

3236200-VII Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2023

nr. Verslag houdende een lijst van vragen

Vastgesteld (*wordt door griffie ingevuld als antwoorden er zijn*)

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de regering inzake de vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2023 (Kamerstuk 36200-VII).

Voorzitter van de commissie,
Hagen

Griffier van de commissie,
De Vos

Nr	Vraag	Bijlage Bl t/m z. (van)
----	-------	-------------------------------

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | <p>Vraag:</p> <p>Kan in een overzichtelijk schema per doel uit het coalitieakkoord voor het ministerie van BZK concreet worden aangegeven wat er in 2023 gaat gebeuren om deze doelen te realiseren?</p> | |
|---|--|--|

Antwoord:

Eerder hebben de minister voor VRO, de staatssecretaris van BZK en ik uw Kamer middels hoofdlijnenbrieven (Kamerstuk II 2021/22, 35925 - Kamerstuk II 2021/22, 35925, nr. E. - Kamerstuk II 2021/22, 26643, nr. 842) en de beleidsagenda die verzonden is bij de ontwerp-begroting (Kamerstuk II 2021/22, 36200 VII) geïnformeerd over de doelen die voortvloeien uit het Coalitieakkoord die raken aan de beleidsterreinen van het ministerie van BZK en de beleidsprioriteiten voor 2023. Over de concrete uitwerking en de voortgang van de verschillende doelen bent en wordt u separaat geïnformeerd.

Voor de minister van VRO geldt dat in het afgelopen jaar in het kader van de Nationale Woon en Bouwagenda vijf van de zes programma's zijn gepresenteerd. Het zesde programma – Wonen en zorg voor ouderen – wordt in november verwacht. Deze programma's zorgen voor de realisatie van de drie doelen van het NWBA: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Het jaar 2023 staat in het teken van de verdere uitwerking en uitvoering van deze programma's. Zo worden er in het kader van het programma Woningbouw onder meer woondeals gesloten, de vijfde tranche van de woningbouwimpuls toegekend en wordt de consultatie van het wetsvoorstel voor de Wet versterken regie volkshuisvesting gestart.

Omtrent het programma Een thuis voor iedereen gaan alle gemeenten aan de slag met het opstellen en regionaal afstemmen van integrale woonzorgvisies. Het doel van het programma Betaalbaarheid is om te zorgen dat meer mensen met lage en middeninkomens aanvaardbare woonlasten krijgen, daarom wordt voor huurders van een corporatiewoning met een laag inkomen in 2023 de huur verlaagd. U wordt in 2023 ook geïnformeerd over de prijsregulering van aanvangshuren en de voortgang op het wetsvoorstel Goed verhuurderschap. Voor Caraïbisch Nederland zal een Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden opgesteld. Voor de verduurzamingsopgave zal in 2023 worden gestart met het Nationale Programma Lokale Warmtetransitie, de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma en kunt u de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel Instrumenten gemeentelijke warmtetransitie verwachten.

Uw kamer is in mei 2022 middels de ruimtelijke ordeningsbrief geïnformeerd over de wijze waarop regie wordt gevoerd om de ruimte eerlijk en toekomstbestendig toe te delen. Deze aanpak is uitgewerkt in twee programma's: NOVEX en Mooi Nederland. Het programma NOVEX organiseert dat nationale ambities ruimtelijk passen. Dit gebeurt per provincie, in samenwerking tussen het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. In 2023 moet dit plaats hebben gevonden. Uiterlijk halverwege 2023 moet duidelijk zijn hoe de herinrichting van zestien NOVEX-gebieden gaat zien. De uitwerking van alle ambities van het kabinet samen leidt uiteindelijk tot een aanscherping van de Nationale Omgevingsvisie als geldende Rijkvisie op de ruimte. Deze aanscherping verschijnt naar verwachting in 2024.

54 Vraag:

Hoeveel meerkosten vanwege de gestegen energiekosten hebben gemeenten bij benadering voor energie voor publieke voorzieningen zoals gemeentelijke zwembaden, sportvoorzieningen en scholen?

36200-
VII-2

Antwoord:

De meerkosten vanwege de gestegen energiekosten bij gemeenten zijn moeilijk te duiden, onder andere doordat energieprijzen sterk fluctueren. Er zijn al enkele data beschikbaar, maar er wordt op dit moment nog onderzoek gedaan. De VNG doet sinds 26 september jl. onderzoek naar de energiekosten bij maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente.

Met betrekking tot scholen heeft de PO-Raad[1] een enquête onder schoolbesturen uitgezet.

Verder vraagt OCW bij schoolbesturen en Energie voor Scholen uit wat de aard is van hun energiecontract en hoe zij met kostenstijgingen omgaan. De verwachting is dat deze onderzoeken voor 1 november gereed zijn, om invulling te geven aan de motie Paternotte.

Het Mulier Instituut heeft de extra kosten voor de sportsector in de breedte in kaart gebracht, verder is bekend dat het bij energie-intensieve sportaccommodaties zoals zwembaden en ijsbanen gaat om een tekort van € 99 mln. voor 2022 en € 278 mln. voor 2023. De minister van VWS[2] geeft aan hier in november op terug te komen, in verband met de motie Heerma.

[1] <https://www.poraad.nl/peiling-stijgende-energieprijzen-in-het-po>

[2] <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/09/27/kamerbrief-over-verzoek-stand-van-zaken-uitvoering-van-de-motie-mohandis-cs-30234-nr-321>

55 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel woningen worden (bij benadering) geliberaliseerd en kunt u dit inzichtelijk maken per jaar en per verhuursector (corporatie en particulier)?

Antwoord:

Op basis van de Huurenquête is een indicatie te geven hoeveel corporatiewoningen in de genoemde periode zijn geliberaliseerd. Dit leidt tot het volgende overzicht.

Van juli-juli	2014 / 2015	2015 / 2016	2016 / 2017	2017 / 2018	2018 / 2019	2019 / 2020	2020 / 2021	2021 / 2022
Aantal woning en	4.800	2.600	2.700	2.100	3.100	2.400	1.900	3.000

Het aantal liberalisaties hangt af van lokale afspraken, de mutatiegraad en beleidskeuzes ten aanzien van onder meer het stimuleren van middenhuurwoningen. Ook kunnen meer opleveringen in het sociale segment ervoor zorgen dat er meer ruimte kan ontstaan voor liberalisaties aan de bovenkant.

Over de particuliere sector zijn geen cijfers bekend van geliberaliseerde woningen.

56 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel woningen vallen onder de liberalisatiegrens als deze grens opgetrokken zou worden naar 1000 euro, 1250 euro en 1350 euro uitgesplitst per verhuurderstype (corporatie en particulier)?

Antwoord:

De onderstaande tabel toont het aantal woningen met een huur tot de huidige liberalisatiegrens. Hierbij is rekening gehouden met de recent invoering van de cap-op-de-WOZ. Daarnaast toont de tabel het aantal woningen dat extra wordt gereguleerd wanneer de liberalisatiegrens wordt opgetrokken tot € 1.000,-, € 1.250,- en € 1.350,- per maand. Er is een uitsplitsing gemaakt naar corporaties en private verhuurders.

		x = 1.000 euro	x = 1.250 euro	x = 1.350 euro
(1) Aantal woningen met een huur tot de huidige liberalisatiegrens	Corporaties	1.976.000	1.976.000	1.976.000
	Privaat	595.000	595.000	595.000
	Totaal	2.571.000	2.571.000	2.571.000
(2) Aantal woningen dat extra wordt gereguleerd bij het optrekken van de liberalisatiegrens tot x	Corporaties	111.000	123.000	123.000
	Privaat	295.000	393.000	402.000
	Totaal	406.000	516.000	525.000
(3) = (1) + (2) Totaal aantal gereguleerde woningen bij het optrekken van de liberalisatiegrens tot x	Corporaties	2.087.000	2.099.000	2.099.000
	Privaat	890.000	988.000	997.000
	Totaal	2.977.000	3.087.000	3.096.000

57 Vraag:

36200-
VII-2

Welke (concrete) belemmeringen zijn er bij het optrekken naar de verschillende liberalisatiegrenzen van bijvoorbeeld 1000, 1250 of 1350 euro per maand?

Antwoord:

Zoals in het Coalitieakkoord afgesproken en opgenomen in het programma Betaalbaar wonen werk ik aan de vormgeving van de regulering van middenhuur. Daarbij vind ik het van groot belang dat de regulering zorgt voor zowel een verbetering van de betaalbaarheid van huren, als dat het voor marktpartijen interessant blijft om te investeren in middenhuurwoningen. Een hogere liberalisatiegrens maakt dat er in eerste instantie meer woningen worden gereguleerd. Tegelijkertijd zorgt een hogere liberalisatiegrens er voor dat het minder aantrekkelijk wordt om te blijven investeren in de bouw van middenhuurwoningen. Ook is er een risico dat meer investeerders hun huurwoningen zullen verkopen. Die combinatie kan ervoor zorgen dat er onder de streep minder middenhuurwoningen beschikbaar komen. Daarom zoek ik bij het bepalen van de grens de juiste balans tussen het verbeteren van de betaalbaarheid enerzijds en het aantrekkelijk houden om te investeren in de bouw nieuwe middenhuurwoningen anderzijds. Ik zal uw Kamer op korte termijn informeren over de contouren van de regulering.

58 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel huishoudens leven er in energiearmoede en wat zijn de ontwikkelingen voor de komende jaren en kunt u dat per jaar inzichtelijk maken en kunt u daarbij aangeven welke bevolkingsgroepen dit treft (hoeveel gezinnen met kinderen, ouderen boven de 65 jaar, studenten e.d.)?

Antwoord:

Het CPB stresstest van juni 2022 toont aan dat bij blijvend hoge energieprijzen en andere vaste lasten, op termijn tussen de 670.000 en 1,2 miljoen huishoudens te maken kunnen krijgen met problemen bij het betalen van hun maandelijkse lasten. Het CPB heeft ook gekeken naar achtergrondkenmerken van deze groep. Deze groep is echter niet 1-op-1 te vertalen naar het aantal huishoudens dat momenteel leeft in energiearmoede.

Onderzoek van TNO laat zien dat er in 2019 zo'n 550.000 huishoudens in energiearmoede leefden (7% van de Nederlandse huishoudens). Deze huishoudens hebben enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een energetisch lage kwaliteit.

Als gevolg van de hoge energieprijzen zal de groep huishoudens die in energiearmoede leeft naar verwachting zijn toegenomen.

Er is op dit moment geen zicht op de precieze aantallen huishoudens die nu leven in energiearmoede. Ook is het lastig een voorspelling te doen voor de komende jaren, onder andere vanwege de onzekerheid en volatiliteit van de energieprijzen. Verwachting is wel dat de maatregel om een energieplafond in te voeren en overige maatregelen van Prinsjesdag gericht op verbetering van de koopkracht een belangrijk dempend effect zullen hebben.

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat werkt het CBS aan een monitor energiearmoede. Deze monitor zal naar verwachting in het najaar (eind november) gereed zijn. Onderdeel van deze monitor zal een tabellenset zijn met kerncijfers over energiearmoede. Deze tabellen beschouwen verschillende subgroepen (o.a. woningtype, type eigendom, energetische kwaliteit (in percentielen), huishoudtypes, inkomenscategorieën, gemeentes, wijken). De cijfers zullen jaarlijks worden geactualiseerd.

Aanvullend is TNO recentelijk gestart met het landelijke **kennis- en ondersteuningsprogramma** energiearmoede. Dit programma richt zich op gemeenten en provincies. Onderdeel van het programma zijn o.a. effectmetingen, onderzoek naar werkende aanpakken van energiearmoede en kennisuitwisseling. Bij de uitvoering van het programma wordt nauw samengewerkt met CBS, CPB en RVO. Het programma loopt drie jaar.

59 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel vennootschapsbelasting (vpb) dragen woningcorporaties de komende jaren af en kunt u dat per jaar inzichtelijk maken en kunt u per jaar daarbij aangeven: hoeveel de ATAD-regeling en hoeveel de afschaffing van de verhuurderheffing daaraan bijgedragen heeft?

Antwoord:

Uit de meeste recente meerjarenbegrotingen (dPi2021) van de corporaties blijkt dat zij de komende jaren tot circa € 1 mrd. per jaar aan uitgaven voor de vennootschapsbelasting voorzien (zie onderstaande tabel). In de prognosecijfers van corporaties wordt geen onderscheid gemaakt welk deel van de uitgaven aan vennootschapsbelasting is toe te rekenen aan de ATAD-regeling. In 2020 bedroeg de gerealiseerde uitgave aan vennootschapsbelasting ruim € 662 mln.

De afschaffing van de verhuurderheffing is echter nog niet verwerkt in de uitgaven voor de vennootschapsbelasting, aangezien de afschaffing op het moment van het opstellen van de meerjarenbegrotingen nog niet in beeld was. Door de afschaffing van de verhuurderheffing zullen de uitgaven van corporaties aan vennootschapsbelasting (ten opzichte van de hieronder gepresenteerde cijfers) naar verwachting gaan toenemen. De afschaffing van de verhuurderheffing zal namelijk zorgen voor een hogere fiscale winst, waardoor corporaties over deze hogere winst vervolgens weer vennootschapsbelasting zijn verschuldigd. Overigens zal de aangekondigde eenmalige huurverlaging voor lage inkomens en stijgende uitgaven weer een dempend effect kunnen hebben op de verschuldigde vennootschapsbelasting.

	Vennootschapsbelasting	Bron
2020	662.363	dVi2020
2021	683.494	dPi2021
2022	630.765	dPi2021
2023	838.109	dPi2021
2024	951.918	dPi2021
2025	1.040.761	dPi2021
2026	1.074.788	dPi2021

Gerealiseerde (2020) en prognose (2021-2026) uitgaven aan vennootschapsbelasting woningcorporaties (geconsolideerd, x 1.000)

60 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel belasting op huurinkomsten zal er de komende jaren worden geheven en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Er wordt op dit moment geen overleg gevoerd met de Europese Commissie over het reguleren van de vrije huursector. In tegenstelling tot verhuur van sociale woningen (welke activiteit aangemerkt is als dienst van algemeen economisch belang en - in het verlengde van het EC-besluit uit 2009 - onder voorwaarden onder het DAEB vrijstellingsbesluit kan vallen), is verhuur in de vrije sector geen onderwerp van specifieke afspraken tussen Nederland en de Europese Commissie.

61 Vraag:

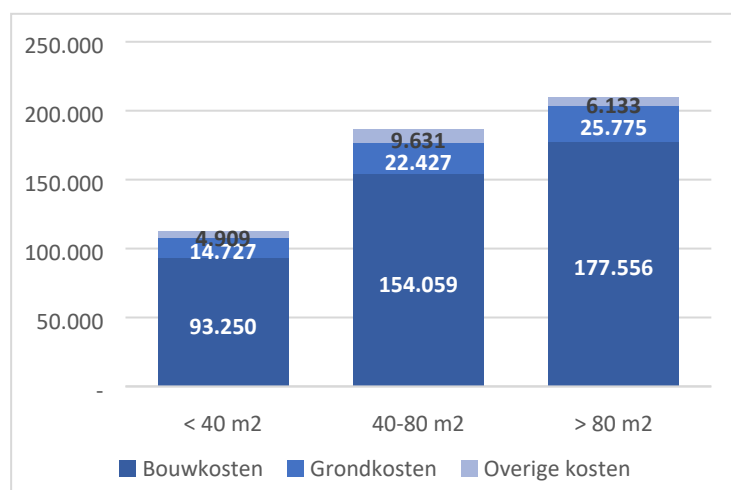
36200-
VII-2

Wat zijn de gemiddelde stichtingskosten voor woningcorporaties en wat zijn de verwachte ontwikkelingen? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken en per

huishoudgrootte (eenpersoons, tweepersoons, driepersoons, vierpersoons en meerpersoons) en per type woning (eengezinswoning, flatwoning en dergelijke)?

Antwoord:

Uit de Aedes benchmark blijkt dat de gemiddelde stichtingskosten van een huurwoning (o.b.v. realisatie) in 2020 € 187.000 bedroegen. In de benchmark wordt onderscheid gemaakt naar de stichtingskosten per oppervlakte, zie onderstaande figuur. Een uitsplitsing naar type woning en huishoudgrootte maakt geen onderdeel uit van de benchmark.



Figuur: Stichtingskosten corporatiewoning per oppervlakteklasse in 2020

Bron: Aedes Benchmark 2021

Uit de meest recente meerjarenbegrotingen (dPi2021) van de corporaties valt af te leiden welke kostenstijging corporaties de komende jaren verwachten bij het realiseren van hun nieuwbouwplannen, zie onderstaande tabel. Dit betreffen de kostenstijging van al hun nieuwbouwplannen. Een nadere uitsplitsing naar type vastgoed (sociale huurwoning, vrije sector huurwoning, parkeerplaatsen, maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed), wordt niet uitgevraagd bij corporaties.

	Kostenstijging t.o.v. voorgaande jaar
2022	4,7%
2023	11,6%
2024	3,3%
2025	1,9%
2026	4,6%

Prognose stichtingskosten (inclusief grond) woningcorporaties per verhuureenheid (DAEB en niet-DAEB geconsolideerd)

62 Vraag:

Hoeveel salaris ontvangen de directie, de raden van bestuur en raden van commissarissen van woningcorporaties?

36200-VII-2

Antwoord:

In de “Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting” (wordt jaarlijks geïndexeerd) wordt het maximum salaris van raden van bestuur van woningcorporaties per bezoldigingsklasse door de Minister vastgesteld. Deze voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De maximale

bezoldiging van commissarissen wordt hiervan afgeleid en vastgesteld in de “Beroepsregel bezoldiging commissarissen”.

- 63 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel mindervalide woningen hebben woningcorporaties gebouwd en hoeveel zullen ze er de komende jaren bouwen (indien mogelijk per jaar inzichtelijk gemaakt)?

Antwoord:

Het aantal corporatiewoningen voor mindervaliden wordt niet centraal bijgehouden. In de nationale prestatieafspraken die ik met de corporaties heb gemaakt committeren corporaties zich aan het levensloopbestendig maken van bestaande woningen, zodat huurders langer zelfstandig te kunnen wonen. Zij spannen zich daarnaast in voor de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen. Daarnaast is afgesproken dat tot en met 2030 in de bestaande bouw of in de nieuwbouw 50.000 geclusterde woonvormen zullen worden gebouwd. Daarmee bouwen corporaties ook voor mindervalide huurders.

- 64 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel dakloze mensen hebben woningcorporaties gehuisvest en hoeveel zullen ze er de komende jaren huisvesten (indien mogelijk per jaar inzichtelijk gemaakt)?

Antwoord:

Hoeveel woningen aan dakloze mensen worden toegewezen wordt door woningcorporaties niet bijgehouden. Aedes schat op basis van de corporatiemonitor ([corporatiemonitor-dakloosheid \(aedes.nl\)](https://corporatiemonitor-dakloosheid.aedes.nl)) dat in 2020 4.800 dakloze mensen zijn gehuisvest. Voor andere jaren zijn nog geen gegevens beschikbaar. Momenteel wordt een monitoringssysteem ingericht om de omvang van alle aandachtsgroepen en de omvang van de woonbehoefte en de wachttijd per groep op huisvesting te gaan volgen.

- 65 Vraag: 36200-
VII-2
Hoe lang zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning uitgesplitst naar marktregio en wat zijn de verwachtingen voor de komende periode uitgesplitst naar kalenderjaar?

