen van het capaciteits- cq het arbeidsmarktvraagstuk van gemeenten en provincies én 2) het verzamelen, bundelen en verspreiden van kennis over (digitale) methoden, technieken en werkwijzen die bijdragen aan het versnellen van processen en procedures.

De regie op de inzet van de benodigde capaciteit en deskundigheid ligt op provinciaal en regionaal (samenwerkende gemeenten) niveau. Daar is bekend welke capaciteit wordt gemist, welke specialismen benodigd zijn en voor welke woningbouwlocaties dit het meest aan de orde is. Provincies zorgen voor coördinatie van inzet op gebied-/projectniveau. Hiervoor worden de regionale versnellingstafels ingezet. De regionale versnellingstafels zijn bedoeld om knelpunten in de woningbouwpraktijk snel en gezamenlijk op te lossen. Ze functioneren ook als escalatiekanaal voor projecten die binnen de eigen reguliere processen niet tot uitvoering komen.

Daarnaast zijn de afgelopen jaren veel verschillende innovatieve werkwijzen ontwikkeld die kunnen leiden tot versnelling in de realisatie van besluitvorming. Gemeenten, provincies en private partijen zijn gebaat bij het zoveel mogelijk (gezamenlijk) benutten van bewezen werkwijzen, methoden en technieken. Om dit te faciliteren wordt een landelijk expertisecentrum opgericht voor 1) het bundelen, beschikbaar stellen en verspreiden van kennis over innovaties versnelling woningbouw, 2) het actief ondersteunen van gemeenten bij het toepassen van deze werkwijzen en 3) het trainen en opleiden van (gemeentelijke) professionals.

- 14 Wat is de status en de waarde van de afspraken die het kabinet in december 2024 op de Woontop heeft gemaakt, gezien de samenhang van de Woontopafspraken met de Nationale Prestatieafspraken (NPA)?

Antwoord:

De Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn ondertekend op 11 december 2024 tijdens de Woontop. In de NPA heeft het Rijk afspraken gemaakt met Aedes (woningcorporaties) en de VNG (gemeenten) over beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

In de NPA is afgesproken dat corporaties investeren voor een totaal van €110 mld. in de periode 2025-2035. Het grootste deel hiervan zijn investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid. De uitvoering van de NPA is aan de gang.

- 15 Op hoeveel projecten is het "parallel plannen principe" inmiddels toegepast?
Is de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 8 procent voldoende gebleken om het investeringsklimaat voor verhuurders te verbeteren?

Antwoord:

Het afgelopen jaar is – binnen een pilot - met 7 gemeenten geëxperimenteerd met het toepassen van de werkwijze van parallel plannen bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Tegelijkertijd is nagedacht over een manier om de kennis over en werkwijze van parallel plannen op te schalen en breder te verspreiden onder alle gemeenten in Nederland. Door onder andere het organiseren van hackathons, seminars en inloopspreekuren worden gemeenten geïnspireerd om parallel plannen toe te passen bij projecten. Daarnaast is besloten om parallel plannen onderdeel te laten uitmaken van de financiële regelingen van VRO die momenteel worden uitgewerkt. Tot slot, wij hebben op dit moment geen exacte informatie beschikbaar over het aantal gemeenten dat parallel plannen, of een andere methode die bijdraagt aan een snelle planning, toepast.

- 16 Hoe vond het kabinet in december 2024 dat een huurbevriezing zich zou verhouden tot de inhoud, intentie en doelstellingen van de NPA en de afspraken van de Woontop?

Antwoord:

In december 2024 was er nog geen sprake van een huurbevriezing, in de NPA is afgesproken dat de huursomstijging per 1 juli 2025 4,5% zal bedragen. Vanaf 2026 zou de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie

zijn. De afspraken over de jaarlijkse huursomstijging heeft direct invloed op de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

- 17 Wat is de status en de waarde van de afspraken die het kabinet in december 2024 in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) heeft gemaakt?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

- 18 De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw heeft samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het ministerie gewerkt aan negen complexe projectinterventies, meerdere thematische verkenningen en de totstandkoming van 35 regionale versnellingstafels. Kunt u wat meer informatie geven inzake de 9 complexe projectinterventies?