Antwoord:

We beschikken niet over actuele data ten aanzien van de omvang van de wachtlijsten. Het WOON-onderzoek 2021 laat wel een oplopende actieve zoektijd zien ten opzichte van 2018. Dit blijkt uit onderstaande tabel. Een oplopende zoektijd wijst op een grotere schaarste.

Tabel; gemiddelde actieve zoektijd in maanden van verhuisde huishoudens naar corporatiewoning

	2021	2018
Noord-Nederland	21	19
Oost-Nederland	27	16
West-Nederland	30	22
Zuid-Nederland	23	21

Bron: Woon-onderzoek 2021 en 2018, MinBZK.

In de Nationale prestatieafspraken is een verhoging van de productie van sociale huurwoningen afgesproken. Dit zal op termijn bijdragen aan een vermindering van de inschrijfduur die nodig is om in aanmerking te komen voor een woning. Een tijdpad per jaar kan niet worden gegeven.

- 66 Vraag: 36200-VII-2
Hoeveel bewonerscommissies zijn er en hoeveel waren dit in het verleden en hoeveel bewonerscommissies worden er naar verwachting extra opgericht? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het is aan huurders zelf om zich al dan niet in bewonerscommissies (of huurdersorganisaties) te organiseren. Er wordt niet geregistreerd hoeveel bewonerscommissies (en huurdersorganisaties) er zijn en ook niet hoeveel bewonerscommissies er naar verwachting (extra) worden opgericht.

- 67 Vraag: 36200-VII-2
Wat is de prognose voor nieuwbouw voor de komende jaren en kunt u daarbij per jaar inzichtelijk maken hoeveel daarvan sociale huur, hoeveel flex, hoeveel middenhuur, hoeveel sociale koop, hoeveel koop van sociaal tot betaalbaar, hoeveel huurwoningen in het segment boven middenhuur en hoeveel koopwoningen boven betaalbaar? Kunt u dat indien mogelijk per regio dan wel per provincie inzichtelijk maken?

Antwoord:

Tabel 2.8 Eigendomsvorm en prijssegment van geïnventariseerde (bruto) plancapaciteit met opgave prijssegmenten; bron: provinciale inventarisaties

	Goedkope Huur	Middel dure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middel dure Koop	Dure Koop	Totaal bekend prijssegment	Huurprijs onbekend	Koopprijs onbekend	Eigendoms- vorm en prijs- segment onbekend	Totaal
	Onder liberalisatie- grens	Tussen liberalisatie- grens en € 1.000	Boven € 1.000	Tot € 250.000	€ 250.000 tot NHG-grens (€ 355.000)	Boven NHG- grens (€ 355.000)					
Groningen	7.600	2.800	800	400	6.900	2.100	20.600	0	0	12.400	33.000
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	1.600	200	0	100	900	1.100	3.900	0	0	1.800	5.700
Overijssel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	10.100	3.800	2.100	3.000	4.300	12.900	36.200	500	200	3.600	40.500
Gelderland	24.000	9.500	3.200	5.000	13.600	27.500	82.800	3.700	9.400	30.700	126.600
Utrecht	27.400	13.600	10.600	2.000	4.800	26.100	84.500	800	5.100	15.200	105.600
Noord-Holland	75.600	44.000	15.200	12.000	13.900	30.100	190.800	8.900	44.700	0	244.400
Zuid-Holland	62.200	32.100	15.100	6.800	25.900	54.200	196.300	6.300	18.000	101.700	322.300
Zeeland	1.300	600	100	0	400	5.500	7.900	0	0	4.900	12.800
Noord-Brabant	20.800	13.400	4.100	6.200	23.500	25.700	93.700	0	0	0	93.700
Limburg	5.300	2.400	100	400	3.000	4.800	16.000	0	0	10.200	26.200
Nederland	235.900	122.300	51.400	36.000	97.000	190.000	732.600	20.300	77.300	180.600	1.010.800

- 68 Vraag: 36200-VII-2
Hoeveel tijdelijke woningen gaat u aankopen en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken? Wat is hierbij de gemiddelde kostprijs en wat is de gemiddelde kostprijs per type woning en kunt u aangeven welke afschrijvingsduur u daarbij hanteert?

Antwoord:

Om de bouw van flexwoningen aan te jagen, is het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) onlangs een aanbesteding gestart van 2016 woningen. Dit gaat om gestapelde flexwoningen in vaste configuraties. Daarnaast organiseert de corporatiesector een grotere inkoop. Beide trajecten maken gebruik van eenzelfde programma van eisen waarbij een levensduur van 50 jaar wordt uitgevraagd. Bij het traject van het RVB is gekozen voor snelheid en om niet te wachten op het bekend worden van locaties, daarom zullen per locaties nog afspraken gemaakt moeten worden over het gereedmaken van de locatie. Het is niet de bedoeling om via het RVB ook in de komende jaren woningen te gaan bestellen, de woningen die nu worden besteld zouden in 2023 geplaatst moeten worden. Voor de huidige aanbesteding wordt een plafondprijs aangehouden per perceel van 48 flexwoningen van totaal 4 verschillende groottes en deze bedraagt € 5.098.848 exclusief btw. Er zijn 42

percelen uitgevraagd (wat neerkomt op 2000 woningen). Afhankelijk van de uitkomsten van de aanbesteding en de (tijds) beschikbaarheid van locaties wordt duidelijk hoeveel woningen er daadwerkelijk geleverd kunnen worden.

- 69 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel tijdelijke woningen blijven in een permanente flexibele schil en hoeveel tijdelijke woningen verdwijnen als gevolg van de afschrijvingsduur en kunt u daarbij aangeven wat u onder verdwijnen verstaat?

Antwoord:

Het is de bedoeling dat we met de huidige inzet op flexwoningen, waaronder de bestelling vanuit het RVB en vanuit de corporatiesector, een flexibele schil opbouwen met woningen van goede kwaliteit die maximaal herplaatsbaar en herbruikbaar zijn. In de flexibele schil komen zowel grondgebonden als gestapelde woningen, die minimaal 25 of minimaal 50 jaar meegaan. Zijn de woningen niet meer van afdoende kwaliteit om te gebruiken als woning, dan zijn ze gemakkelijk aanpasbaar voor andere doeleinden of losmaakbaar waardoor de materialen kunnen worden recycled. Het is op dit moment nog niet te zeggen hoeveel tijdelijke woningen er in een permanente flexibele schil blijven.

- 70 Vraag: 36200-
VII-2
Hoe groot is het woningtekort nu en hoe ontwikkelt zich dat de komende jaren?

Antwoord:

Het statistisch woningtekort wordt nu op nationaal niveau op 315.000 woningen geraamd, dat is -3,9% van de woningvoorraad. Het woningtekort zal naar verwachting in 2023 en 2024 op een iets hoger niveau uitkomen (4,0% van de voorraad) om daarna volgens de prognose terug te lopen naar 2,5% van de woningvoorraad in 2031.

Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met een hogere woningbouwproductie op basis van het realiseren van de doelstellingen in het Programma Woningbouw. Verder is er ook nog geen rekening gehouden met de extra bevolkingsgroei als gevolg van onder meer de oorlog in Oekraïne.

- 71 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel twintigers en dertigers die geen sociale huurwoning kunnen vinden wonen nu nog (noodgedwongen) thuis?

Antwoord:

Het aantal twintigers en dertigers dat geen sociale huurwoning kan vinden en nu nog thuis woont is ca. 110.000

Bron: WoON 2021

- 72 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel woningen kunnen er extra gebouwd worden als er net zoveel geld naar de huursector gaat als naar de koopsector in de vorm van onder andere de hypotheekrenteaftrek?

Antwoord:

Deze vraag is niet eenvoudig getalsmatig te beantwoorden. Allereerst wordt ook de (sociale) huursector op verschillende wijze ondersteund. Tevens kan de

woningbouwproductie niet simpel weg geworden geëxtrapoleerd, daar spelen verschillende andere aspecten in mee zoals locatie specifieke businesscases, grond, leefbaarheid en arbeidsmarktkrapte.

- 73 Vraag: 36200-
Hoeveel woningen zijn er als gevolg van de verhuurderheffing minder gebouwd? VII-2

Antwoord:

De financiën van corporaties zijn niet het enige knelpunt waardoor de bouw van corporaties is achtergebleven. Onder andere woningbouwlocaties, de organisatiecapaciteit van corporaties en de beschikbaarheid van bouwpersoneel zijn andere knellende factoren. Daarom kan de invloed van de verhuurderheffing niet worden bepaald.

- 74 Vraag: 36200-
Hoeveel woningen worden er voor studenten en ouderen extra gebouwd en kunt u VII-2
dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Voor studenten is in het Landelijk actieplan studentenhuisvesting afgesproken om 60.000 betaalbare studentenwooneenheden in de periode van 2022 – 2030 bij te bouwen.

Dit zijn zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. De zelfstandige eenheden voor studenten zijn inbegrepen in het totaal van de 900.000 te bouwen huizen

Van de 900.000 woningen die we tot en met 2030 bouwen zijn 250.000 geschikt voor ouderen.

- 75 Vraag: 36200-
Wat is de doelstelling voor het aantal nieuw op te richten wooncoöperaties en wat VII-2
is de doelstelling voor het aantal nieuwe woningen in coöperatieve woonvorm en
wat zijn de verwachtingen ten aanzien van deze doelstellingen indien mogelijk
uitgesplitst per jaar en per regio dan wel provincie?

Antwoord

Er is geen specifieke doelstelling voor het aantal nieuwe wooncoöperaties. Wel is in het Coalitieakkoord opgenomen dat ruimte gecreëerd wordt voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten die door bewoners zelf worden ontwikkeld. Deze woonvormen en woonprojecten kunnen in vele verschijningsvormen worden vormgegeven. Het is aan gemeenten om hier nader invulling aan te geven en keuzes te maken bij nieuwbouw projecten. Op grond van de Woningwet kan ook een woningcorporatie ruimte geven aan een groep bestaande huurders om een wooncoöperatie op te richten.

- 76 Vraag: 36200-
Wat zijn de prognoses voor het aantal transformaties van bedrijfsruimte naar VII-2
woningen en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Er worden momenteel geen prognoses opgesteld met betrekking tot het aantal transformaties.

Op dit moment worden er jaarlijks ongeveer 10.000 verblijfsobjecten getransformeerd naar woningen. Tot verblijfsobjecten behoren naast bedrijfsruimtes ook kantoren, winkels, sportfaciliteiten etc.

De ambitie is om door te groeien naar een jaarlijkse toevoeging van 15.000 woningen door transformatie. Hiervoor is onder andere de Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting in het leven geroepen.

77

Vraag:

Wat is de leegstand per type ruimte (inclusief woonruimte) en hoeveel ruimte in m2 en/of in percentage is hierbij te transformeren naar woningen? En wat is de verwachte ontwikkeling van de leegstand per type ruimte inzichtelijk gemaakt per jaar?

36200-
VII-2

Antwoord:

In de meest recente Leegstandsmonitor (2021) van het CBS zijn gegevens over de leegstand per type ruimte (inclusief woonruimte) op 1 januari 2021 te vinden. Deze gegevens zijn in de tabel hieronder weergegeven.

We hebben geen gegevens over de hoeveelheid ruimte, in m2 en/of in percentage, die te transformeren is naar woningen. Op datawonen.nl staat wel het geschatte aantal nieuwe woningen door transformatie in 2021, namelijk: 10.000.

We hebben geen zicht op de verwachte ontwikkeling van de leegstand per type ruimte per jaar.

Tabel Leegstand per type ruimte op 1 januari 2021

Type	Leegstand in m2	Leegstand als % van het totaal aantal m2	Leegstand in aantal verblijfsobjecten	Leegstand als % van het totaal aantal verblijfsobjecten
Bijeenkomsten	1.126.350	4%	3.120	5%
Gezondheid	220.950	1%	790	4%
Industrie	7.856.210	4%	14.720	8%
Kantoren	3.775.280	7%	8.900	10%
Logies	135.770	3%	970	7%
Niet-woning met meerdere functies	2.301.310	3%	2.810	6%
Onderwijs	484.880	2%	350	3%
Overige	-	-	-	-
Sport	202.460	2%	300	4%
Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid en sport	2.170.400	2%	5.520	5%
Totaal verblijfsobjecten	39.093.410	3%	229.560	3%
Winkels	2.827.910	6%	10.740	9%

Woningen	20.162.300	2%	186.880	2%
----------	------------	----	---------	----

- 78 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel leegstand is en wordt er extra aangepakt?

Antwoord:

Het CBS heeft in de leegstandmonitor 2021 aangegeven dat er in 2020 187.000 woningen leeg stonden waarvan 60.000 het jaar daarvoor ook leeg stonden. De leegstand van woningen is volgens het CBS vergelijkbaar met die van 2019. Het grootste deel betrof kortdurende leegstand ten behoeve van nieuwe verhuringen/verkoopen en door vernieuwbouw en transformatie. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom woningen langer leeg staan. Bijvoorbeeld omdat er niemand is ingeschreven op een adres wat voor kan komen bij de huisvesting van arbeidsmigranten of bij leegstandbeheer. Ik heb het CBS gevraagd om een aanvullende analyse te maken hoeveel van de door hen genoemde 60.000 woningen daadwerkelijk langdurig leeg staat. Daarnaast zal eind november door het CBS worden gerapporteerd over het aantal leegstaande woningen over 2021 in de Leegstandmonitor 2022. Recent heb ik de handreiking leegstand geactualiseerd met daarin opgenomen de aanvullende wettelijke mogelijkheden die per 1 januari 2022 zijn geïntroduceerd onder de Crisis- en herstelwet. Gemeenten moeten hier nu mee aan de slag zodat leegstand van woningen kan worden betreden. Ik heb de VNG gevraagd dit extra onder de aandacht te brengen bij gemeenten door onder andere het organiseren van kennissessies. Zelf breng ik dit expliciet onder de aandacht via mijn expertteams.

- 79 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel woningen worden er gesloopt? En hoeveel woningen worden er gesloopt met een financiële regeling en/of ondersteuning van het Rijk? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

In de Inventarisatie Plancapaciteit – voorjaar 2022-- wordt de sloop in de periode 2022 t/m 2030 geraamd op 107.800 woningen. De geraamde sloop is niet per jaar inzichtelijk. Hoeveel woningen onderdeel zijn van een financiële regeling en/of ondersteuning van het Rijk is niet inzichtelijk.

- 80 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties worden er de komende jaren verkocht en hoeveel woningen worden hiervan aan de zittende huurders en hoeveel aan externe partijen verkocht? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Op basis van de door corporaties aangeleverde prospectieve informatie is onderstaand overzicht opgesteld over de voorgenomen verkopen van corporatiewoningen in de komende jaren.

	2022	2023	2024	2025	2026
Individuele verkoop	6.173	6.387	6.437	6.323	6.252

Complex verkoop	11.534	4.539	3.268	2.424	1.957
Totaal	17.707	10.926	9.705	8.747	8.209

Bij de individuele verkopen gaat het grotendeels om verkopen aan natuurlijke personen die daar zelf gaan wonen, waaronder zittende huurders. Bij de complex-verkopen gaat het zowel om verkopen aan andere woningcorporaties als om verkopen aan externe partijen.

- 81 Vraag: 36200-VII-2
Hoeveel huishoudens zijn door de 'Rotterdamwet' geraakt en hoeveel gezinnen met kinderen zijn daarbij betrokken en hoeveel huishoudens zullen/kunnen door de uitbreiding van deze wet geraakt worden en hoeveel daarvan zijn gezinnen met kinderen? Kunt u dit per gemeente en per artikel (8, 9 en 10) inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het ministerie van BZK registreert geen gegevens over het aantal huishoudens of het aantal gezinnen met kinderen dat een huisvestingsvergunning aanvraagt. Daarom zijn er ook geen gegevens beschikbaar over het aantal gezinnen met kinderen of huishoudens die door het toepassen van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) worden geraakt. Evenmin is er een uitsplitsing per artikel beschikbaar.

De betrokken gemeenten registreren wel het aantal aanvragen voor een huisvestingsvergunning en hoeveel daarvan op grond van artikel 8 en/of 10 van de wet worden geweigerd, onder voorwaarden worden verleend (artikel 10) of verleend met voorrang op grond van artikel 9.

Het bureau RIGO Research en Advies heeft de gemeentelijke cijfers gebruikt voor het opstellen van het landelijke evaluatierapport (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24). Uit deze cijfers komt naar voren dat in de praktijk relatief weinig huisvestingsvergunningen worden geweigerd op grond van artikel 8 en artikel 10. Meestal gaat het om drie tot zes procent van de aangevraagde vergunningen. Veel gemeenten en andere betrokken partijen geven aan dat de toepassing van artikel 8 en 10 een sterk preventieve werking heeft. Woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning door de selectieve woningtoewijzing reageren volgens de betrokken gemeenten bij voorbaat niet op huurwoningen in de aangewezen gebieden.

- 82 Vraag: 36200-VII-2
Kunt u per gemeente inzichtelijk welke voorrangsregels voor artikel 9 van de 'Rotterdamwet' gehanteerd worden?

Antwoord:

Voor het inzicht per gemeente welke voorrangsregels door gemeenten voor artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) worden toegepast op basis van hun huisvestingsverordeningen, verwijs ik u naar tabel 3-3 op pagina 18 van het landelijke evaluatierapport over de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de volgende kenmerken: soort beroep (maatschappelijke dienstverlening), betaald werk, vrijwilligerswerk, en opleiding (startkwalificatie).

83 Vraag: 36200-
VII-2
Wat zijn de discriminerende effecten van de 'Rotterdamwet' en verwacht u daarvan dat ze allemaal geoorloofd zijn en wat zijn de aantoonbare effecten en doet de wet dan wat de wet moet doen?

Antwoord:

Bij de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 8, 9 en/of 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) speelt godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of welke andere discriminatoire grond geen enkele rol.

Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is destijds uitgebreid stilgestaan bij de mogelijk indirecte discriminerende uitwerking van de toepassing van artikel 8 en 9. Geoordeeld is bij de besluitvorming over het wetsvoorstel dat dit indirecte onderscheid 'objectief gerechtvaardigd' is en dat voldaan is aan de voorwaarden om niet in strijd te handelen met het nationale en internationale recht. In dat verband merk ik op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een recente uitspraak met betrekking tot een casus over een weigering van een huisvestingsvergunning (op basis van artikel 8 Wbmgp) ook heeft aangegeven, dat het beleid dat erop gericht is om de instroom van huishoudens zonder inkomen uit werk te beperken in bepaalde aangewezen gebieden, geen discriminatoir karakter heeft (ECLI:NL:RVS:2022:363 d.d. 9 februari 2022). Door deze uitspraak is nog eens bevestigd dat er geen sprake is van discriminatie. Daarnaast kan worden opgemerkt dat in 2017 de Grote Kamer van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) heeft geoordeeld dat toepassing van artikel 8 van de Wbmgp geen 'violation of Article 2 of Protocol No. 4' van het EVRM oplevert (the right to freely choose one's residence; Garib vs. The Netherlands, EHRM 6 November 2017, case number 43494/09). Later heeft het EHRM in een andere zaak dit oordeel bevestigd (Haddaouchi vs. The Netherlands, EHRM 16 januari 2018, case number 4965/10).

Dit alles neemt niet weg dat selectieve woningtoewijzing voor individuele woningzoekenden ingrijpende gevolgen kan hebben. Daarom wordt dit middel slechts in uitzonderlijke omstandigheden ingezet, en is de inzet met veel waarborgen omgeven. Het belang van de vrijheid van vestiging moet uiteindelijk worden gewogen tegen het belang van leefbaarheid en perspectief van buurten, voor bestaande en voor nieuwe bewoners. Voor een beschrijving van de effecten (kwantitatief en kwalitatief) van de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp verwijs ik u naar het landelijke evaluatierapport dat door bureau RIGO Research en Advies is opgesteld en in augustus vorig jaar met een bijbehorende brief aan de Kamer is aangeboden (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24).

84 Vraag: 36200-
VII-2
Wanneer komt de nieuwe evaluatie van de 'Rotterdamwet' en wat zijn de beweegredenen om voor de uitbreiding niet te wachten op de nieuwe evaluatie?

Antwoord:

Vorig jaar augustus is de landelijke evaluatie over de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) aan beide Kamers aangeboden (Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24). Overeenkomstig de bepaling in de Wbmgp wordt iedere vijf jaar aan de Staten-Generaal verslag uitgebracht over de doeltreffendheid en de effecten van de wet in de praktijk. Dat betekent dat u in 2026 de volgende landelijke evaluatie tegemoet kunt zien.

In het evaluatierapport dat u vorig jaar heeft ontvangen zijn door de gemeenten, Aedes en RIGO ook een aantal verbeter suggesties en aanbevelingen voor de wet gedaan om de uitvoering te verbeteren en de effectiviteit te vergroten (zie ook bijlage 2 bij de brief in bovengenoemd Kamerstuk). Later dit jaar zal de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Kamer berichten over zijn voornemens om de Wbmgp aan te passen naar aanleiding van de evaluatie.

- 85 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel huisuitzettingen worden de komende jaren verwacht? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Door de inwerkingtreding van de per 1 januari 2021 gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening moeten verhuurders huurachterstanden in een vroeg stadium aan gemeenten melden, waarna de gemeente verplicht is een aanbod tot schuldhulpverlening te doen. Huishoudens met een betaalachterstand op de huur komen daardoor vroeg in beeld bij gemeenten. Deze inspanningen, en alle andere inspanningen van verhuurders, hebben effect: Het aantal huisuitzettingen neemt al jaren achtereenvolgend af.

- 86 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel mensen uit de aandachtsgroepen worden de komende jaren gehuisvest als gevolg de afdwingbaarheid/verplichte opname dan wel middels urgentiebepaling? Kunt u dit per jaar inzichtelijk maken en indien mogelijk per gemeente/regio?

Antwoord:

Het is op dit moment nog niet concreet aan te geven hoeveel mensen uit aandachtsgroepen de komende jaren met urgentie gehuisvest gaan worden. In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting worden aandachtsgroepen opgenomen waaraan alle gemeenten in hun verordening met urgentie woningen gaan toewijzen. De definities van deze groepen worden nu in overleg met de betrokken departementen, mede overheden en de stakeholders opgesteld. Op basis van deze definities wordt een monitor ontwikkeld die zo goed mogelijk in beeld brengt hoeveel mensen uit de aandachtsgroepen huisvesting vinden.

- 87 Vraag: 36200-
VII-2
Kunt u de inkomsten en uitgaven behorende tot de artikelen 3, 4 en 5 van de beleidsartikelen, opsplitsen in drie verschillende tabellen:
1) Uitgaven en inkomsten die voortvloeien uit het Coalitieakkoord
2) Uitgaven en inkomsten van voor het Coalitieakkoord
3) Uitgaven en inkomsten die bovenop het Coalitieakkoord zijn gedaan.

Antwoord:

Onderstaand zijn de uitgaven voor de artikelen 3, 4 en 5 voor het jaar 2023 uitgesplitst naar de gevraagde categorieën.

Artikel 3 Woningmarkt	bedragen (x1.000)
Uitgaven	
Uitgaven voor coalitieakkoord	€ 4.666.585
Coalitieakkoord middelen	€ 371.908
Besluitvormingsmemorandum	€ 108.030
Overhevelingen AP (geen coalitieakkoord middelen)	€ 525.043
Overige mutaties (waaronder verhoging huurtoeslag)	€ 505.049
	€ 6.176.615
Artikel 3 Woningmarkt	bedragen (x1.000)
Ontvangsten	
Ontvangsten voor coalitieakkoord	€ 358.900
Coalitieakkoord middelen	€ -
Overige mutaties (waaronder huisvestingspakket)	€ 136.700
Totaal	€ 495.600

Artikel 4 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	bedragen (x1.000)
Uitgaven	
Uitgaven voor coalitieakkoord	€ 262.755
Coalitieakkoord middelen	€ 89.010
Besluitvormingsmemorandum	€ 22.990
Overhevelingen AP (geen coalitieakkoord middelen)	€ 252.298
Overige mutaties (waaronder lokale aanpak woningisolatie)	€ 159.094
	€ 786.147

Artikel 4 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit	bedragen (x1.000)
Ontvangsten	
Ontvangsten voor coalitieakkoord	€ 91
Totaal	€ 91

Artikel 5 Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	bedragen (x1.000)
Uitgaven	
Uitgaven voor coalitieakkoord	€ 86.406
Coalitieakkoord middelen	€ 15.600
Overhevelingen AP (geen coalitieakkoord middelen)	€ 27
Overige mutaties (middelen Omgevingswet)	€ 30.435
Totaal	€ 132.468

Artikel 5 Ruimtelijke ordening en Omgevingswet	bedragen (x1.000)
Ontvangsten	
Ontvangsten voor coalitieakkoord	€ 3.824
Totaal	€ 3.824

88

Vraag:

Wat gaat de koppeling tussen de plannen en de plan van aanpak van dakloosheid (eventueel in combinatie met ander beleid zoals armoedebeleid) opleveren aan huisvesting van aandachtsgroepen en/of aan de vermindering van dakloosheid?

36200-
VII-2

Antwoord:

Dak en thuisloze mensen zijn één van de aandachtsgroepen in het programma “Een thuis voor iedereen”. Aan het doel van het programma om voldoende betaalbare woningen te realiseren is de nieuwbouw van 250.000 sociale

huurwoningen tot en met 2030 gekoppeld. Hiermee komen meer woningen voor mensen met lage inkomens onder wie mensen die dakloos zijn. In het programma is verder opgenomen dat bepaalde aandachtsgroepen – waaronder een te definiëren groep mensen die dakloos is - een plaats krijgen in een verplichte urgentieregeling van gemeenten op grond van de Huisvestingswet. Daarmee worden ze bij voorrang gehuisvest boven andere woningzoekenden. Ook wordt in het programma “Een thuis voor iedereen” nadruk gelegd op preventie. Bij deze actielijn, die interdepartementaal wordt opgepakt met onder andere het ministerie van VWS en het ministerie van SZW, hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en de zorg voor jongeren in een kwetsbare positie zodat zij een goede start kunnen maken op de woningmarkt. Daarmee wordt dakloosheid in een vroegtijdig stadium voorkomen. De aanpak van dakloosheid wordt nader uitgewerkt in samenwerking tussen de verschillende ministeries en partijen uit het veld. Daarin wordt ook de koppeling opgenomen tussen de plannen van de verschillende ministeries. Dit plan wordt eind dit jaar naar uw Kamer gestuurd.

- 89 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel geld is er nodig om dakloosheid uit te bannen?

Antwoord:

Inzet is om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan 250.000 in de sociale huursector. Hiervoor zijn onder andere de middelen voor de woningbouwimpuls (totaal € 1.250 mln.) beschikbaar.

Daarnaast heeft het kabinet middelen beschikbaar gesteld om de transformatie van opvang naar wonen met begeleiding mogelijk te maken. Naast de reguliere € 385 mln. die gemeenten voor deze doelgroep beschikbaar krijgen (decentralisatie uitkering van de maatschappelijke opvang –DUMO-) , is structureel € 65 mln. beschikbaar gesteld voor de transformatie.

- 90 Vraag: 36200-
VII-2
Met welke dakloosheidscijfers heeft u rekening gehouden bij de bouw van sociale huurwoningen en indien dit aantal grosso modo 32.000 is met welke cijfers verandert dan de bouw van sociale huurwoningen als het aantal dakloze mensen in werkelijkheid 100.000 is?

Antwoord:

Bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte (waaronder sociale huurwoningen) worden daklozen niet apart onderscheiden. Hierdoor is niet vast te stellen welk aandeel daklozen uitmaken van de berekende vraag naar sociale huurwoningen. Mocht het aantal daklozen hoger liggen, dan leidt dit tot een extra druk op de voorraad aan sociale huurwoningen.

Zoals aangekondigd in het programma Een thuis voor iedereen ben ik voornemens met het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting gemeenten midden verplichte woonzorgvisies zichtbaar te maken wat de behoefte is aan huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder specifiek die van (dreigend) dakloze mensen. De woonbehoefte krijgt een vertaling in de woningbouwprogrammering.

- 91 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel woningen per energielabel zijn er en hoeveel woningen met een slechte energielabel (D of slechter of anders E of slechter) zullen de komende jaren uitgefaseerd worden en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Onderstaande twee tabellen geven indicatief de labelverdeling weer van de woningvoorraad per type eigendom. Dit betreffen afgeronde aantallen die door Kadaster zijn berekend op basis van koppeling van de energielabeldatabase aan de BAG en de BRK. De eerste tabel is een weergave van de woningvoorraad met een geldig geregistreerd energielabel en de tweede tabel betreft een extrapolatie naar de gehele Nederlandse woningvoorraad.

Met het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving (Kamerstukken II 2021/22 32847 nr. 911) is het streven om richting 2030 2,5 miljoen woningen te isoleren met de nadruk op het uitfasen van de slechte labels (E, F en G). Het is niet mogelijk om dit per jaar inzichtelijk te maken; eigenaars-bewoners besluiten zelf wanneer ze hun woning gaan isoleren. Op basis van de plannen van de gemeenten in het kader van de lokale aanpak zal duidelijk worden wat de planning daarvan voor de komende jaren is. Met verhuurders zijn prestatieafspraken gemaakt over de uitfasering van corporatiewoningen met energielabels E, F en G in 2028. Om wettelijk te borgen dat alle slecht geïsoleerde huurwoningen worden verbeterd, zullen per 1 januari 2030 wettelijke eisen worden gesteld aan (de verhuur van) corporatiewoningen en private huurwoningen.

Tabel 91.1 Aantal woningen met een geregistreerd energielabel per 1 juli 2022 naar labelklasse en type eigendom (aantallen x 1.000)

Labelklasse	Eigenaar bewoner	Investeerder	Corporatiebezit	Overig eigendom	Eigendom niet eenduidig	Totaal
A of beter	566	160	562	46	86	1.420
B	305	64	369	23	20	781
C	497	101	539	40	20	1.198
D	218	57	226	24	9	536
E	145	42	108	18	6	318
F	112	26	45	12	3	198
G	105	34	30	14	4	187
Totaal	1.949	483	1.880	176	148	4.637

1. Bron: Kadaster, bewerking RVO.
2. Door afronding kunnen de totalen afwijken van de som der delen.
3. Om technische redenen kunnen niet alle woningen met een geldige energielabel aan een type woningeigenaar worden toebedeeld.

Tabel 91.2 Aantal geëxtrapoleerde energielabels Nederlandse woningvoorraad per 1 juli 2022 naar labelklasse en type eigendom (aantallen x 1.000)

Labelklasse	Eigenaar bewoner	Investeerder	Corporatiebezit	Overig eigendom	Eigendom niet eenduidig	Totaal
A of beter	1.084	205	658	90	126	2.165

B	726	86	438	44	29	1.323
C	1.260	145	632	77	31	2.145
D	550	92	264	50	16	972
E	364	68	126	37	10	605
F	295	46	53	27	7	428
G	289	65	35	37	8	434
Onbekend	2	1	1	1	0	5
Totaal	4.570	708	2.207	363	228	8.076

- 92 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel woningen met slechte energielabels verdwijnen door sloop en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het aantal woningen dat jaarlijks gesloopt wordt ligt rond de 10.000 – 13.000 woningen per jaar. Het afgelopen jaar (sept 2021-aug 2022) zijn er iets meer dan 10.000 woningen gesloopt (CBS).

De meeste sloop vindt plaats bij de huursector. Inschatting is dat tussen 2020 en 2030 90.000 corporatiewoningen en ca 40.000 particuliere huurwoningen gesloopt zullen worden. Bij de corporaties bestaat volgens deze inschatting 34% van de sloop uit EFG labels, 27% uit label D woningen, 30% uit label C woningen en 10% uit label B woningen. Bij de private huur is dat 55% voor labels EFG, 24% voor label D, 16% voor label C en 5% voor label B.

Uitgaande van deze schatting is ca 65% van de sloopwoningen een label D, E F of G. Dit betekent dat naar schatting tussen de 6.500 en 8.500 woningen met deze labels per jaar gesloopt zullen gaan worden. Dit is een ruwe schatting.

- 93 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel geld is er in 2023 gereserveerd, en structureel, voor het behalen van het doel van 15.000 flexwoningen per jaar?

Antwoord:

In 2022 is er €25 mln. beschikbaar gesteld om de productie van flexwoningen te stimuleren om zo de productie aan te jagen.

Ook in het kader van de huisvesting van statushouders wordt de bouw van flexwoningen versneld. In de derde incidentele suppletoire begroting is inzicht gegeven in de financiële uitwerking hiervan. Voor 2023 betreft dit:

- € 8 mln. voor de tijdelijke uitvoeringsorganisatie
- € 14,3 mln. is gereserveerd op de aanvullende post van het ministerie van Financiën voor de financiële herplaatsingsgarantie.
- € 143,9 mln. aan middelen voor het RVB in 2023, dit budget is voor de realisatie van flexwoningen en de daarbij behorende apparaatskosten. Dit budget omvat daarnaast coördinatiekosten van het RVB voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden.

Er zijn geen structurele middelen gereserveerd. Wel is er na 2023 € 185,7 mln. voor de financiële herplaatsingsgarantie gereserveerd. Deze middelen staan

momenteel op de aanvullende post van het ministerie van Financiën en lopen door tot 2037. Voor het RVB is op de begroting voor 2024-2026 tevens circa € 9 mln. beschikbaar voor apparaatskosten voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden.

94 Vraag:

36200-
VII-2

Wat kost een gemiddelde upgrade naar een betere energielabel? Kunt u dit per slecht energielabel inzichtelijk maken?

Antwoord:

Een indicatie van de gemiddelde investeringen voor het verbeteren van een label door isolatie en aanpassen van het ventilatiesysteem is bepaald met behulp van het dashboard eindgebruikerskosten (TNO, 2021 [Dashboard Eindgebruikerskosten - Expertise Centrum Warmte](#)).

De recente prijsstijgingen in de markt zijn nog niet meegenomen; wel zijn de bedragen naar boven toe afgerond op 1000 tallen. De hieronder getoonde investeringen zijn nog niet verminderd met de beschikbare subsidies (30 %). Ook de besparingen op de energierekening zijn niet in het investeringsbedrag meegenomen.

In onderstaande tabel staan de investeringen uit het dashboard EGK (Naar boven toe afgerond).

Totaal afgerond	G>D	F>D	E>D	G>B	F>B	E>B	D>B	C>B
meergezinswoning	€ 10.000	€ 6.000	€ 3.000	€ 17.000	€ 14.000	€ 11.000	€ 10.000	€ 7.000
Tussenwoning	€ 9.000	€ 6.000	€ 3.000	€ 16.000	€ 16.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 8.000
hoekwoning	€ 13.000	€ 6.000	€ 4.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 9.000
2 ^{de} 1 kap	€ 15.000	€ 7.000	€ 4.000	€ 24.000	€ 24.000	€ 25.000	€ 18.000	€ 10.000
vrijstaand	€ 22.000	€ 8.000	€ 5.000	€ 38.000	€ 29.000	€ 25.000	€ 20.000	€ 14.000

Als maatregelen worden uitgevoerd op natuurlijke momenten liggen de meerinvesteringen lager, zie het onderzoek 'Kosten en baten isolatiestandaard en Streefwaarden voor woningen' (TNO, 2021 Dashboard Eindgebruikerskosten – Expertise Centrum Warmte)

Het loont om te kiezen voor isoleren bij natuurlijke momenten zoals onderhoud of een verbouwing. Daarnaast is het verstandig om bij het aanpakken van een bouwdeel een oplossing te kiezen waarmee de woning (in stappen) richting de isolatiestandaard gaat.

Per 3 oktober komt de nieuwe versie van verbeterjehuis.nl online, waarmee het effect van maatregelen en de besparingen ook met de eigen energieprijzen kunnen worden bepaald. Daarnaast kan een maatwerkadviseur inzicht geven in de meest optimale keuze per woning.

95 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel geld is er in 2023 gereserveerd, en structureel, voor het behalen van het doel van 15.000 transformatiewoningen per jaar?

Antwoord:

Transformatiewoningen komen grotendeels zonder steun tot stand. Daarnaast kan voor het realiseren van woningen die voortkomen uit transformaties gebruik worden gemaakt van diverse regelingen waaronder de Woningbouwimpuls, de Regeling versnellen tijdelijke huisvesting en de Regeling aandachtsgroepen.

Tenslotte wordt nog dit jaar de Transformatiefaciliteit opgehoogd met € 22 mln. en komt dan totaal op € 80 mln. Dit is een revolverend fonds en draagt daarmee

structureel bij aan de woningbouwopgave waaronder woningen die voortkomen uit transformaties.

Ook in het kader van de huisvesting van statushouders worden panden getransformeerd. In de brief van 26 augustus (verwijzing) en de 3^e incidentele suppletoire begroting (verwijzing) is hier inzicht in gegeven.

- 96 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel sociale huurwoningen zijn er op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba? Hoe groot zijn de wachtlijsten op deze eilanden?

Antwoord:

Aantal sociale huurwoningen per eiland:

- Bonaire: ca. 500
- Sint Eustatius: ca. 100
- Saba: ca. 50

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning per eiland:

- Bonaire: ca. 1000 huishoudens
- Sint Eustatius: ca. 120 huishoudens
- Saba: ca. 60 huishoudens

- 97 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel woningen krijgen de komende jaren zonnepanelen op het dak?

Antwoord:

Het is lastig precies aan te geven hoeveel woningen de komende jaren zonnepanelen op het dak krijgen. Inmiddels heeft bijna 20% van de woningen zonnepanelen op het dak.

Uit de Klimaatmonitor blijkt dat het aantal woningen met zonnepanelen afgelopen jaar met 4%punt is toegenomen, dat zijn 320.000 woningen extra.

Als deze trend zich voortzet groeit het aantal woningen met zonnepanelen in 2023 richting de 25%.

- 98 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel middenhuurwoningen zijn er op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba? Wat zijn de grenzen voor middenhuur op deze eilanden?

Antwoord:

Helaas is er geen informatie beschikbaar op basis waarvan deze vraag kan worden beantwoord..

- 99 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel gebruik is er gemaakt van de subsidie SVOH voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen? Hoeveel verhuurders hebben de SVOH aangevraagd? Wat was het gemiddelde bedrag dat zij aanvroegen? Hoeveel geld is er nog beschikbaar in de SVOH?