Antwoord:

De LVW werkt op verzoek van het ministerie van VRO, gemeenten, corporaties of marktpartijen aan doorbraken in een aantal concrete projecten, daar waar dit op lokaal en regionaal niveau nog niet lukt. Lokale en regionale versnellingstafels zijn dus eerst aan zet. Het gaat bijvoorbeeld om grote, complexe projecten met rijkssubsidie, relevantie voor de realisatie van de woondeals of met een voorbeeldfunctie (bijvoorbeeld omdat een project exemplarisch is voor problematiek die breder speelt, zoals netcongestie of spuitzonerings). Leden van de LVW kunnen middels diplomatie en met inzet van hun netwerk bijdragen aan een bestuurlijke doorbaak in deze projecten. Daar waar het om inhoudelijk complexe projecten gaat, wordt samengewerkt met het Expertteam Woningbouw van RVO voor interventies op basis van deskundigheid. Een voorbeeld van een complexe projectinterventie is de Stationstuinen in gemeente Barendrecht. Daar droeg de LVW bij aan het bereiken van een akkoord tussen gemeente en ProRail inzake een juridisch geschil over een stuk grond in het gebied. Door dit akkoord zijn alle juridische procedures van tafel en komt de grond beschikbaar voor de bouw van woningen.

- 19 In hoeverre is het nog mogelijk de in december 2024 gemaakte woningbouw- en verduurzamingsdoelstellingen te realiseren, gezien de fors verminderde investeringsruimte bij woningcorporaties als

gevolg van de bij Voorjaarsnota 2025 gepresenteerde plannen voor huurbevriezing in 2025 en 2026?

Antwoord:

3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 20 Kunt u aangeven, kijkende naar het steeds lager wordende aandeel van ouderen dat verhuisd is, wat aanvullend kan worden gedaan om meer woningen voor hen beschikbaar te stellen?

Antwoord:

Tijdens de woontop in december 2024 heb ik met de betrokken partijen afspraken gemaakt om de planning en realisatie van woningen voor ouderen te versnellen en op te schalen. Het gaat over afspraken om de woningen voor ouderen versneld in de woningbouwprogrammering op te nemen, de monitoring lokaal en regionaal op orde te krijgen, conceptuele/industriële bouw voor ouderen te stimuleren, eisen voor woningtypen voor ouderen te standaardiseren en zorgen voor de benodigde investeringen in ouderenhuisvesting. Ik geef op dit moment ook samen met die partijen uitvoering aan die afspraken en heb er vertrouwen in dat dit een broodnodige impuls gaat geven aan de opgave die we hebben om er in de komende jaren voldoende ouderenwoningen bij te krijgen.

- 21 Kunt u aangeven wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de woningbouwambities, kijkende naar de recent naar buiten gebrachte ruimtelijke plannen van Defensie?

Antwoord:

Het ministerie van Defensie heeft op 23 mei jl. het ontwerp Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD) gepubliceerd, waarin Defensie haar ruimtelijke uitbreidingsbehoefte beschrijft en concrete locaties benoemt voor 57 deelbehoeftes. In de uitwerking van de voor deze behoeftes benodigde locaties heeft Defensie onder meer rekening gehouden met andere Rijksbelangen, zoals de woningbouwopgave.

Hiertoe is in de milieueffectrapportage onderzocht in hoeverre de Woondeals, de NOVEX-verstedelijkingsstrategieën en lokale en

regionale bouwplannen raken aan de behoeftes binnen het NPRD. Bij het bepalen van de voorkeurslocaties voor de ruimtelijke plannen van Defensie binnen het NPRD is de woningbouwopgave expliciet onderwerp van afstemming geweest tussen Defensie en het ministerie van VRO. Uit de milieueffectrapportage komt voort dat de woningbouwopgave niet negatief beïnvloed wordt door de door Defensie gepresenteerde ruimtelijke plannen.

- 22 Hoeveel agrarische gronden zijn in 2024 door het Rijksvastgoedbedrijf aangekocht ten behoeve van nationale beleidsdoelen?

Antwoord:

In 2024 zijn de eerste aankopen gedaan in het kader van het op peil houden compensatie gronden. Dit waren twee aankopen (van erfpachtrechten). Er is in totaal circa 80 hectare gekocht, zodat de Staat weer het volledig eigendom heeft en het Rijksvastgoedbedrijf deze gronden opnieuw uit kan geven. Voorlopig zal dat gebeuren in geliberaliseerde pacht, conform de kaders zoals opgenomen in de brief van de minister van BZK aan de Tweede Kamer d.d. 13 juni 2024. Deze gronden betreffen strategische gronden gelegen in de provincie Flevoland. Het gaat om gronden tussen de (toekomstige) woonlocatie Lelystad-Zuiderhage en het vliegveld Lelystad en gronden nabij de ontwikkeling van Oosterwold.

- 23 Wat zijn de belangrijkste conclusies tot nu toe uit de strategische verkenningen die onder 'Mooi Nederland' vallen?

Antwoord:

In 2023 zijn vanuit het programma Mooi Nederland meerdere strategische verkenningen gedaan ('de stel-dat-verkenningen'). In deze verkenningen zijn de opgaven geanalyseerd, richtingen verkend en hebben inzichtelijk gemaakt welke cruciale keuzes er gemaakt zouden moeten worden om de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland overeind te houden en de grote ruimtelijke vraagstukken op te lossen. De resultaten van deze verkenningen zijn opgenomen in het Voorontwerp Nota Ruimte en worden nu ook benut voor de Ontwerp-Nota Ruimte.

- 24 Uit de meest recente kapitaaltoereikendheidstoets blijkt dat het beschikbare kapitaal van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) boven het vereiste niveau ligt, betekent dit dat er beschikbaar kapitaal is dat mogelijk op andere belangrijke woondossiers gebruikt kan worden of ligt dit kapitaal juridisch vast?

Antwoord:

Het vereiste risicokapitaal van WSW is in het najaar van 2024 berekend door WSW en is gebaseerd op de marktwaarde van het vastgoed en van de geborgde leningen per eind 2023 en op de vastgestelde ratings (risicoscores) van individuele woningcorporaties per 15 oktober 2024. Het vereiste kapitaal is volgens WSW € 891 mln. Het beschikbare risicokapitaal is per eind 2023 € 2.884 mln. Naast het eigen vermogen van WSW bestaat dit risicokapitaal voor € 2.135 mln. (74%) uit gecommiteerde obligoleningen van corporaties die een onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de zekerheidsstructuur van het borgstelsel.

Volgens WSW's Reglement van Deelneming bedragen obligoleningen 2,6% van het geborgd volume. Hierdoor is op dit moment het beschikbaar risicokapitaal substantieel hoger dan het vereist risicokapitaal. Ook speelt mee dat op dit moment de corporatiesector er vanuit financieel oogpunt relatief goed voor staat. Als we bijvoorbeeld 2 jaar terug gaan in de tijd (op basis van cijfers eind 2021) dan is het verschil tussen vereist risicokapitaal (€ 2.171 mln.) en beschikbaar risicokapitaal (€ 2.572 mln.) veel kleiner.

Op het moment dat het eigen vermogen van WSW niet toereikend (meer) is (en niet voldoende aangevuld kan worden met een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,25% van het uitstaande saldo van geborgde leningen), wordt een beroep gedaan op deze obligoleningen die aanvullend worden aangetrokken bovenop het eigen vermogen van WSW. Deze leningen kunnen op ieder moment door WSW opgevraagd worden tot een bedrag van 2,6% van het saldo geborgde leningen. Daarmee is er zekerheid dat direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken. Obligoleningen worden verstrekt door de sectorbanken (BNG en NWB) en zijn ook geborgd door WSW. Omdat obligoleningen gecommiteerd zijn tellen ze mee voor het risicovermogen van WSW. Deze obligoleningen zijn daarmee niet inzetbaar voor andere woondossiers.

- 25 In tabel 9 staat op welke posten er sprake is van onderuitputting. Kan u per post aangeven wat er met het niet bestede bedrag gebeurt?