Antwoord:

Op dit moment zijn in de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) 64 subsidieaanvragen gedaan voor in totaal € 307.000. Het gemiddelde bedrag per aanvraag is € 4.808. Bij de 19 projecten die reeds subsidie hebben ontvangen is het gemiddelde bedrag € 2.418. Het totale subsidiebudget voor de SVOH is € 152 mln. Dat bedrag is dus nog vrijwel volledig beschikbaar.

100 Vraag:

Hoeveel woningen zouden met uitbreiding en vereenvoudiging van het initiatiefrecht verduurzaamd kunnen worden?

36200-
VII-2

Antwoord:

Er is niet aan te geven hoeveel woningen alleen met uitbreiding en vereenvoudiging van het initiatiefrecht zouden kunnen worden verduurzaamd. Verschillende maatregelen gericht op de huursector zullen de komende jaren leiden tot verduurzaming. Het gaat dan onder andere om het uitfasen van de energielabels E, F en G voor 2029, en het uiterlijk in 2030 aardgasvrij maken van 450.000 bestaande corporatiewoningen als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, zoals is overeengekomen met de landelijke prestatieafspraken (Kamerstukken II 2021/2022, 29453, nr. 551). Het afzonderlijke effect van uitbreiding van het initiatiefrecht is niet te geven. Overigens is het wetsvoorstel ter aanpassing van het initiatiefrecht nog in ontwikkeling.

101 Vraag:

Hoeveel gebruik is er gemaakt van de flexpoolregeling van ambtenaren? Kan dit uitgesplitst worden naar provincie en gemeente? Hoeveel aanvragen zijn gehonoreerd en hoeveel vragen zijn afgewezen? Graag ook uitgesplitst naar provincie en gemeente.

36200-
VII-2

Antwoord:

In de eerste helft van 2022 heeft RIGO de regeling Flexpools geëvalueerd. Hieruit blijkt dat op dit moment er ruim 150 keer gebruik is gemaakt van de flexpoolregeling. Aangezien de regeling nog loopt is er nog geen uitsluitsel te geven over de precieze verdeling. In het eerste kwartaal van 2023 kan ik u meer uitsluitsel geven over de inzet van de flexpoolregeling.

102 Vraag:

Wat zijn de cijfermatige doelstellingen in het programma Leefbaarheid en Veiligheid en kunt u daarbij per doelstelling aangeven hoeveel geld u daaraan zal besteden en hoe vaak u zult monitoren op de cijfermatige doelstellingen? En hoeveel plannen zullen in dit programma (Leefbaarheid en Veiligheid) samen met bewoners tot stand komen?

36200-
VII-2

Antwoord:

Om de doelen van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid te realiseren, continueren of starten we een partnerschap met 19 gemeenten. De uitvoering op lokaal niveau vindt plaats in allianties met een aanpak die zich kenmerkt door samenwerking met stakeholders in het stedelijk focusgebied, voor en met bewoners. Het herwinnen van vertrouwen van bewoners in de instituties en vice versa is daarbij een van de speerpunten. Bij stakeholders kunt u denken aan bewonersvertegenwoordigers, corporatiebestuurders, schooldirecteuren, de politie en een Rijksvertegenwoordiger.

Om invulling te geven aan het partnerschap Rijk – gemeente worden per focusgebied aparte samenwerkingsafspraken gemaakt, waarmee de inzet van het Rijk en de gemeenten met stedelijke focusgebieden voor dit programma worden vastgelegd.

De gebieden zijn op dit moment bezig met het opstellen van de integrale gebiedsplannen. De vraagstukken van bewoners gelden hier als vertrekpunt, en de vraag welke behoeftes er spelen bij bewoners ligt telkens aan de basis van het integrale gebiedsplan. In het plan geven gemeenten inzage in hoe en waarbij bewoners worden betrokken. Er kan op dit moment, nu de gemeentelijke plannen en relevante departementale regelingen worden opgesteld, nog niet per doelstelling worden aangegeven hoeveel geld per doelstelling zal worden besteed.

Met de tweejaarlijkse rapportage uit de Leefbaarometer ligt er al een stevige basis voor monitoring waarop we verder kunnen bouwen. Tegelijkertijd willen we de cijfermatige ontwikkelingen in kwetsbare gebieden kort-cyclischer kunnen volgen ten behoeve van de halfjaarlijkse voortgangsrapportage aan uw kamer. In samenwerking met de stedelijke focusgebieden ontwerpen we daarom een monitor die aanvullend is op en aansluit bij de Leefbaarometer. De precieze indicatoren van deze kwantitatieve monitoring van de voortgang worden in overleg met de betrokken departementen en afzonderlijkere stedelijke focusgebieden bepaald, waarbij wordt toegewerkt naar gekwantificeerde doelstellingen per gebied in de loop van 2023. Hierover informeren wij uw kamer in het voorjaar van 2023.

103 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel grond hebben de gemeenten, de provincies, het Rijk, de overige overheidsorganen en woningcorporaties en hoeveel daarvan is bouwgrond dan wel geschikt te maken als bouwgrond en hoeveel grond hebben projectontwikkelaars, bouwbedrijven, speculanten en andere private marktpartijen? Hoe was deze verdeling tussen overheid, woningcorporaties en privaat in het verleden en wat zijn de verwachtingen voor de toekomst?

Antwoord:

Het Kadaster heeft samen met De Volkskrant in 2020 een onderzoek gedaan naar het grondbezit in het buitengebied. Het Rijk bezit hier meer dan 1 miljoen hectare grond en water waarvan meer dan de helft in gebruik voor infrastructuur (inclusief waterwegen). Bijna 330.000 hectare is landbouwgrond of natuur. Hoeveel grond geschikt of geschikt te maken is als bouwgrond is niet bekend.

Uit onderzoek van het Kadaster in samenwerking met Aedes en de Autoriteit Woningcorporaties uit 2022 is gebleken dat woningcorporaties tussen de 1.000 en 1.500 hectare onbebouwde grond bezitten op binnenstedelijke locaties. Daarnaast hebben zij ook nog circa 700 tot 900 hectare grond op buitenstedelijke locaties. Uit onderzoek van het Kadaster uit 2017 bleek dat gemeenten circa 75.000 hectare onbebouwde grond in of nabij de bebouwde kom beschikken.

De 22 grootste ontwikkelaars bezitten gezamenlijk circa 6.000 hectare grond.

Er is beperkt inzicht in de historische ontwikkeling van het grondbezit. Wel is bekend voor welke bedragen gemeenten bouwgrond op hun balans hebben staan. Uit onderzoek van Deloitte [1] blijkt dat gemeenten gecorrigeerd voor winstnemingen in 2019 bijna de helft minder bouwgrond op hun balans hadden staan dan in 2010.

[1] Deloitte, Actief grondbeleid en woningbouwproductie, 29 juni 2021

104 Vraag:

36200-
VII-2

Hoeveel woningen kunnen er gebouwd worden op grond die planklaar is maar nog niet gebouwd zijn/worden en kunt u dat inzichtelijk maken per eigenaar?

Antwoord:

Uit de Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021 [1] van ABF blijkt dat er voor 372.300 woningen harde plannen zijn. Het gaat hierbij om plannen die, zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn geworden. Er is geen inzicht hoe deze plannen zijn verdeeld over het type grondeigenaar. Bovendien betekent een hard plan nog niet per definitie dat de bouw van nieuwe woningen kan starten. Het kan zijn dat een bedrijf nog moet worden verplaatst en dat werkzaamheden zoals sanering en het aanleggen van (bouw)wegen nog moet starten.

[1] [r2021-0096LG - Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021 \(overheid.nl\)](#)

105 Vraag:

36200-
VII-2

Wat is de gemiddelde grondprijs voor een nieuwe sociale huurwoning, sociale koopwoning, middenhuurwoning en koopwoning vanaf sociale koop tot betaalbare koopgrens (NHG-grens) en hoe zullen deze gemiddelde kostprijzen zich de komende jaren ontwikkelen?

Antwoord:

Grondprijzen worden niet centraal bijgehouden. Bovendien zijn grondprijzen bedrijfsinformatie van ontwikkelaars en maken zij niet bekend welke grondprijs zij zijn overeengekomen. Wanneer de gemeente eigenaar is van de grond, dan hanteert zij haar eigen grondprijsbeleid als uitgangspunt voor de onderhandelingen over gronduitgifte. Voor woningen ten behoeve van de vrije sector (middenhuurwoningen, huurwoningen en koopwoningen) wordt door veruit de meeste gemeenten de grondprijs bepaald op basis van de residuele methode.¹ Het verschil tussen de marktwaarde van de woning en de bouwkosten (inclusief kosten ontwikkelaar en een opslag voor winst en risico) is de residuele grondprijs. Deze prijzen wisselen van locatie tot locatie en zijn afhankelijk van het project. Er zijn geen statistieken van de gemiddelde grondprijs in Nederland voor vrijesectorwoningen. Ook is het moeilijk te voorspellen wat de ontwikkeling van de grondprijzen zal zijn aangezien deze afhankelijk zijn van de ontwikkeling van marktwaarden en bouwkosten. Deze zijn niet te voorspellen.

Voor sociale huurwoningen hanteren gemeenten vaak vaste prijzen per woning of per m² gebruiksooppervlak, soms ook nog afhankelijk van het aantal bouwlagen. Gemiddelden voor sociale huurwoningen zijn bijna € 15.000 voor kleine woningen (tot 40 m²) oplopend tot ruim € 25.000 voor grote woningen (boven 80 m²) blijkt uit de benchmark van Aedes². Voor middenhuur en betaalbare koop wordt doorgaans een iets hogere grondprijs berekend.

106 Vraag:

36200-
VII-2

Hoe vaak is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast en waarop en wat zijn de verwachtingen hierbij voor de komende jaren?

Antwoord:

Het Kadaster geeft aan dat vanwege een wijziging in het registratiesysteem van het aantal geregistreerde publiekrechtelijke beperkingen op basis van de Wvg in 2020 het helaas niet (meer) mogelijk is een gemiddelde per jaar op te leveren. Cijfers over de jaren 2020 en ouder kunnen onvolledig zijn, waardoor een eerlijk vergelijking niet langer mogelijk is. Over het jaar 2021 zijn er 191 nieuwe inschrijvingen geweest met betrekking tot de Wvg. Voor het jaar 2022 is dat aantal 47 t/m de maand mei. Hoe vaak dit instrument in de komende jaren zal worden

¹ Stec, Gemeentebenchmark-grondprijzen-2020-2021

² [benchmark 2021 | 7.4 Stichtingskosten per vierkante meter 13 procent gestegen \(aedes.nl\)](#)

toegepast is niet te voorspellen.

- 107 Vraag: 36200-
VII-2
Hoe vaak is er onteigend en wat zijn hierbij de verwachtingen voor de komende jaren?

Antwoord:

Tussen 1995 en oktober 2021 zijn er 1614 Koninklijke besluiten (KB) tot onteigening genomen.[verwijzing: [Onteigening in Nederland - Kadaster.nl zakelijk](#)). Een KB kan meerdere percelen / grondeigenaren die worden onteigend bevatten. In de periode 1995 – 2001 is er relatief veel onteigend mede vanwege een aantal grote infrastructurele werken maar ook vanwege volkshuisvesting. De laatste jaren ligt het aantal Koninklijke besluiten voor onteigening rond de 20 (met uitschieters naar boven en beneden). Het is niet mogelijk iets te zeggen over het aantal onteigeningen in de aankomende jaren, maar ik heb geen redenen om aan te nemen dat het beeld van de afgelopen jaren zal veranderen.

- 108 Vraag: 36200-
VII-2
Wat zijn de verwachtingen van het aantal huishoudens met een tijdelijk contract voor de komende jaren en hoeveel mensen dreigen op straat te komen na afloop van het tijdelijk contract?

Antwoord:

Een op de vijf huishoudens die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd, heeft volgens het Woon2021 een tijdelijk huurcontract. Uit de cijfers blijkt daarnaast dat het aandeel huurwoningen dat boven de WWS maximumhuur wordt verhuurd in de particuliere sector is toegenomen van ca. 34% tot ca. 63% sinds de invoering van de tijdelijke huurcontracten. Een belangrijke prikkel voor particuliere verhuurders om generieke tijdelijke contracten te gebruiken in een schaarste woningmarkt is dat de aanvangshuurprijs bij elke mutatie kan worden verhoogd. Door de regulering van de middenhuur in combinatie met het dwingend maken van het WWS waarover ik in het programma Betaalbaar Wonen heb gerapporteerd zal de voornaamste prikkel om generieke tijdelijke huurcontracten af te sluiten worden gedempt aangezien de aanvangshuurprijs dan niet telkens kan worden verhoogd. Aangezien de genoemde maatregelen niet eerder dan 2024 inwerking kunnen treden zal er over 2022 en 2023 naar verwachting een vergelijkbaar gebruik van tijdelijke huurcontracten te zien zijn.

Of iemand dakloos wordt als direct gevolg van het beëindigen van een tijdelijk huurcontract is moeilijk te bepalen. Er kunnen meerdere factoren spelen waarom iemand dakloos wordt. Vorig jaar heeft mijn ambtsvoorganger de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 naar uw Kamer gezonden. In deze evaluatie hebben een aantal geïnterviewde stakeholders/personen aangegeven dat er sprake is van onzekerheid over verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst dan wel over vervolghuisvesting. De evaluatie gaat niet in op het aantal huurders dat dakloos is geworden na het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract.

- 109 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel woningen kunnen er nu en op termijn vrijkomen indien de kostendelersnorm in zijn geheel afgeschaft wordt?

Antwoord:

Over deze informatie beschik ik niet. De verwachting is wel dat door de wijziging van de kostendelersnorm voor inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar ertoe zal

bijdragen dat meer mensen met een bijstandsuitkering hun woning zullen delen met deze jongeren.

- 110 Vraag: 36200-VII-2
Wat zijn uw beweegredenen geweest om bij de hervorming van de huurtoeslag niet te wachten op de impact-analyse van het Nibud?

Antwoord:

De hervorming van de huurtoeslag is aangekondigd in het Coalitieakkoord. Er zijn conceptvoorstellen geconsulteerd en daarop heeft Nibud op mijn verzoek een impactanalyse gemaakt. Zonder conceptvoorstellen had Nibud geen impactanalyse kunnen maken. Het wetsvoorstel voor de hervorming van de huurtoeslag en de impact-analyse van het Nibud liggen samen bij de Raad van State voor advies en kunnen dus in samenhang worden beoordeeld en aan de Kamer worden aangeboden.

- 111 Vraag: 36200-VII-2
Bent u het met de impact-analyse van het Nibud met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag eens?

Antwoord:

Het Nibud heeft op mijn verzoek een onafhankelijke impact-analyse gemaakt voor de hervorming van de huurtoeslag. Ik kan mij vinden in de wijze van berekenen door het Nibud. Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. De inkomenseffecten dienen integraal te worden gezien met de koopkrachtmaatregelen en de huurverlaging.

Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen.

- 112 Vraag: 36200-VII-2
Met welke bedragen en op welke manieren gaat u huurtoeslagontvangers compenseren die volgens het Nibud door uw plannen met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag geraakt worden?

Antwoord:

Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil.

De inkomenseffecten dienen integraal te worden gezien met de koopkrachtmaatregelen en de huurverlaging

Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen en kunnen wij daarover in debat gaan.

- 113 Vraag: 36200-VII-2
Klopt het dat de hervorming van de huurtoeslag (mede) is ingegeven door het feit dat 10% van de huishoudens geen huurtoeslag aanvraagt? Zo ja, klopt het dan dat twee derde van de huurtoeslagontvangers na de hervorming van de huurtoeslag daarvoor de rekening betaalt?

Antwoord:

In het Coalitieakkoord is de ambitie benoemd om op termijn toeslagen af te schaffen. Er moet een eenvoudiger stelsel voor ondersteuning van de mensen met

een laag inkomen in de plaats komen. Als stap hiertoe is in het Coalitieakkoord een set maatregelen opgenomen om de huurtoeslag te hervormen.

Er zijn conceptvoorstellen geconsulteerd en daarop heeft Nibud op mijn verzoek een impactanalyse gemaakt. Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen.

114 Vraag:

36200-
VII-2

Klopt het dat u in uw berekening met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag uitgegaan bent van een verslechtering (als gevolg van een negatieve inkomenseffect) voor 289.000 huishoudens en klopt het dat volgens de impactanalyse van het Nibud het aantal huishoudens dat de minimaal onvermijdbare uitgaven niet kan betalen zal oplopen naar bijna 1 miljoen huishoudens? Wat is/zijn de verklaring(en) voor dit grote verschil?

Antwoord:

In de geconsulteerde conceptvoorstellen is in kaart gebracht wat de inkomenseffecten zijn voor huurtoeslagontvangers. Op basis daarvan was de inschatting dat 289.000 huishoudens een negatief inkomenseffect zouden hebben. Ik heb zoals aan uw Kamer toegezegd Nibud gevraagd een onafhankelijke impactanalyse te maken. Het Nibud concludeert dat bijna 1 miljoen huishoudens een negatief inkomenseffect hebben (dat betekent niet dat al deze huishoudens de onvermijdbare uitgaven niet meer kunnen betalen). Dit verschil wordt voornamelijk verklaard doordat het Nibud geen rekening heeft gehouden met de inkomensafhankelijke huurverlaging die in de prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond is afgesproken.

115 Vraag:

36200-
VII-2

Heeft u bij hervorming van de huurtoeslag rekening gehouden met het feit dat er reeds een grote groep huishoudens (naar het nu blijkt uit de impactanalyse van het Nibud 38% van de huurtoeslagontvangers) de minimaal onvermijdbare uitgaven niet kan betalen?

Antwoord:

In het Coalitieakkoord 2021-2025 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' is de hervorming van de huurtoeslag aangekondigd. Er zijn conceptvoorstellen geconsulteerd en daarop heeft Nibud op mijn verzoek een impactanalyse gemaakt. Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen en kunnen we daarover in debat gaan.

116 Vraag:

36200-
VII-2

Wat zijn de volgende stappen die u gaat ondernemen na het ontvangen van de impactanalyse van het Nibud met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag?

Antwoord:

Het wetsvoorstel en de impactanalyse van het Nibud liggen voor advies bij de Raad van State. Op het advies van de Raad van State kan ik niet vooruitlopen.

117 Vraag: 36200-VII-2
Is de impact-analyse van het Nibud voldoende aanleiding om de negatieve punten uit de hervorming van de huurtoeslag te verwijderen?

Antwoord:

Het wetsvoorstel en de impact-analyse van het Nibud liggen voor advies bij de Raad van State. Op het advies van de Raad van State kan ik niet vooruitlopen. Als het wetsvoorstel naar uw Kamer is gezonden, ga ik daarover graag in debat.

118 Vraag: 36200-VII-2
Wat kost de huurtoeslag op de servicekosten?

Antwoord:

Er werd vorig jaar ca. € 105 mln. aan huurtoeslag verstrekt als gevolg van servicekosten.

119 Vraag: 36200-VII-2
Hoeveel betalingsachterstanden en hoeveel huisuitzettingen verwacht u na de hervorming van de huurtoeslag als gevolg van het negatieve inkomenseffect voor huurtoeslagontvangers die meer verdienen dan 120% van het sociaal minimum en een huur betalen tussen 550 euro en 763 euro en heeft u deze kosten meegenomen in uw analyse/berekening of zijn deze kosten voor de maatschappij in een andere analyse/berekening meegenomen en hoeveel bedragen deze kosten voor de maatschappij?