Antwoord:

In het geval van onderuitputting betekent dit in de basis dat deze beschikbaar gestelde middelen niet opnieuw ingezet kunnen worden voor de beleidsdoeleinden waarvoor deze middelen zijn begroot. De

middelen die niet zijn ingezet in een jaar waarin deze zijn begroot vloeien in de basis terug naar de algemene middelen. Via de eindejaarsmarge, kan een deel van de (nog) niet uitgegeven maar wel verplichte middelen, meegenomen worden naar het volgende jaar. Dit is in 2024 ook gebeurd, waardoor een deel van de niet uitgegeven middelen uit 2024 in 2025 beschikbaar zijn om wel in te zetten voor de woningmarkt.

- 26 In hoeverre speelt de nieuwe Omgevingswet een rol in het achterblijven van omgevingsvergunningen voor ouderenhuisvesting? Is er een analyse beschikbaar van welke gemeenten hierop vastlopen?

Antwoord:

Hoewel er geen specifieke analyse is gedaan, is het algemene beeld dat het werken met de Omgevingswet geen specifieke rol speelt in het achterblijven (te laat indienen) van omgevingsvergunningen voor ouderhuisvesting.

- 27 Kunt u aangeven wat precies de vertraging heeft veroorzaakt van de plaatsing van door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ingekochte flexwoningen en wat (extra) kan worden gedaan om vertraging in het vervolg te voorkomen?

Antwoord:

Wij verwijzen u graag naar het antwoord op vraag 11.

- 28 Kunt u aangeven welke aanvullende maatregelen zijn genomen om openstaande vacatures ingevuld te krijgen en op welke specifieke 'onderwerpen' er personeelstekorten zijn?

Antwoord:

Aanvullende maatregelen om openstaande vacatures ingevuld te krijgen zijn:

- Inzet van (extra) recruiters.
- Aandacht voor inclusieve, wervende vacatureteksten die specifiek op bepaalde beroepsgroepen zijn toegeschreven.
- Investering in effectieve en efficiënte wervingstrajecten om goede kandidaten snel binnen te kunnen halen.
- Specifieke arbeidsmarktcampagnes (employer branding), zoals de werving van IT'ers bij het Rijk (m.b.v. creatieve

methoden, zoals de game 'Queeste der lage landen' en het delen van succesverhalen van huidige medewerkers).

- Contacten en samenwerking met onderwijsinstellingen (bv. op het gebied van stages) om studenten te enthousiasmeren voor werken bij het Rijk.
- Onderzoek (data-analyse) naar de drijfveren van specifieke doelgroepen in de arbeidsmarkt om bij het Rijk te werken, zodat daar in de werving beter op ingespeeld kan worden.
- Ontwikkelen van loopbaanpaden en groeimogelijkheden voor medewerkers vanuit aantrekkelijk werkgeverschap.
- Inzet van referral recruitment.

De maatregelen verschillen per BZK-onderdeel, afhankelijk van de mate en de aard van de personele tekorten.

Schaarse beroepen; zoals juristen, IT'ers, bouwfysica en financieel specialisten zijn de specifieke onderwerpen waar de grootste personeelstekorten zijn.

- 29 Kunt u meer informatie geven inzake de “vertraging in bodemonderzoeken”?

Antwoord:

De vertraging in bodemonderzoeken ziet toe op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zuiderhage in Lelystad. Voor die locatie is in 2024 gestart met het opstellen van het omgevingsplan voor fase 1, inclusief de bijbehorende onderzoeken. Daarbij is tevens een start gemaakt met een grootschalig bodemonderzoek. Via een nationale aanbestedingsprocedure is de opdracht gegund aan een partij die naderhand niet akkoord wilde gaan met de inkoopvoorwaarden die vooraf kenbaar zijn gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat het project een aantal maanden vertraging heeft opgelopen, waarna de opdracht aan een volgende partij gegund kon worden.

- 30 Klopt het dat het feit dat de huurontwikkeling in 2024 lager is uitgevallen dan verwacht, aangeeft dat de feitelijke huurontwikkeling geen aanleiding geeft voor ingrijpende maatregelen zoals een huurbevriezing?

Antwoord:

Nee, die relatie zie ik niet. Het klopt dat de feitelijke huurontwikkeling lager is dan de maximaal toegestane huurontwikkeling voor zittende huurders; niet alle verhuurders passen altijd de maximaal toegestane jaarlijkse huurstijging toe en

daarnaast moeten woningcorporaties binnen de maximale huursomstijging van hun woningbezit blijven (die wat lager ligt dan de maximaal toegestane huurverhoging op woningniveau). 3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (*Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395*).

- 31 Kunt u aangeven wat de oorzaken zijn dat een groot deel van de aanvragers niet op tijd een omgevingsvergunning heeft aangevraagd of ontvangen en wat is gedaan om dit te verbeteren?

Antwoord:

De belangrijkste oorzaak van het niet op tijd ontvangen van een omgevingsvergunning is dat er bezwaren van omwonenden zijn ingediend tegen de nieuwbouwplannen waardoor de aanvragers nog in afwachting waren van een besluit van de gemeente. Het kabinet onderneemt diverse maatregelen om vergunningstrajecten rondom bouwprojecten te versnellen. Het is overigens belangrijk om op te merken dat het niet op tijd aanleveren van de omgevingsvergunning slechts in een beperkt aantal van de gevallen de oorzaak was van de onderuitputting van de SOO.

- 32 Kunt u aangeven hoeveel evacuees in 2024 zijn opgevangen, hoe lang het gemiddeld duurde om een evacuees te huisvesten, hoeveel sociale huurwoningen daarvoor zijn ingezet en of er op wat voor manier dan ook voorrang is gegeven aan deze mensen ten opzichte van andere woningzoekenden?

Antwoord:

In 2024 zijn zes evacués uit Gaza opgevangen, het duurde gemiddeld negen maanden om de evacués te huisvesten, daarvoor zijn twee sociale huurwoningen ingezet en zijn deze mensen toegevoegd aan de taakstelling voor de huisvesting van vergunningshouders. In 2024 zijn 47 gerepatrieerden uit Libanon opgevangen, daarvoor zijn geen sociale huurwoningen ingezet. Hiervan verblijven nog 17 personen in de opvang die het ministerie van VRO biedt.

- 33 Kunt u aangeven wat de argumentatie is geweest om specifiek een regeling voor statushouders te maken en niet een algemene regeling waar ook andere grote gezinnen onder hadden kunnen vallen? Wat doet het kabinet op dit vlak voor grote Nederlandse gezinnen?

Antwoord:

Grote gezinnen met een verblijfsvergunning blijven vaak lang in de opvang omdat het vinden van passende huisvesting ingewikkeld is. Omdat het gaat om zes personen of meer zorgen zij voor aanzienlijke druk op de capaciteit van het COA. Het doel van de regeling is het bieden van ondersteuning aan gemeenten en woningcorporaties bij het passend huisvesten van deze grote gezinnen met een verblijfsvergunning. Het helpt gemeenten om daartoe woningen geschikt te maken, door bijvoorbeeld een woning aan te passen of te verbouwen. Zo kan sneller passende huisvesting worden gerealiseerd, waardoor de druk op de COA capaciteit verlicht wordt. De verwachting is dat in de toekomst een dergelijke regeling niet meer nodig zou zijn aangezien het voornemen is om met wetsvoorstel Wet invoering tweestatusstelsel van de minister van A&M de nareis te beperken. Dit tracht ook nareis door gezinsleden te beperken middels aanvullende vereisten die zullen gelden ten opzichte van de huidige situatie.

Gemeenten in Nederland hebben de mogelijkheid om urgentie te verlenen aan gezinnen die dringend een andere woning nodig hebben. Het is de urgentie van de situatie, en niet de grootte van het gezin, die doorslaggevend is voor de urgentieverlening. De criteria voor urgentieverlening kan per gemeente verschillen. Vanuit de wet regie staat het gemeente vrij om daar waar zij passend vinden groepen toe te voegen voor urgentie.

- 34 Hoeveel lager dan verwacht lagen de huren binnen de huurtoeslagpopulatie in 2024?

Antwoord:

De gerealiseerde huurontwikkeling binnen de huurtoeslagpopulatie was in 2024 circa 0,7% lager dan waarvan was uitgegaan in de huurtoeslagaming ten behoeve van de begroting 2024.

- 35 Welk deel van de huurtoeslagmeevaller van 333,8 miljoen (ten opzichte van de oorspronkelijke begroting) is veroorzaakt doordat de huren binnen de huurtoeslagpopulatie in 2024 lager waren dan verwacht?