Antwoord:

Het ontstaan van betalingsachterstanden is niet alleen het gevolg van de hoogte van de woonlasten maar ook van de hoogte van het inkomen en de hoogte van andere (noodzakelijke) uitgaven. Het is daarom niet mogelijk om in te schatten of en hoeveel betalingsachterstanden en huisuitzettingen het gevolg zijn van wijzigingen in de huurtoeslag.

120 Vraag: 36200-VII-2
Hoeveel huishoudens mogen er volgens u maximaal negatief geraakt worden door de hervorming van de huurtoeslag?

Antwoord:

Op Prinsjesdag zijn verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld van de inkomenseffecten van de hervorming staat dus niet stil. De inkomenseffecten dienen integraal te worden gezien met de koopkrachtmaatregelen en de huurverlaging. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de meest actuele cijfers en aantallen en kunnen we daarover in debat gaan.

121 Vraag: 36200-VII-2
Hoe verklaart u het verschil tussen het positieve effect in de impact-analyse van het Nibud met betrekking tot de hervorming van de huurtoeslag namelijk gemiddeld 21 euro per maand en uw positieve effect van gemiddeld 63 euro per maand?

Antwoord:

Het positieve inkomenseffect van 63 euro per maand in de geconsulteerde conceptvoorstellen was inclusief de verhoging van het wettelijk minimumloon, terwijl het cijfer van het Nibud exclusief dit effect is. Het verschil tussen de bovenstaande cijfers wordt ook deels verklaard door het feit dat het Nibud geen rekening heeft gehouden met de inkomensafhankelijke huurverlaging.

- 122 Vraag: 36200-VII-2
Klopt het dat u de verhoging van het wettelijk minimumloon in de berekening van het inkomenseffect als gevolg van de hervorming van de huurtoeslag verwerkt heeft en hoe heeft u het hoge inflatiecijfer bij de berekening van dit inkomenseffect verwerkt?

Antwoord:

In de conceptvoorstellen die geconsulteerd zijn werd nog uitgegaan van de op dat moment beoogde verhoging van het wettelijk minimumloon in de jaren 2024, 2025 en 2026 waarmee het een mitigerend effect had op de negatieve inkomenseffecten van de huurtoeslag hervorming. Inmiddels zijn op Prinsjesdag verschillende koopkrachtmaatregelen aangekondigd. Het beeld staat dus niet stil. Als het wetsvoorstel aan uw Kamer wordt voorgelegd, zal ik ook voorzien in de actuele cijfers en aantallen.

- 123 Vraag: 36200-VII-2
Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er momenteel minimaal energielabel C hebben?

Antwoord:

Uit de basisregistraties, welke voor het maken van tabel 91.2 zijn gebruikt, kan niet worden afgeleid om welk type huurwoning het gaat en of het sociale verhuur of verhuur in de vrije sector betreft, indicatief kan wel worden afgeleid wat het type eigenaar van een huurwoning is. Uit de tabel blijkt dat van de circa 2,2 miljoen corporatiewoningen er, op basis van extrapolatie van de gelabelde woningvoorraad, per 1 juli 2022 ca. 1,7 miljoen minimaal energielabel C hebben.

- 124 Vraag: 36200-VII-2
Kunt u aangeven hoelang een nieuwe sociale huurwoning gemiddeld sociale huurwoning blijft tot deze over wordt geheveld naar de private sector? En zitten hier qua steden uitschieters in?

Antwoord:

Ik heb geen inzicht in hoe lang een sociale huurwoning gemiddeld tot de sociale huurvoorraad behouden blijft. Woningcorporaties hebben geen doelstelling om sociale huurwoningen op termijn te liberaliseren, maar doen dit wanneer dit past in de lokale context en de eigen portefeuillestrategie. Gemeenten kunnen sturen op de instandhoudingstermijn via een doelgroepenverordening. De huidige instandhoudingstermijn van sociale huur in het Besluit ruimtelijke ordening is ten minste tien jaar na ingebruikname, maar het staat gemeenten om een langere termijn te kiezen. Daarnaast is het momenteel aan gemeenten om een instandhoudingstermijn in een verordening op te nemen. Niet elke gemeente kiest hiervoor, waardoor de instandhoudingstermijn ook niet in elke gemeente van toepassing is. Ik werk de komende tijd een nieuwe definitie sociale huur uit die beoogt de instandhoudingstermijn te verlengen, zodat woningen langjarig beschikbaar zijn voor de doelgroep. Deze definitie landt in het Wetsvoorstel versterking Regie op de Volkshuisvesting.

- 125 Vraag: 36200-
VII-2
Kunt u aangeven hoeveel woningen er in 2022 zijn gebouwd onder de prijs van de Nationale Hypotheek Garantie, ook procentueel ten opzichte van het totaal aantal woningen dat is bijgebouwd?

In 2022 zijn van januari tot en met juli 2022 43.026 nieuwbouwwoningen opgeleverd (excl transformatiewoningen). In diezelfde periode zijn 11.786 nieuwbouwwoningen aangeschaft onder de NHG-kostengrens. Daarmee is op 27% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen een hypotheek afgesloten met NHG garantie (Bron: NHG, 2022).

- 126 Vraag: 36200-
VII-2
Kunt u aangeven hoeveel woningen er in 2023 zullen worden gebouwd onder de prijs van de Nationale Hypotheek Garantie, ook procentueel ten opzichte van het totaal aantal woningen dat wordt bijgebouwd?

Antwoord:

Hoeveel nieuwbouwwoningen er in 2023 precies gebouwd gaan worden is niet bekend. Vanuit de inventarisatie plancapaciteit is bekend welke woningbouwplannen gepland staan voor de periode 2022-2025. Informatie over het prijssegment van deze woningbouwplannen is onderdeel van de inventarisatie, echter niet van alle plannen zijn gegevens bekend. Verbetering van de kwaliteit van de aangeleverde woningbouwplannen is onderdeel van het verbetertraject Interbestuurlijke Monitoring waar ik momenteel aan werk.

- 127 Vraag: 36200-
VII-2
Welk percentage van de woningen die in 2022 zijn gebouwd onder de prijs van de Nationale Hypotheek Garantie wordt bewoond door mensen die recht hebben op tegemoetkomingen, zoals de huurtoeslag?

Antwoord:

Hoeveel nieuwbouwwoningen er in 2023 precies gebouwd gaan worden is niet bekend. Vanuit de inventarisatie plancapaciteit is bekend welke woningbouwplannen gepland staan voor de periode 2022-2025. Informatie over het prijssegment van deze woningbouwplannen is onderdeel van de inventarisatie, echter niet van alle plannen zijn gegevens bekend. Verbetering van de kwaliteit van de aangeleverde woningbouwplannen is onderdeel van het verbetertraject Interbestuurlijke Monitoring waar ik momenteel aan werk.

- 128 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel huurinkomsten hebben particuliere verhuurders jaarlijks?

Antwoord:

Uit het WoON-onderzoek 2021 blijkt dat private verhuurders (zowel privépersonen die woningen verhuren als institutionele verhuurders van pensioenfondsen) per woning gemiddeld € 807 netto huurinkomsten ontvangen per maand – oftewel, € 9.684 per jaar.

Bron: Kernpublicatie van het WoON2021-onderzoek | Rapport | Home | Volkshuisvesting Nederland

- 129 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel investeren particuliere verhuurders jaarlijks in het bouwen van nieuwe woningen?

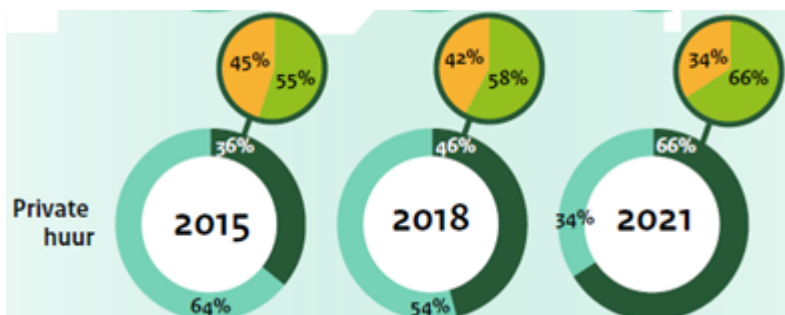
Antwoord:

Op basis van de beschikbare cijfers uit bijvoorbeeld het WoON 2021 en de Huurenquête is het niet mogelijk om een compleet en betrouwbaar beeld te schetsen over hoeveel nieuwe woningen er door particuliere verhuurders worden gebouwd.

- 130 Vraag: 36200-
VII-2
Hoeveel investeren particuliere verhuurders jaarlijks in het verduurzamen van bestaande woningen?

Antwoord:

Het is niet bekend hoeveel particuliere verhuurders jaarlijks investeren in de verduurzaming van bestaande woningen. Uit het WoON-onderzoek van 2021 blijkt wel dat particuliere verhuurders de afgelopen jaren aan de slag zijn gegaan met de verduurzaming van hun bezit: 66% van de private huurwoningen had in 2021 een energielabel en van de private huurwoningen met energielabel had 66% een 'groen energielabel' (A, B of C). In 2018 was dat nog 58%. Het gemiddelde aardgasverbruik in private huurwoningen is tussen 2018 en 2021 met 330 m³ afgenomen.



De precieze investeringsbedragen die gepaard gaan met deze verduurzaming zijn echter niet bekend.

- 131 Vraag: 36200-
VII-2
Welk deel van hun jaarlijkse huurinkomsten wordt door particuliere verhuurders geïnvesteerd in het bouwen van nieuwe woningen?

Antwoord:

Op basis van de beschikbare cijfers uit bijvoorbeeld het WoON 2021 en de Huurenquête is het niet mogelijk om een compleet en betrouwbaar beeld te schetsen over hoeveel huurinkomsten particuliere verhuurders jaarlijks hebben. Daarom kan niet becijferd worden welk deel van hun jaarlijkse inkomsten geïnvesteerd wordt in het bouwen van nieuwe woningen.

- 132 Vraag: 36200-
VII-2
Welk deel van hun jaarlijkse huurinkomsten wordt door particuliere verhuurders gestoken in het verduurzamen van bestaande woningen?

Antwoord:

Uit het WoON-onderzoek 2021 blijkt dat private verhuurders (zowel privépersonen die woningen verhuren als institutionele verhuurders van pensioenfondsen) per woning gemiddeld € 807 netto huurinkomsten ontvangen per maand – oftewel, € 9.684 per jaar. Het is niet mogelijk om te berekenen welk deel van deze inkomsten worden besteed aan de verduurzaming, omdat de totale investeringen in verduurzaming van de private huursector niet bekend zijn (zie vraag 130).

- 133 Vraag: 36200- VII-2
Hoeveel belasting hebben particuliere verhuurders het afgelopen jaar betaald over de huurinkomsten?

Antwoord:

Op basis van de beschikbare cijfers uit bijvoorbeeld het WoON 2021 en de Huurenquête is het niet mogelijk om een compleet en betrouwbaar beeld te schetsen over hoeveel huurinkomsten particuliere verhuurders jaarlijks hebben. Derhalve is het ook niet mogelijk om aan te geven hoeveel belasting particuliere verhuurders hebben betaald.

- 134 Vraag: 36200- 13 VII-2
Op welke regeling/tranche doelt u met de volgende zinsnede: ‘Ook komt er een nieuwe tranche voor aandachtsgroepen’?

Antwoord:

Hier wordt bedoeld op de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen aandachtsgroepen.

- 135 Vraag: 36200- 13 VII-2
Kunt u specificeren wat de extra middelen zijn die beschikbaar komen ten behoeve van het versneld realiseren van flexwoningen? Betreft dit alleen geld of ook ambtelijke capaciteit?

Antwoord:

In de derde incidentele suppletoire begroting is inzicht gegeven in de financiële uitwerking van het huisvestingspakket van de asielopvang. Voor 2023 betreft dit:

- € 8 mln. gereserveerd voor de tijdelijke uitvoeringsorganisatie
- € 14,3 mln. is gereserveerd op de aanvullende post van het ministerie van Financiën voor de financiële herplaatsingsgarantie
- € 143,9 mln. middelen voor het RVB, dit budget is voor de realisatie van flexwoningen en de daarbij behorende apparaatskosten. Dit budget omvat daarnaast coördinatiekosten van het RVB voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden.

Voor het uitvoeren van de verschillende maatregelen is ook ambtelijke capaciteit nodig. Voor het RVB is op de begroting voor 2024-2026 circa € 9 mln. beschikbaar voor apparaatskosten voor het laten transformeren van enkele bestaande en te verwerven panden. Daarnaast is in 2022 er €25 mln. beschikbaar gesteld om de productie van flexwoningen te stimuleren om zo de productie aan te jagen.

- 136 Vraag: 36200- 14 VII-2
Wat is de stand van zaken van het verplichten van makelaars om gebruik te maken van de gecertificeerde biedtool?

Antwoord:

Begin dit jaar is samen met de makelaarsorganisaties NVM, VBO en Vastgoedpro een verbeterplan ondertekend. Doel van dat verbeterplan is om het koopproces transparanter te maken. In het verbeterplan hebben de makelaarsorganisaties aangegeven met een automatisch biedlogboek te gaan werken. Per 1 juli dit jaar is dit nu mogelijk voor alle makelaars die bij een brancheorganisatie zijn aangesloten. Per 1 januari 2023 stellen de brancheorganisaties het ook daadwerkelijk aan hun leden verplicht. Dit najaar wordt uw kamer geïnformeerd over de contouren van een wet “eerlijk koopproces”. De verplichting tot het gebruik van het biedlogboek wordt hierin meegenomen. Hierdoor worden ook makelaars die niet zijn aangesloten bij een brancheorganisatie verplicht met een biedlogboek te gaan werken.

137 Vraag:

36200- 14
VII-2

Hoe gaat het optimaal benutten van de natuurlijke momenten voor verduurzaming actief onder de aandacht worden gebracht bij woningeigenaren?

Antwoord:

De natuurlijke momenten die we optimaal willen benutten als het gaat om verduurzaming van woningen zijn de vervanging van de CV-ketel, en andere investeringen in een woning zoals bij aankoop.

Middels subsidie, voorlichting en de aankondiging van normering worden bewoners en gebouweigenaren gestimuleerd om bij vervanging van een cv-ketel een duurzamer alternatief te kiezen.

Dit jaar is samen met de sector een actieplan hybride warmtepompen opgesteld. Communicatie richting woningeigenaren is hierin een belangrijk onderdeel, met name het bieden van betrouwbare informatie die leidt tot meer inzicht in de geschiktheid van de (hybride) warmtepomp voor de woning. Een publiekscampagne hierover wordt nog dit jaar gestart.

Een belangrijk instrument voor verduurzaming bij aankoop en verhuur van woningen is het energielabel. Hierop zijn verbetermogelijkheden opgenomen voor de woning. Tevens wordt op het energielabel doorverwezen naar www.verbeterjehuis.nl, waar woningeigenaren terecht kunnen voor inzicht in de besparingseffecten van maatregelen en verdergaand inzicht in welke verbetering(spakketten) mogelijk zijn. Daarnaast zijn in het convenant koopketen met de partijen in die keten afspraken gemaakt over het stimuleren van verduurzaming tijdens het aankoopproces van woningen. Zo is afgesproken dat hypotheekadviseurs op de mogelijkheden voor financiering van verduurzamingsmaatregelen wijzen en taxateurs de energetische prestatie van de woning in het taxatierapport opnemen. Tot slot wordt op verschillende manieren algemene communicatie over verduurzaming op natuurlijke momenten voor woningeigenaren zoveel mogelijk bevorderd, zoals door ondersteuning van makelaars en taxateurs hierin.

138 Vraag:

36200- 15
VII-2

Heeft u scherp wat de exacte woonwensen van ouderen zijn? Zo ja, kunt u deze toelichten? Zo nee, hoe gaat u hier achter komen?

Antwoord:

Er zijn de afgelopen jaren veel onderzoeken naar woonwensen van ouderen verschenen. Uit het Woon 2021 blijkt bijvoorbeeld dat van de alleenstaande 65+-ers die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning 85% naar een appartement wil

verhuizen. Voor paren van 65 jaar en ouder die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning geldt dat 65% naar een appartement wil verhuizen.

- 139 Vraag: 36200- 20
VII-2
Hoeveel woningen worden met de woningbouwimpuls extra gerealiseerd en welke woningen in welke prijssegmenten (uitgesplitst in koop en huur) zullen dit worden en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

De woningbouwimpuls draagt bij aan de realisatie van ca. 140.000 woningen, waarvan 65% betaalbaar (28% sociale huur, 20% middenhuur, 17 % betaalbare koop) en 35% ongereguleerd/overig [1] . De productie per jaar zal niet inzichtelijk gemaakt worden omdat de plannings voor deze grootschalige projecten indicatief is. Wel zijn er harde kaders om binnen drie jaar te starten met de bouw en het project in het 10e jaar af te ronden.

[1] [Projecten woningbouwimpuls](#) | [Woningbouwimpuls](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)

- 140 Vraag: 36200- 20
VII-2
Hoeveel en welke gemeenten zullen van de woningbouwimpuls gebruik maken?

Antwoord:

De Wbi levert een bijdrage aan 93 projecten verdeeld over 72 gemeenten. Op de website [VolkshuisvestingNederland.nl](#) en op de website van RVO staan overzichten van alle gemeenten en projecten die Wbi middelen ontvangen.

- 141 Vraag: 36200- 20
VII-2
Welke bouwbedrijven en projectontwikkelaars zijn er bij de woningbouwimpuls betrokken/maken gebruik van de woningbouwimpuls?

Antwoord:

De Wbi is een subsidie voor gemeenten en niet voor projectontwikkelaars. Het betreft momenteel 93 projecten die allemaal uiteindelijk door marktpartijen gerealiseerd worden. Veel (deelprojecten) daarvan zijn reeds gecontracteerd maar er zijn ook veel deelprojecten waarvan de onderhandelingen tussen gemeenten en marktpartijen nog lopen. Een overzicht van betrokken marktpartijen is dus niet te geven.

Deze marktpartijen maken verder geen gebruik van de Wbi omdat de Wbi alleen ingezet kan worden voor publieke investeringen (zie voorwaarden Besluit Wbi). Tekorten op vastgoedexploitaties kunnen met de Wbi niet afgedekt worden.

- 142 Vraag: 36200- 20
VII-2
Hoeveel mensen uit de aandachtsgroepen en mensen met een beperking worden door de woningbouwimpuls extra gehuisvest?

Antwoord:

Het huisvesten van specifieke doelgroepen is een aangelegenheid waar gemeenten de regie over voeren omdat de opgaven lokaal ook verschillen. Gemeenten hebben beleidsvrijheid om de betaalbare voorraad in de Wbi projecten naar eigen inzicht te vullen. Via de woondeals wordt daarbij wel vastgelegd dat op gemeentelijk/regionaal niveau de bredere doelstellingen gehaald worden.