Antwoord:

De oorspronkelijke begroting 2024 ging uit van een huurstijging binnen de huurtoeslagpopulatie van 5,3% in 2024. De gerealiseerde huurontwikkeling binnen de huurtoeslagpopulatie in 2024 bedroeg 4,6%. Dit leidt tot ca. €25 mln. minder huurtoeslaguitgaven.

- 36 Klopt de conclusie dat de realisatie in 2024 van de huurtoeslaguitgaven en de lager dan verwachte huren binnen de huurtoeslagpopulatie geen enkele aanleiding geven om in 2025 en 2026 tot huurbevriezing over te gaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee. De realisatie van de huurtoeslag in 2024 en de voorgenomen huurbevriezing in 2025 en 2026 hadden feitelijk geen relatie met elkaar. 3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395).

- 37 Wat zegt de meevaller van 333,8 miljoen euro bij de huurtoeslaguitgaven over de betaalbaarheid van huurwoningen?

Antwoord:

De meevaller in de huurtoeslag heeft geen direct verband met de betaalbaarheid van huurwoningen.

De betaalbaarheid van huurwoningen wordt grotendeels bepaald door de netto huurlasten (huur minus huurtoeslag) in relatie tot het inkomen. Bij ongewijzigd beleid stijgen de huurtoeslaguitgaven in verhouding met de inkomensontwikkeling en de huurontwikkeling waardoor de betaalbaarheid van huurwoningen (voor huurtoeslagontvangers) vergelijkbaar blijft over de jaren

- 38 Hoe valt de meevaller van 333,8 miljoen euro bij de huurtoeslaguitgaven in 2024 te rijmen met het voorstel van het kabinet om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen?

Antwoord:

De realisatie van de huurtoeslag in 2024 en het wetsvoorstel van de huurbevriezing in 2025 en 2026 hadden feitelijk geen relatie met elkaar. 3 juni jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting, heb besloten het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet in te dienen (Kamerstukken II 2024/2025, 27926 nr.395).

- 39 Waarom is het nodig om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen, terwijl er in 2024 nog 333,8 miljoen euro op de plank bleef liggen van het budget dat oorspronkelijk was gereserveerd voor de huurtoeslag?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 38.

- 40 Kunt u (bij benadering) aangeven hoe de kosten van biobased bouwen zich verhouden tot 'regulier' bouwen, en hierbij ook het effect van subsidies meenemen?

Antwoord:

Uit recent onderzoek (Houtbouw-kan-concurreren-met-conventionele-bouwmethoden.pdf) blijkt dat houtbouw – een specifieke vorm van biobased bouwen – gemiddeld genomen ca. 8% duurder is bij nieuwbouw dan regulier bouwen.¹ Voor renovatie zijn geen specifieke getallen bekend, onder meer omdat het kostenverschil afhangt van de omvang van de renovatie en het type ingrepen. Specifiek voor isolatie zijn er wel beperkte meerkosten voor biobased materialen. Daarom wordt in de subsidieregelingen voor woningeigenaren (SVOH, SVVE, ISDE) sinds 2024 een extra subsidiebedrag toegekend als biobased milieuvriendelijk isolatiemateriaal wordt toegepast. Er zijn verder geen directe subsidies op woningniveau, dus de middelen die in het jaarverslag benoemd zijn kunnen niet direct worden gerelateerd aan de (eventuele) meerkosten per woning. Met deze middelen ondersteunen we middels organisaties zoals de stichting Nationale Milieudatabase, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en Building Balance boeren, verwerkers en bouwers om daadwerkelijk stappen te zetten wat betreft biobased bouwen en verduurzamen. Daarnaast is via de regeling Milieu-investeringsaftrek (MIA) een

¹ Alba Concepts. *Houtbouw kan in prijs concurreren met conventionele bouwmethoden*. 19 november 2024.

fiscale stimulans voor bouwen met een lage milieu-impact met onder meer biobased bouwmaterialen. Een specifieke uitsplitsing naar alleen biobased middelen is daar niet te maken, omdat biobased bouwen één van de aspecten is van circulair bouwen.