- 143 Vraag: 36200- 25
VII-2
Op grond van welke argumenten is in het Nationaal Isolatieprogramma alleen voor 2023 een bedrag opgenomen terwijl de lokale aanpak woningisolatie die ook onderdeel is van dit programma zich wel over meerdere jaarschijven uitstrekt?
- Antwoord:
Het Nationaal Isolatieprogramma betreft inderdaad een meerjarige aanpak. In het Nationaal Isolatieprogramma (zie de bijlage bij Kamerstukken II 2021/2022 30196 nr. 787) is de meerjarige reeks opgenomen.
Het budget van het Nationaal Isolatieprogramma is indicatief verdeeld over verschillende actielijnen (zie de bijlage bij Kamerstukken II 2021/2022 30196 nr. 791). Besluitvorming over de definitieve toekenning van de middelen in het Klimaatfonds zal nog plaatsvinden.
Het bedrag dat is opgenomen voor 2023 betreft een een kasschuif. Om een versnelling te bewerkstelligen in de verduurzamingsaanpak onder regie van gemeenten en te voorkomen dat er een dip in de meerjarige reeks komt, wordt € 62,5 mln. van 2027 naar 2023 geschoven (Kamerstukken II 2022/2023 36200 VII nr. 2).
- 144 Vraag: 36200- 27
VII-2
Ten aanzien van bodemmateriële; dit betreft de definitieve afrekening van de bevoorschotting in 2021 aan het Rijksvastgoedbedrijf. Het gaat hier om de meerontvangsten uit de verkoop van bodemmateriële. Waar zijn de reguliere opbrengsten voor bodemmateriële begroot en kunt u een specificatie geven van de meeropbrengsten in 2022 en de argumenten waarom in de rest van de jaarschijven hier geen bedrag voor is opgenomen?
- Antwoord:
De reguliere opbrengsten voor bodemmateriële vallen onder de generale ontvangsten. Deze middelen zijn begroot op beleidsartikel 9.2 van de begroting van BZK en maken onderdeel uit van de structurele ontvangstenraming. Aan het einde van het jaar wordt gezien wat de daadwerkelijke ontvangsten van bodemmateriële zijn en daarmee de hoogte van de mogelijke meeropbrengsten. Voor 2022 is er € 16,5 mln. begroot voor bodemmateriële. Het ontvangstenbudget kan bij 2^e suppletoire begroting worden bijgesteld. De daadwerkelijke ontvangsten over 2022 worden toegelicht in het jaarverslag.
- 145 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Kan per woningmarktregio het aantal sociale huurwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?
- Antwoord:
In onderstaande tabel vindt u het overzicht van de aantallen sociale huurwoningen in bezit van corporaties en particuliere verhuurders over de afgelopen tien jaar per woningmarktregio.
- Bron:
https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace_guid=2c782112-718a-45ce-b740-c9700eb31253

.

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Groningen	86300	87300	88100	90900	90400
Leeuwarden	48100	48400	48000	48300	47500
Heerenveen	40600	40500	40600	40800	40200
Emmen	42000	40800	40800	41000	40600
Zwolle	56400	56600	56500	57300	57300
Enschede	78800	78900	78200	80700	78200
Lelystad	34000	34000	34000	34500	34500
Apeldoorn	55800	55900	55400	55500	56400
Doetinchem	25000	25200	24700	25300	24900
Arnhem	56100	56700	56400	56900	56900
Nijmegen	58600	59500	59600	62500	62900
Ede	42600	43000	43000	45300	44800
Amersfoort	34900	35000	34900	34800	34600
Utrecht	110600	112000	111000	113200	112000
Alkmaar	86200	85700	86100	86300	86200
Amsterdam	375700	374500	372700	378000	372500
Gouda	38600	39000	39300	39800	39700
Leiden	47800	48400	48500	48900	48400
Den Haag	161300	161900	161900	164000	162200
Rotterdam	257100	255500	253800	256200	251000
Dordrecht	52700	53000	52400	52300	51900
Middelburg	40500	40800	40600	40600	40500
Roosendaal	37300	37500	37600	37800	37300
Breda	49300	50300	51700	51900	51500
Tilburg	51700	51900	53300	53800	52900
's Hertogenbosch	46800	47900	47300	47900	47600
Oss	29000	29200	29200	29000	29400
Eindhoven	91300	92000	93100	93200	92700
Venlo	47000	47300	47500	47600	47500
Sittard	58600	58700	59200	59900	59500
Maastricht	29100	29700	30200	30000	29800
Totaal	2269900	2277200	2275400	2304500	2281700

Regio	2017	2018	2019	2020	2021
Groningen	90100	88200	89200	88900	88500
Leeuwarden	47300	47500	48500	48400	48300
Heerenveen	40000	39900	40200	40100	39900
Emmen	40500	40600	41900	41400	40800
Zwolle	57400	57900	59400	59600	60200
Enschede	78900	77500	78100	77900	77900
Lelystad	34400	34500	34900	35000	35200
Apeldoorn	56500	56400	57400	57500	57400
Doetinchem	25000	25100	25600	25600	25600

Arnhem	56800	57400	57700	57800	58000
Nijmegen	60800	61100	61500	61500	61500
Ede	43500	44400	45800	45800	46200
Amersfoort	34500	34600	35100	35300	35700
Utrecht	112000	111800	113000	113100	114100
Alkmaar	86200	84200	87100	86800	86000
Amsterdam	369500	371100	372600	371300	373200
Gouda	39800	39800	39800	39900	39900
Leiden	48800	48500	49200	49200	49200
Den Haag	162000	159800	162400	163100	162900
Rotterdam	250500	250600	251900	252300	252500
Dordrecht	51600	51300	51100	50600	50600
Middelburg	40300	40100	39800	39600	39200
Roosendaal	37400	37400	37700	37800	37400
Breda	51200	51300	51900	51700	51600
Tilburg	52900	53400	54200	54200	54400
's Hertogenbosch	47300	47600	48100	48100	48100
Oss	29400	29700	30700	31000	31100
Eindhoven	92700	92100	94400	95000	95300
Venlo	47500	46400	47500	47300	47500
Sittard	59300	59100	59300	59400	58200
Maastricht	29900	29200	29500	29200	29300
Totaal	2273700	2268400	2295400	2294200	2295500

146 Vraag:

Kan per woningmarktregio het aantal vrije huurwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

36200- 47 57
VII-2

Antwoord:

In onderstaande tabel vindt u het overzicht van de aantallen vrije sector huurwoningen over de afgelopen tien jaar per woningmarktregio.

Bron:

https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace_guid=65e8972a-6cca-4436-9dba-cbafda6924a8

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Groningen	36900	38600	41500	40300	41300
Leeuwarden	16800	17800	19100	19400	20600
Heerenveen	10800	11100	11600	11700	12200
Emmen	12300	11800	13000	13400	13600
Zwolle	21700	22400	22800	22400	23200

Enschede	25400	27000	28500	26200	28600
Lelystad	10600	11800	13100	13200	12700
Apeldoorn	19800	20600	22000	22400	22400
Doetinchem	9800	10400	11500	11300	11800
Arnhem	22700	24100	25500	25900	26400
Nijmegen	19900	21000	22100	22400	22600
Ede	13500	18000	19500	18300	19300
Amersfoort	13900	14300	15100	15100	15300
Utrecht	46500	50000	53700	52300	55300
Alkmaar	26200	28100	30400	31100	31800
Amsterdam	169600	175100	182400	181200	189600
Gouda	12900	13300	13700	13800	14000
Leiden	20600	21500	22500	21500	23100
Den Haag	80400	83200	87300	87300	90500
Rotterdam	78600	82600	86100	85100	89700
Dordrecht	13300	13600	14300	14000	14500
Middelburg	17900	17800	18900	18700	18600
Roosendaal	9600	9800	10500	10900	11000
Breda	17100	17900	18500	19000	19300
Tilburg	17100	18200	19600	20200	21400
's Hertogenbosch	14000	14100	15700	15900	16000
Oss	8700	9400	10200	10800	10800
Eindhoven	28000	29600	31300	32300	34000
Venlo	17900	19000	19000	19800	20500
Sittard	22300	23300	23700	24800	25500
Maastricht	17300	18500	18700	19300	19500
Totaal	852100	893800	941800	939700	975200

Regio	2017	2018	2019	2020	2021
Groningen	43400	43400	44300	46500	50900
Leeuwarden	21100	20800	20500	22200	23400
Heerenveen	12600	11900	11700	12000	12700
Emmen	13800	13700	12400	12900	14000
Zwolle	24100	22700	22200	23200	24300
Enschede	29100	27700	30000	31000	32700
Lelystad	13400	13300	12200	12900	14100
Apeldoorn	23700	22300	22300	23200	24500
Doetinchem	12100	11500	11300	11600	11800
Arnhem	27800	26800	26800	27500	29200
Nijmegen	23400	22800	23100	23900	25200
Ede	20200	19100	18700	19500	20500
Amersfoort	15900	15700	15400	15300	16500
Utrecht	56900	58200	57800	61200	65400
Alkmaar	32700	33100	29900	31300	34200
Amsterdam	196000	196200	204100	215100	222000

Gouda	14500	14700	14800	15300	16000
Leiden	23800	24900	25500	26900	28900
Den Haag	94200	97800	97200	100000	106200
Rotterdam	90400	90900	87400	91600	96400
Dordrecht	15000	14200	13800	14700	15400
Middelburg	19500	18800	17100	17400	18800
Roosendaal	11700	12200	10500	10900	11500
Breda	20700	21000	19700	20600	21800
Tilburg	22300	22300	23000	23900	25700
's Hertogenbosch	17100	17300	17300	18200	19000
Oss	11300	10300	11600	11900	12500
Eindhoven	35700	36700	37600	39500	41700
Venlo	21200	21500	20300	21000	21800
Sittard	26200	25000	25000	25400	26900
Maastricht	20400	20700	20900	21200	22200
Totaal	1010200	1007600	1004200	1047800	1106300

147 Vraag:

Kan per woningmarktregio het aantal koopwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

36200- 47 57
VII-2

Antwoord:

In onderstaande vindt u het overzicht van de aantallen koopwoningen over de afgelopen tien jaar per woningmarktregio.

Bron:

https://syswov.datawonen.nl/jive?workspace_guid=bdaeee6c-bf7f-4cd6-9637-b68e18b1a1d9

Regio	2012	2013	2014	2015	2016
Groningen	172100	172500	172900	173200	174100
Leeuwarden	103900	105000	105100	105300	105500
Heerenveen	91600	92100	91900	92300	92700
Emmen	96600	95400	95600	95700	96000
Zwolle	139000	140400	140600	141400	142500
Enschede	152300	153400	153700	154600	155100
Lelystad	83100	83200	83600	84100	84500
Apeldoorn	114900	115600	116400	117300	118900
Doetinchem	71500	72400	72800	73200	73500
Arnhem	101900	102900	103000	103400	104300
Nijmegen	108400	109500	109900	110900	112000
Ede	97100	98700	99700	101000	102400
Amersfoort	79900	80800	81300	82100	82800
Utrecht	204800	207100	207700	209100	211500

Alkmaar	205700	207000	208000	209300	210700
Amsterdam	482800	489800	494200	500900	507400
Gouda	88600	89600	90400	91300	92400
Leiden	97300	98000	98300	100000	101200
Den Haag	235300	236900	238000	239800	241800
Rotterdam	302200	305000	307400	309400	311300
Dordrecht	90000	90600	91300	92000	92900
Middelburg	111100	110500	110400	111000	111700
Roosendaal	82900	83800	83900	84000	84300
Breda	107300	108400	109200	110200	111100
Tilburg	100500	101600	102100	102500	103300
's Hertogenbosch	97800	99000	99600	100500	101900
Oss	80100	81000	81600	82200	82800
Eindhoven	187600	189000	189900	191100	192400
Venlo	127200	127700	128800	128700	129000
Sittard	121300	121300	121900	121600	121400
Maastricht	48200	48700	49000	48800	49000
Totaal	4182900	4216800	4238300	4267000	4300400

Regio	2017	2018	2019	2020	2021
Groningen	174900	177500	180500	181200	181900
Leeuwarden	105900	107300	109500	109900	110500
Heerenveen	93000	94600	96600	97000	97600
Emmen	95600	96000	97800	97900	98200
Zwolle	143500	146600	149900	151400	153200
Enschede	154800	158600	160800	161700	162500
Lelystad	84800	85600	88600	89700	91100
Apeldoorn	119400	122000	124500	125700	126900
Doetinchem	73700	74700	75900	76200	77000
Arnhem	104400	106300	108800	109500	110200
Nijmegen	112600	115800	118300	119300	120600
Ede	103200	105100	107700	109700	110900
Amersfoort	83400	84700	87000	87700	88300
Utrecht	213900	214900	223300	224700	225800
Alkmaar	211900	215800	220200	221700	223400
Amsterdam	511000	520900	532500	535600	538300
Gouda	93500	95100	97600	98600	99900
Leiden	102300	102800	105000	105900	106700
Den Haag	244000	245300	252500	253900	255400
Rotterdam	312000	314700	323900	326300	327700
Dordrecht	93500	95300	97200	98000	98900
Middelburg	111700	113500	116200	116400	117200
Roosendaal	84600	84700	87600	88200	89000
Breda	111500	113200	115800	116300	117000

Tilburg	103600	105400	107500	108200	108900
's Hertogenbosch	102500	104000	106600	107900	108800
Oss	83200	85000	86000	86800	87500
Eindhoven	193400	197100	200500	202000	204000
Venlo	129300	131000	133400	134200	135200
Sittard	121400	123200	125000	124900	125200
Maastricht	49200	50200	51300	51400	51700
Totaal	4321900	4386800	4487900	4517900	4549500

148 Vraag:

36200- 47 57
VII-2

Kan per woningmarktregio de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

Het rapport Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019) maakt gebruik van informatie uit de woonruimteverdeelsystemen (o.a. Woningnet). Dit is de meest recente en enige informatie dat inzicht geeft over de duur van de wachttijd (of inschrijfduur) naar regio (niet voor alle regio's is informatie beschikbaar). De wachttijd is de periode vanaf inschrijving als woningzoekende tot de toekenning van een woning. De zoektijd is de periode vanaf de eerste zoekactie (reactie op een advertentie) tot aan de toekenning van een woning. De wachttijd is langer dan de zoekduur omdat mensen bij inschrijving vaak nog geen dringende verhuishwens hebben en eerst inschrijfduur willen opbouwen. In onderstaande tabel zijn de wachttijden van de woonruimteverdeelsystemen opgenomen van woningen die in 2017 werden verhuurd. Wat betreft de zoektijd per regio is er recentere informatie beschikbaar uit WoON2018 en WoON2021. Het gaat hier om de actieve zoektijd van huurders die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning.

Regio	Wachttijd 2017 (jaar)	Woningwetregio	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2021	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2018
Achterhoek	3,4	Friesland	1,3	1,5
Almelo	2	Groningen Drenthe	1,3	1,2
Almere	8,6	Noord-Holland Noord	2,2	1,2
Arnhem Nijmegen	13,7	Zwolle/Stedendriehoek	1,8	0,9
Den Bosch	7,3	Metropoolregio Amsterdam	2,2	1,7
Drechtsteden	5,1	Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	3,8	1,8

Eemvallei	6,8	Holland Rijnland	4,2	1,2
Groningen	4,1	Oost-Nederland	1,1	1,1
Haaglanden	3,8	U16	2,0	2,0
Hengelo	4,5	Food Valley	1,8	1,0
Holland Rijnland	6,1	Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	2,1	1,5
Lelystad	5,8	Arnhem Nijmegen	2,1	1,2
Limburg	3,8	Woongaad	1,3	0,4
	6,3	Drechtsteden/Hoeksc he Waard/Goeree Overflakkee	1,5	1,2
Meijerijstad e.o.		Noordoost Brabant	1,3	2,1
Noord Kennemerland	6,5	West-Brabant en Hart van Brabant	1,9	1,8
Noord Veluwe	13,3	Zeeland	1,0	0,8
Regio Amstredam	8,9	Metropoolregio Eindhoven	2,0	1,2
Regio Utrecht	8,9	Limburg	1,4	1,1
Rijnmond	4,6			
Stedendriehoek Apeldoorn Deventer Zutphen	6,5			
West Brabant	6,8			
Woongaad (Gorinchem e.o.)	4,7			
Zuid Kennemerland	7,3			
Zuidoost Brabant	3,8			
Zwolle	5,5			

Bron: WoON2021 en WoON2018

Bron: Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019)

149 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Kan per woningmarktregio het aantal toegevoegde, gesloopte en verkochte sociale huurwoningen over de afgelopen tien jaar worden weergegeven?

Antwoord:

In onderstaande tabellen zijn de voorraadmutaties (nieuwbouw, aankoop, sloop en verkoop) opgenomen van sociale huurwoningen in de DAEB tak.

Voorraadmutaties van sociale huurwoningen in de niet-DAEB tak worden niet apart geregistreerd en zijn hierdoor niet meegenomen in de tabellen.

De aan- en verkooptransacties van sociale huurwoningen tussen corporaties onderling worden niet apart geregistreerd. Dit betekent dat onderlinge transacties zowel in het overzicht van aankoop aantallen terugkomen als in het overzicht van het aantal verkochte sociale huurwoningen. Per saldo is de voorraad sociale huur in de jaren 2012-2018 afgenomen, maar groeit het aantal sociale huurwoningen sinds 2019 weer.

TOEGEVOEGDE SOCIALE HUURWONINGEN DAEB TAK: NIEUWBOUW

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	388	642	275	375	497	402	587	289	2
Arnhem / Nijmegen	2.356	1.499	1.158	1.102	822	792	620	532	4
Drechtsteden / Hoekse Waard	570	702	214	337	364	244	291	63	1
Food Valley	621	1.101	278	606	487	317	456	565	1
Fryslân	796	1.025	436	455	622	480	385	695	1
Groningen / Drenthe	1.584	1.654	1.041	743	622	1.144	464	1.401	1.1
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	2.431	3.740	2.252	884	1.027	1.444	1.337	2.085	1.1
Holland Rijnland	843	536	566	681	994	604	545	303	1
Limburg	1.428	1.446	1.051	852	605	568	512	421	1
Metropoolregio Amsterdam	2.033	3.166	2.136	1.649	2.506	2.441	2.913	3.252	2.1
Metropoolregio Eindhoven	962	1.793	571	510	915	1.239	1.175	1.133	1
Noord-Holland Noord	524	606	326	505	350	339	661	464	1
Noordoost Brabant	680	956	369	813	688	518	552	695	1
Oost Nederland	1.344	594	654	602	528	415	382	498	1
U16	883	1.139	933	1.378	845	841	462	363	1.1
West-Brabant / Hart van Brabant	1.576	3.144	760	609	905	766	976	648	1
Woongaard	685	601	441	667	369	321	402	267	1
Zeeland	315	430	383	342	237	215	200	191	1
Zwolle - Stedendriehoek	1.718	1.491	1.447	825	736	701	1.006	813	1
Totaal	21.737	26.265	15.291	13.935	14.119	13.791	13.926	14.678	15.1

TOEGEVOEGDE SOCIALE HUURWONINGEN DAEB TAK: AANKOPEN

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	148	554	21	115	14	161	168	95	1
Arnhem / Nijmegen	46	342	52	623	211	347	28	52	1
Drechtsteden / Hoekse Waard	95	58	29	17	21	269	38	58	1
Food Valley	19	15	23	12	21	23	19	10	1
Fryslân	2	10	1	47	27	182	965	17	1
Groningen / Drenthe	141	20	146	124	31	1.953	654	441	1
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	614	2.588	426	7.166	540	675	563	3.351	4
Holland Rijnland	946	94	17	63	87	52	908	428	1
Limburg	24	993	2	153	271	276	88	429	1
Metropoolregio Amsterdam	107	134	236	450	279	597	367	275	2
Metropoolregio Eindhoven	66	887	13	55	684	282	63	166	1
Noord-Holland Noord	156	54	205	72	1.135	173	155	744	1
Noordoost Brabant	349	8	7	16	105	178	428	648	1
Oost Nederland	29	26	533	52	146	396	76	47	1
U16	45	4	165	345	225	116	293	444	1
West-Brabant / Hart van Brabant	200	300	280	108	196	512	65	581	1
Woongaard	59	19	170	33	91	43	38	23	1
Zeeland	314	5	1	19	30	98	13	9	1
Zwolle - Stedendriehoek	94	26	741	104	56	162	41	40	1
Totaal	3.454	6.137	3.068	9.574	4.170	6.495	4.970	7.858	11

VERKOCHTE SOCIALE HUURWONINGEN IN DE DAEB TAK

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	353	1.102	433	451	404	200	109	139	1
Arnhem / Nijmegen	614	829	1.111	840	1.153	470	266	307	1
Drechtsteden / Hoekse Waard	253	308	567	296	305	311	160	170	1
Food Valley	271	227	386	202	208	111	67	110	1
Fryslân	515	524	893	637	515	1.935	1.278	573	1
Groningen / Drenthe	825	952	1.134	1.088	663	587	1.036	1.251	1
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	2.038	4.669	4.556	8.655	1.405	1.393	887	1.184	3
Holland Rijnland	1.307	611	495	307	289	346	931	301	1
Limburg	755	1.741	1.041	655	818	674	411	412	1
Metropoolregio Amsterdam	2.950	5.240	3.924	3.117	2.412	1.628	1.618	1.293	3
Metropoolregio Eindhoven	621	1.754	810	558	920	459	342	320	1
Noord-Holland Noord	475	465	866	432	1.437	275	165	1.047	1
Noordoost Brabant	504	374	740	564	522	244	464	530	1
Oost Nederland	787	695	1.453	622	582	531	330	339	1
U16	548	678	1.890	1.124	1.100	375	547	277	1
West-Brabant / Hart van Brabant	910	848	732	1.332	564	852	383	474	1
Woongaard	440	415	631	480	493	257	161	298	1
Zeeland	479	199	250	219	161	192	241	177	1
Zwolle - Stedendriehoek	701	652	1.522	697	466	501	366	346	1
Totaal	15.346	22.283	23.434	22.276	14.417	11.341	9.762	9.548	15

GESLOOPTE SOCIALE HUURWONINGEN DAEB TAK

WM-REGIO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	87	123	106	38	322	166	61	95	1
Arnhem / Nijmegen	529	432	150	627	216	132	320	241	1
Drechtsteden / Hoekse Waard	409	508	185	163	370	320	449	319	1
Food Valley	109	40	123	176	202	36	-	-	1
Fryslân	674	186	597	439	345	373	487	510	5
Groningen / Drenthe	680	847	307	614	799	1.181	774	371	1.3
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	1.373	1.988	1.374	1.495	1.379	1.487	1.130	1.415	1.2
Holland Rijnland	164	196	585	200	429	146	177	259	1
Limburg	512	303	1.083	888	335	886	750	738	3
Metropoolregio Amsterdam	2.170	984	1.790	1.932	848	2.100	890	2.084	7
Metropoolregio Eindhoven	425	458	250	307	263	441	150	175	3
Noord-Holland Noord	187	167	121	161	155	271	316	181	1
Noordoost Brabant	235	153	258	175	243	130	243	113	1
Oost Nederland	529	795	579	751	205	249	360	145	2
U16	288	264	89	721	184	226	43	277	1
West-Brabant / Hart van Brabant	746	468	1.087	309	240	416	130	457	2
Woongaard	439	448	178	451	160	161	39	134	1
Zeeland	242	237	280	213	236	281	200	251	5
Zwolle - Stedendriehoek	730	1.156	572	519	548	137	355	98	3
Totaal	10.528	9.753	9.714	10.179	7.479	9.139	6.874	7.863	7.0

- 150 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Kan in een schema de woonquote (c.q. huurquote) ontwikkeling over de afgelopen tien jaar worden weergegeven voor sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen?

Antwoord:

In onderstaande tabel zijn de koop-, huur- en woonquote over de afgelopen tien jaar weergegeven voor koopwoningen, sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn de woningen tot de liberalisatiegrens. Vrije sector huurwoningen zijn de woningen boven de liberalisatiegrens.

Voor de koop- en woonquote van koopwoningen is een dalende trend zichtbaar. Dit geldt ook voor de huur- en woonquote van sociale huurwoningen, sinds 2015. Voor huurwoningen in de vrije sector is een dalende lijn zichtbaar tot 2018. In 2021 zijn zowel de huur- en woonquote gestegen.

		2021	2018	2015	2012
Koop	Koopquote	16,5%	18,8%	19,1%	23,7%
	Woonquote	22,4%	25,6%	26,2%	31,6%
Sociale huur	Huurquote	23,3%	23,5%	24,3%	21,7%
	Woonquote	31,6%	33,7%	34,6%	32,2%
Vrije sector	Huurquote	33,6%	31,7%	32,9%	33,4%
	Woonquote	39,0%	38,1%	40,0%	40,7%

- 151 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Kan per woningmarktregio het (geschatte) tekort aan aantallen sociale huurwoningen worden weergegeven? En hoe heeft dit tekort zich de afgelopen tien jaar ontwikkeld?

Antwoord:

Om de spanning op de woningmarkt te meten, wordt als indicator het zogeheten statistisch woningtekort gehanteerd. Het woningtekort is geen 'hard' gegeven, omdat dit niet geregistreerd wordt. Om die reden wordt er een schatting gemaakt middels het Primos model. Dit tekort geeft in het kort het verschil weer tussen de vraag naar woningen en het beschikbare aanbod van woningen en wordt in negatieve getallen uitgedrukt. Het statistisch woningtekort is een kwantitatief cijfer en wordt voor 2022 geraamd op -315.000 woningen (-3,9% van de woningvoorraad). Hierbij is het niet mogelijk onderscheid te maken naar eigendomsverhouding.

Toelichting:

Het prognosemodel Socrates geeft geen inzicht in het kwalitatieve woningtekort. Socrates geeft inzicht in de gewenste nieuwbouwverdeling naar eigendom, vorm en prijsklassen. Uit de Socrates 2022 uitkomsten komt wel naar voren dat 2/3 deel van de nieuwbouw in het betaalbare segment gebouwd zou moeten worden, waarvan 27% gereguleerde huurwoningen voor de komende 9 jaar (2022 tot en met 2030).

152 Vraag: 36200- 47 57
VII-2

Wat zijn (naar schatting) de huidige stichtingskosten voor een nieuwbouwwoning (van grond tot realisatie)? Kan dit worden uitgesplitst naar sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen?

Antwoord:

Uit de meest recente meerjarenbegrotingen (dPi2021) van de corporaties blijkt dat de stichtingskosten per verhuureenheid gemiddeld € 180.264 en € 213.983 bedragen voor respectievelijk de DAEB en niet-DAEB tak in 2021. Bij nieuwbouw koop liggen de stichtingskosten gemiddeld op € 315.772 in 2021.

Een nadere uitsplitsing naar type vastgoed (sociale huurwoning, vrije sector huurwoning, parkeerplaatsen, maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed) is niet te maken aangezien dit niet wordt uitgevraagd bij corporaties. Tegelijkertijd bouwen corporaties voornamelijk huurwoningen, waardoor de stichtingskosten per verhuureenheid in de DAEB en niet-DAEB tak een redelijke indicatie geven van de stichtingskosten per sociale en vrije sector huurwoning.

Stichtingskosten per verhuureenheid

	DAEB	Niet-DAEB	Nieuwbouw koop
2021	180.264	213.983	315.772
2022	188.816	228.838	217.036
2023	210.251	249.347	197.716
2024	215.496	263.058	268.157
2025	219.203	281.562	315.528
2026	231.847	257.382	406.542

Prognose stichtingskosten (inclusief grond) van nieuwbouw per verhuureenheid in de DAEB tak, niet-DAEB tak en nieuwbouw koop.

153 Vraag: 36200- 47 57
VII-2

Wat gebeurt er concreet voor huurders in de vrije sector die door de stijgende energierekening en inflatie in de financiële problemen dreigen te komen? Voor welke regelingen (huurverlaging, huurtoeslag of anderszins) komen zij in aanmerking?

Antwoord:

Door de stijgende energierekening en hoge inflatie dreigen steeds meer mensen in de problemen te komen. Dit kunnen ook huurders van vrije sector woningen zijn. Met het prijsplafond op energie helpt het kabinet om de lasten ook voor deze groep te verlichten. Mensen met een laag inkomen kunnen tevens beroep doen op de energietoeslag die ze bij hun gemeente kunnen aanvragen.

De maximale huurprijsstijging in de vrije sector is tot mei 2024 wettelijk beperkt. Ik werk aan een wetwijziging die het mogelijk maakt voor 2023 en 2024 de maximale huurverhoging onder inflatieniveau vast te stellen en te koppelen aan de loonontwikkeling. Voor een huurverlaging zoals deze naar verwachting per 1 juli 2023 wordt doorgevoerd komt deze doelgroep niet in aanmerking. Deze is bedoeld voor mensen met een laag inkomen die in een corporatiewoning wonen. Met het voornemen om de algemene maximum huurgrens af te schaffen in de huurtoeslag zouden ook huurders van vrije sector woningen, indien hun inkomen binnen de gestelde grenzen valt, een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Dit loopt mee in de hervorming van de huurtoeslag zoals voorgesteld in het Coalitieakkoord. De

hiervoor benodigde wetswijziging ligt momenteel voor bij de Raad van State en wordt naar verwachting voor het eind van dit jaar aan Uw Kamer toegestuurd.

154 Vraag:

36200- 47 57
VII-2

Kan een actueel overzicht gegeven worden van het aantal woningen per woningmarktregio uitgesplitst naar type woning (sociale huurwoning, vrije sectorwoning, koopwoning)? Kan hierbij ook een onderscheid per prijscategorie worden gemaakt (sociale huurwoningen tot aftoppingsgrens, vrije sector tot 1.000 euro, betaalbare koopwoningen)?

Antwoord:

In de onderstaande tabel vindt u een actueel overzicht van het aantal woningen uitgesplitst per regio, per gevraagde prijscategorie: sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens, vrije sector tot 1.000 euro (betaalbare koopwoningen). Onder betaalbare koopwoningen worden woningen bedoeld met een waarde tot aan de NHG grens.

Woningmarktregio (woningwet)	Koop t/m NHG	Sociale huur < aftoppingsgrens	Particuliere huur tot 1000
Friesland	57300	73700	26700
Groningen Drenthe	98900	122800	59900
Noord-Holland Noord	60600	60700	28300
Zwolle/Stedendriehoek	78100	105800	46100
Metropoolregio Amsterdam	135100	360700	217400
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde	39200	50200	19200
Holland Rijnland	27900	65000	33200
Oost-Nederland	73500	96000	34700
U16	56800	100800	62500
Food Valley	25900	32800	12700
Haaglanden/Midde n-Holland/Rotterdam	180900	389400	195100
Arnhem Nijmegen	58900	101000	47700
Woongaad	29800	43000	18400
Drechtsteden/Hoek sche Waard/Goeree Overflakkee	36200	50800	9600
Noordoost Brabant	42200	67600	28200
West-Brabant en Hart van Brabant	84200	125300	51700
Zeeland	33700	35400	15000
Metropoolregio Eindhoven	50600	91600	39600
Limburg	104800	127200	65200

	0	0	0
Totaal	1274700	2099800	1011000

Bron: WoON2021

- 155 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Kan een actueel overzicht gegeven worden van goedkope en dure scheefwoningers?
Kan dit uitgesplitst worden naar type woning (sociale huurwoning, vrije sector woning, koopwoning)?

Antwoord:

Onder de sociale huurwoningen worden de huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens bedoeld.

Onder de vrije sector huurwoningen worden de huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedoeld.

Onder dure scheefheid worden huishoudens met een laag inkomen die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Onder goedkope scheefheid worden huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Scheefheid huurwoningen, goedkoop en duur

Type verhuurder	Dure scheefheid	Goedkope scheefheid
corporatie huur	217000	151000
private huur	136000	59000
Totaal	353000	210000

Bron: WoON2021

- 156 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Wat is de (geschatte) gemiddelde vloeroppervlakte van bestaande woningen en wat is de (geschatte) gemiddelde vloeroppervlakte van nieuwbouwwoningen? Kan dit uitgesplitst worden naar sociale huurwoning, vrije sectorwoning en koopwoning?

Antwoord:

Uit het WoON2021 blijkt dat de gemiddelde vloeroppervlakte van bestaande sociale huurwoningen 85 m² is, van bestaande vrije sector huurwoningen 97 m² en van bestaande koopwoningen 141 m². De gemiddelde vloeroppervlakte van nieuwbouwwoningen kan niet worden bepaald aan de hand van de beschikbare data. Er is hierbij geen onderscheid te maken naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Om een beeld te geven van de recent gebouwde woningen is de gemiddelde vloeroppervlakte van woningen met een bouwjaar vanaf 2010 bepaald. Hierbij hebben de sociale huurwoningen een gemiddeld vloeroppervlakte van 78 m², de vrije sector woningen een gemiddeld vloeroppervlakte van 93 m² en de koopwoningen een gemiddeld vloeroppervlakte van 150 m².

Resultaten:

	Gemiddelde gebruiksoppervlakte bestaande woningen	Gemiddelde gebruiksoppervlakte woningen vanaf 2010
Sociale huurwoningen	85 m ²	78 m ²
Vrije sector huurwoningen	97 m ²	93 m ²
Koopwoningen	141 m ²	150 m ²

Bron:
WoON2021

- 157 Vraag: 36200- 47 57
 Kan per studentenstad het huidige aantal studentenwoningen worden weergegeven VII-2
 en kan hierbij ook het huidige tekort weergegeven worden? Kan ook per
 studentenstad het concrete doel voor het aantal nieuw te realiseren
 studentenwoningen voor 2023, 2024 en 2025 worden weergegeven?

Antwoord:

Hieronder ziet u per studiestad het aantal studentenwoningen en harde bouwplannen die tot nu toe bekend zijn. Het huidige aanbod en tekort is niet opgenomen voor de kleinere steden omdat de onzekerheidsmarges hier groot zijn. Daarnaast worden er studentenwoningen toegevoegd door het beter benutten van de bestaande voorraad zoals door het stimuleren van hospita-achtige constructies en splitsing van woningen.

Stad	Aanbod '21-'22	Tekort '21-'22	Harde bouwplannen 2022 t/m 2029
Amsterdam	59.145	-5.955	2.455
Arnhem			0
Breda			0
Delft	17.500	-1.055	1.010
Den Haag	21.495	-1.075	0
Ede			0
Eindhoven	14.935	-1.050	820
Enschede			445
Groningen	40.630	-2.585	770
Haarlem			90
Leeuwarden			190
Leiden	16.280	-2.910	1.960
Maastricht	18.030	-250	970
Nijmegen	18.775	-2.325	305
Rotterdam	32.960	-2.720	680

's-Hertogenbosch			225
Tilburg			545
Utrecht	30.240	-5.730	1.090
Wageningen			1.245
Zwolle			0

Bron: ABF Research

- 158 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Wat is de actuele gemiddelde tijd tussen het plannen van een woning en de oplevering?

Antwoord:

Het proces van eerste idee tot oplevering van een woning duurt gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld twee à drie jaar duurt.

- 159 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Kan over de afgelopen tien jaar weergegeven worden wat de (geschatte) ontwikkelingen zijn ten aanzien van de gemiddelde winst die een projectontwikkelaar heeft gemaakt op de realisatie van een woning?

Antwoord:

Projectontwikkelaars geven geen cijfers over de gemiddelde winst per woning. Op basis van de cijfers van het CBS is wel de conclusie te trekken dat de verkoopprijs van een nieuwbouwwoning (sinds 2015 met meer dan 85%) veel harder is gestegen dan de bouwkosten (sinds 2015 met bijna 40%). Dat duidt erop dat met name de grondprijzen voor vrije sector nieuwbouwwoningen zijn gestegen. Dit zegt nog niets over de winst van de projectontwikkelaar. Dit is afhankelijk voor welke prijs de ontwikkelaar de grond heeft kunnen inkopen. Een analyse van onderzoeksbureau Stadkwadraat geeft aan dat de kosten voor grondverwerving in de afgelopen tijd zijn toegenomen, en onderhand de grootste kostenpost zijn in een grondexploitatie.

- 160 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Wordt er met de Europese commissie overleg gevoerd over het reguleren van een deel van de vrije huursector? Wat zijn de op dit moment de afspraken tussen Nederland en de Europese Commissie op dit vlak en op welke wijze is aanpassing van deze afspraken nodig om de plannen voor de regulering van een deel van de vrije sector mogelijk te maken?

Antwoord:

Er wordt op dit moment geen overleg gevoerd met de Europese Commissie over het reguleren van de vrije huursector. In tegenstelling tot verhuur van sociale woningen (welke activiteit aangemerkt is als dienst van algemeen economisch belang en - in het verlengde van het EC-besluit uit 2009 - onder voorwaarden onder het DAEB vrijstellingsbesluit kan vallen), is verhuur in de vrije sector geen onderwerp van specifieke afspraken tussen Nederland en de Europese Commissie.

- 161 Vraag: 36200- 47 57
VII-2

Welk percentage van de woningen in de vrije sector is (naar schatting) in bezit van corporaties, welk deel in bezit van institutionele beleggers en welk deel in het bezit van particuliere beleggers? Kan de ontwikkeling van deze bezitsverhouding over de afgelopen tien jaar worden weergegeven voor zover bekend?

Antwoord:

In onderstaande tabel zijn de percentages weergegeven van de ontwikkeling van woningen in de vrije sector uitgesplitst naar de gevraagde groepen.

WoON jaartal	Corporaties	Institutionele beleggers	Particulieren
2021	28%	29%	43%
2018	37%	30%	34%
2015	43%	29%	28%
2012	44%	30%	26%

Bron: WoON 2012, 2015, 2018, 2021

- 162 Vraag: 36200- 47 57
VII-2

Kan een overzicht gegeven worden van de hoogte van de liberalisatiegrens in andere EU-lidstaten en de omvang van de gereguleerde huursector in die landen?

Antwoord:

Uit het rapport Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting (SEO, 2021) blijkt dat in de vergelijking tussen Nederland en andere Europese lidstaten er grote variatie is in kenmerken van sociale huisvesting, zoals onder andere in de wijze van afbakenen. Voor Nederland geldt dat de omvang van de sociale huursector afgebakend wordt via de liberalisatiegrens. Deze bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Dit is vrijwel uniek in Europa. Hierdoor is het niet mogelijk om een overzicht te geven van de hoogte van de liberalisatiegrens in andere EU-lidstaten en de omvang van de gereguleerde huursector in die landen.

- 163 Vraag: 36200- 47 57
VII-2

Kan schematisch weergegeven worden hoe groot de doelgroep is voor sociale huurwoningen over de afgelopen tien jaar?

Antwoord:

In onderstaand schema is de doelgroep opgenomen. Hierin is weergegeven hoeveel huishoudens een inkomen hebben op of onder de DEAB-inkomensgrens, ongeacht of zij daadwerkelijk in een sociale huurwoning wonen of niet. Een deel van de doelgroep woont in een koopwoning, of in de vrije sector.

2011	2014	2019	2020
3.217.501	3.526.081	3.572.304	3.944.042

Bron: WoON 2021, 2018, 2015 en 2012

164 Vraag: 36200- 47 57
VII-2
Op welke wijze wordt bij de bepaling van het aantal benodigde sociale huurwoningen rekening gehouden met de inflatieontwikkelingen waardoor de doelgroep mogelijk wordt vergroot?

Antwoord:

Jaarlijks wordt met het Primos model de totale woningbehoefte geraamd, en met het Socrates-model de kwalitatieve woningbehoefte (waaronder de behoefte aan sociale huurwoningen) geactualiseerd. Hierbij wordt ook gekeken naar de (reële) inkomensontwikkeling van huishoudens. Hierin wordt dus ook het effect van de inflatie meegenomen.

Socrates is een scenario-model dat een inschatting geeft van de kwalitatieve woningbehoefte en het kwalitatieve bouwprogramma op basis van demografische ontwikkeling, inkomensontwikkelingen, woonvoorkeuren uit het WoON, het kwantitatieve woningbouwprogramma, boven inflatoire huurverhogingen, corporatie- en toewijzingsbeleid

165 Vraag: 36200- 49
VII-2
Wat gebeurt er met het budget ‘‘Binnenstedelijke Transformatiefaciliteit’’? Welke beleidsdoelen en effecten worden verwezenlijkt met het inzetten van deze post?

Antwoord:

Met het budget voor de transformatiefaciliteit worden binnenstedelijke transformatieprojecten ondersteund met een lening. Deze lening is bedoeld voor ontwikkelaars en voor de financiering van de voorfase van projecten waar veelal nog geen of weinig sprake is van planologische zekerheid (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning). De binnenstedelijke transformatie opgave levert meer woningen op en draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van gebieden.

De Transformatiefaciliteit is revolverend. Dat betekent dat de afgeloste leningen weer ingezet worden voor het verstrekken van nieuwe leningen aan nieuwe projecten.

166 Vraag: 36200- 49
VII-2
Hoe is de financiering van de post ‘‘Grootschalige woningbouwgebieden’’ ingeregeld (aangezien in voorgaande jaren deze post niet opgenomen is in de begroting)?

Antwoord:

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling t.b.v. de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is eenmalig € 475 mln. beschikbaar gesteld in 2023. Deze middelen zullen in 2023 uitgekeerd worden als er overeenstemming is met de regio's over de bestemming van deze middelen. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van een specifieke uitkering.

167 Vraag: 36200- 49
VII-2
Hoe verhoudt de teruglopende uitgave aan de woningbouwimpuls (budget uitgeput in 2024) zich tot de woningbouwdoelstelling van 100.000 woningen per jaar?

Antwoord:

De doelstelling 100.000 per jaar staat overeind, niet ieder project heeft een woningbouwimpuls nodig. Daarnaast wordt er ook andere ondersteuning geboden vanuit het bredere programma Woningbouw om dit doel te bereiken.

168 Vraag:

36200- 49
VII-2

Hoeveel vocht- en schimmelwoningen worden met het Volkshuisvestingsfonds (bij benadering) aangepakt en hoeveel vocht- en schimmelwoningen blijven er dan nog over en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

In de 1^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds is in totaal € 412 mln. besteed. Aanvragen konden ingediend worden voor de volgende drie bouwactiviteiten; 1) renovatie, 2) transformatie en 3) sloop-nieuwbouw.

Binnen de activiteit 'renovatie' was er ruimte voor activiteiten waarbij de energieprestatie van het gebouw met ten minste 3 energielabelstappen verbeterd, of waarbij de energieprestatie tot ten minste label B wordt verbeterd, en die ook kunnen zijn gericht op:

- 1) het aanpakken van achterstallig onderhoud; of
- 2) het aanpakken van schimmelproblematiek.

In totaal zijn er met het Volkshuisvestingsfonds middelen verstrekt voor de renovatie van 20.410 woningen. Gemeenten hebben voor circa 13.000 woningen aangegeven dat hierbij sprake is van een slecht binnenmilieu, dit betreft onder anderen schimmelproblematiek.

Daarnaast komt onderhoud en de kwaliteit van corporatiewoningen nadrukkelijk aan bod in de Nationale prestatieafspraken die in juni zijn ondertekend door IPO, Aedes, Woonbond en de VNG. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing per 1 januari groeit de investeringsruimte van de corporaties, zodat er extra middelen beschikbaar komen o.a. voor verduurzaming en leefbaarheid. Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

169 Vraag:

36200- 49
VII-2

Hoeveel woningen met loden-leidingen worden met het Volkshuisvestingsfonds(bij benadering) aangepakt en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Het doel van het Volkshuisvestingsfonds was het investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. In totaal zijn er middelen verstrekt voor de renovatie van 20.410 woningen. Hierbij worden verschillende problemen aangepakt zoals, constructieve problematiek, achterstallig onderhoud, ongezonde binnenmilieus, energieprestaties en fysieke toegankelijkheid.

De aanpak problematiek rondom loden-leidingen kan met de middelen van het Volkshuisvestingsfonds worden opgepakt maar is geen specifiek speerpunt van het Volkshuisvestingsfonds. Ik kan om deze reden geen specifiek aantal woningen benoemen waar de middelen zijn benut voor het aanpakken van loden leidingen. Wel is het mogelijk dat gemeenten bij het aanpakken van het ongezonde binnenmilieu ook het aanpakken van loden-leidingen hierbij betrekken, dit is echter niet cijfermatig vastgelegd.

In de nationale prestatieafspraken is overeengekomen, dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 mln. extra investeren in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

170 Vraag:

36200- 49
VII-2

Hoeveel woningen worden met het Volkshuisvestingsfonds (bij benadering) gerenoveerd en verduurzaamd en kunt u dit per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

In de 1^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds is in totaal €412 mln. besteed. In totaal zijn er middelen verstrekt voor de renovatie van 20.410 woningen.

Hierbij is een harde eis dat bij de activiteit renovatie de woningen met ten minste 3 energielabelstappen verbeterd worden, of tot ten minste label B. Er is gekozen voor label B omdat hiermee voldaan wordt aan de ondergrens van veel alternatieve warmtebronnen waar deze woningen in de energietransitie op aangesloten kunnen worden. Voorwaarde voor het verstrekken van middelen was dat de uitvoering binnen twee jaar na toekenning van de uitkering opgestart zou worden. Binnen 10 jaar na uitkering zouden de ingrepen afgerond moeten worden.

In hun aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds hebben gemeenten per periode van 2 jaar aangegeven hoeveel woningen zullen worden gerenoveerd. In de periode tot 2023 wordt circa 8% van het totaal aantal woningen gerenoveerd, in de periode tussen 2024 en 2026 is dat circa 35%, in de periode van 2027 en 2029 is dat circa 37% en in de periode van 2030 tot 2031 is dat circa 18%.

171 Vraag:

36200- 49
VII-2

Hoeveel sociale huurwoningen worden met het Volkshuisvestingsfonds bij benadering gesloopt en hoeveel sociale huurwoningen verdwijnen hiermee daadwerkelijk en hoeveel woningen en welke woningen komen daarvoor in de plaats terug en kunt u deze cijfers per jaar inzichtelijk maken?

Antwoord:

Met de 1^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn middelen uitgekeerd voor de sloop van 1250 woningen. Hiervoor worden er bij benadering 2000 woningen teruggebouwd. In hun aanvragen hebben gemeenten onderbouwd waarom specifieke woningen worden gesloopt en welke woningen er zullen worden teruggebouwd. Om te specificeren hoeveel sociaal huurwoningen zullen worden gesloopt en welke woningen daarvoor zullen worden teruggebouwd zal een korte inventarisatie worden gedaan. Ik zal u hier in mijn volgende Kamerbrief met betrekking tot het Volkshuisvestingsfonds informeren over het resultaat hiervan, ik verwacht u deze brief voor het einde van het jaar te sturen.

172 Vraag:

36200- 49
VII-2

Hoeveel woningen worden met het Volkshuisvestingsfonds gesplitst en hoeveel woningen samengevoegd?

Antwoord:

In de 1^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds is in totaal €412 mln. besteed. Aanvragen konden ingediend worden voor de volgende drie bouwactiviteiten; 1) renovatie, 2) transformatie en 3) sloop-nieuwbouw. Het splitsen of samenvoegen van woningen was geen specifiek onderdeel van de activiteiten van de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds, dit is dus ook niet cijfermatig

bijgehouden. Onder de noemer van renovatie was het splitsen of samenvoegen van woningen wel mogelijk met de middelen van het Volkshuisvestingsfonds.

- 173 Vraag: 36200- 49
Hoeveel woningen worden met het Volkshuisvestingsfonds aangekocht? VII-2

Antwoord:

In de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds was inponding een van de mogelijke activiteiten die kon worden opgevoerd door gemeenten. Dit betreft het aankopen of verwerven van een woning door een persoon of rechtspersoon ten behoeve van de herstructurering van deze woning, dit gebeurt meestal door corporaties en gemeenten. Met de 1^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds worden circa 1.000 woningen ingepond.

- 174 Vraag: 36200- 49
Hoeveel woningen komen er met het Volkshuisvestingsfonds extra bij als gevolg van transformatie? VII-2

Antwoord:

Met de 1^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn er middelen uitgekeerd voor de transformatie van 40 woningen.

- 175 Vraag: 36200- 49
Hoeveel woningen worden extra met het Volkshuisvestingsfonds gebouwd? VII-2

Antwoord:

Met de 1^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds worden er bij benadering 790 woningen extra gebouwd. Dit aantal bestaat uit 40 woningen voortkomend uit transformatie en 750 woningen die worden toegevoegd aan de woningvoorraad voortkomend uit sloop/nieuwbouw.

- 176 Vraag: 36200- 49
Hoeveel huurders weten de gang naar de Huurcommissie extra te vinden door het nog laagdrempeliger maken van de Huurcommissie en hoeveel geld is daarmee gemoeid? VII-2

Antwoord:

Verschillende activiteiten worden ondernomen om de laagdrempeligheid van de gang naar de Huurcommissie te vergroten. Hiertoe is onder andere een klantcontactcentrum vormgegeven en in het nieuwe zaaksysteem is een klantportaal gecreëerd voor huurders en verhuurders. Daarmee krijgen zij inzicht in de voortgang van hun geschil en kunnen zij stukken uploaden en inzien. Standaard verzoekschriften zijn opgesteld, de communicatie is naar B1 niveau gebracht en binnenkort gaat onze nieuwe website live.

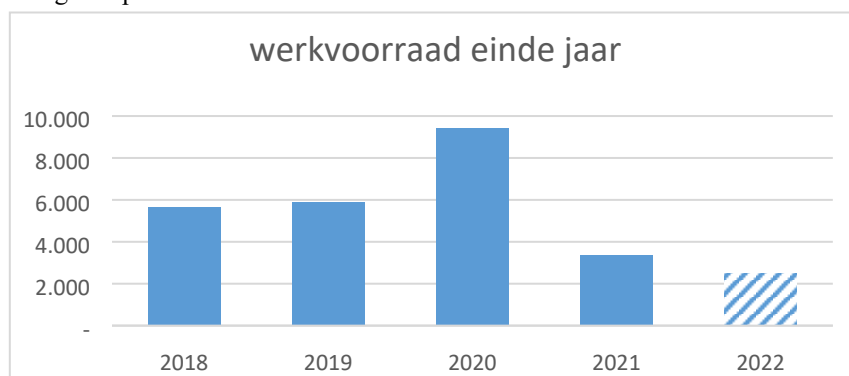
In de jaren 2023 en verder wordt op deze punten nader ingezet om de laagdrempeligheid verder te vergroten. Hiertoe is vanuit het programma Werk aan Uitvoering (WaU) circa € 1 mln. extra per jaar vrijgemaakt. Hoeveel extra huurders en verhuurders hiermee bereikt worden is niet aan te geven. Er is wel een duidelijke stijging waarneembaar in het aantal unieke bezoekers van onze website. Dit zal echter naar verwachting ook zijn relatie hebben met het huidige economisch klimaat.

177 Wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de achterstanden bij de Huurcommissie?

36200- 49
VII-2

Antwoord:

In 2020 zijn achterstanden ontstaan die in 2021 helemaal zijn weggewerkt. De werkvoorraad is toen gedaald van 9.400 zaken begin dat jaar naar circa 3.400 zaken aan het einde van het jaar. Een gezonde werkvoorraad ligt tussen de 3.500 en 2.500 zaken, al naar gelang de instroom en bezetting van de Huurcommissie. Met een gezonde werkvoorraad moet het mogelijk zijn de doorlooptijden te behalen zoals wettelijk bepaald. Daarmee krijgen huurders en verhuurders snel duidelijkheid in hun geschil. Een tijdige en kwalitatieve uitspraak is de primaire focus van de Huurcommissie. Deze gezonde werkvoorraad is onderhand behaald, er is geen sprake meer van achterstanden.



178 Vraag:
Hoeveel jongeren tussen 18 en 23 jaar zouden huurtoeslag ontvangen als de leeftijdsgrens van 23 jaar naar 18 jaar verlaagd zouden?

36200- 49
VII-2

Antwoord:

Op dit moment ontvanger circa 60.000 jongerenhuishoudens huurtoeslag. Door een verlaging van de leeftijdsgrens van 23 naar 18 jaar zullen hier circa 7duizend jongerenhuishoudens bij komen.

179 Vraag:
Hoeveel jongeren zouden huurtoeslag ontvangen als de leeftijdsgrens van 21 jaar naar 18 jaar zou gaan?

36200- 49
VII-2

Antwoord:

De verlaging van de leeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar is onderdeel van de huurtoeslag hervorming. Een verdere verlaging van de leeftijdsgrens naar 18 jaar zal het aantal jongerenhuishoudens met recht op huurtoeslag doen toenemen met circa 3.000.

180 Vraag:
Hoeveel dakloosheid onder jongeren kan er voorkomen worden als de leeftijdsgrens voor de huurtoeslag verlaagd wordt van 23 jaar naar 18 jaar?

36200- 49
VII-2

Antwoord:

Het al of niet dakloos zijn van jongeren hangt van vele factoren af. Daarom is het niet aan te geven wat het effect is van het verlagen van de leeftijdsgrens voor

jongeren. Wel zal het verlagen van de leeftijdsgrens naar 21 jaar bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen voor jongeren.

- 181 Vraag: 36200- 49
VII-2
Kunt u toelichten waarom er minder geld naar de Dienst van de Huurcommissie gaat per 2023, terwijl vanaf 2023 een groter deel van de huurwoningen gereguleerd gaat worden en dus ook meer huurders toegang krijgen tot de Huurcommissie?

Antwoord:

De regulering van het middensegment zal naar verwachting plaatsvinden in het jaar 2024. Dit vraagt inderdaad om een uitbreiding in de capaciteit van de Dienst. In de offerte over het jaar 2023 zullen deze financiële effecten inzichtelijk worden gemaakt tezamen met de voorzienbare effecten van de huidige economische situatie. Ik ben voornemens de Kamer voor de het WGO Wonen en Ruimtelijke Ordening te informeren over de economische effecten die van invloed zijn op de Dienst. De financiële effecten zullen onderdeel uitmaken van de voorjaarsbesluitvorming. Ik draag daarbij zorg voor dat de Huurcommissie haar taak kan blijven uitvoeren.

- 182 Vraag: 36200- 49
VII-2
Waarom is er geen geld gereserveerd voor de NHG risicovoorziening na 2022?

Antwoord:

Jaarlijks wordt in de begroting de feitelijke afdracht van de vergoeding door NHG aan het Rijk verwerkt op basis van de daadwerkelijke cijfers. Er wordt niet vooraf een raming opgesteld.

- 183 Vraag: 36200- 51
VII-2
Kunt u aangeven hoeveel mensen in Nederland met een minimumloon geen sociale huurwoning hebben en daardoor geen aanspraak kunnen maken op de huurtoeslag?

Antwoord:

In WoON 2021 is niet exact te bepalen wie een minimum loon heeft. Wel is bekend welke huishoudens op of onder het minimum inkomen van de huurtoeslag zit. Wat globaal overeenkomt met het sociaal minimum, zoals aangereikt door het ministerie van SZW.

In het programma Betaalbaar wonen blijkt dat huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum inkomen huurtoeslag de meeste betaalrisico's hebben. Het aantal huishoudens dat boven de liberalisatiegrens woont of een koopwoning bezit is weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Woning voorraad > liberalisatiegrens	Woningvoorraad koopwoningen	Totaal
Minima soc.min-120% ht-inkomen	59100	324600	383600

Bron: WoON 2021

- 184 Vraag: 36200- 51
VII-2
Kunt u aangeven hoeveel lage midden inkomens (onder de grens van 40.765 euro) geen sociale huurwoning hebben en daardoor geen aanspraak kunnen maken op de huurtoeslag?

Antwoord:

Op basis van het WoON2021 blijkt dat alle huishoudens met een inkomen vanaf 120% van het minimum inkomen huurtoeslag (zie vraag 183), tot de DAEB inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen kunnen worden gedefinieerd als lage midden inkomens.

In onderstaande tabel vind u voor deze groep de verdeling:

Categorie	Woning voorraad > liberalisatiegrens	Woningvoorraad koopwoningen	Totaal
Huishoudens met een inkomen vanaf 120% min. Ink. HT t/m DAEB inkomensgrens	160500	920900	1081400

Bron: WoON2021

- 185 Vraag: 36200- 54
VII-2
Wat is de gemiddelde wachttijd voor de behandeling van een zaak bij de Huurcommissie?

Antwoord:

Omdat de Huurcommissie momenteel een gezonde werkvoorraad heeft en er geen achterstanden zijn, kunnen geschillen in principe direct in behandeling worden genomen. Een wachttijd voor behandeling is er dus niet.

Als bedoeld wordt de gemiddelde doorlooptijd dan is in onderstaande tabel de gemiddelde doorlooptijd gegeven van de drie belangrijkste geschilsoorten en verzetaken die zijn afgerond in 2022.

Geschilsoort	doorlooptijd in dagen
Huurprijsgeschillen	99
Servicekostengeschillen	145
Huurverhogingszaken	21
Verzetaken	79

- 186 Vraag: 36200- 54 56
VII-2
Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er in 2022 zijn bijgebouwd?

Antwoord:

In oktober a.s. worden bestuurlijke afspraken met de provincies gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Hierbij zal, in lijn met de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties, onder andere worden gestuurd op de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Op dit moment zijn hier geen aantallen voor beschikbaar. Het is onderdeel van de

afspraken met gemeenten en provincies om dit wel inzichtelijk te maken in de monitoring plancapaciteit woningbouw.

- 187 Vraag: 36200- 54 56
Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er in 2023 zullen worden
bijgebouwd? VII-2

Antwoord:

Op dit moment zijn hier geen aantallen voor beschikbaar.

In oktober a.s. worden bestuurlijke afspraken met de provincies gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Hierbij zal, in lijn met de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties, onder andere worden gestuurd op de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Ook spreek ik daarbij per provincie af hoeveel sociale huurwoningen zij per jaar zullen bouwen. Ik zal uw kamer na het afsluiten van de afspraken hierover informeren.

- 188 Vraag: 36200- 55
Wat is de definitie van een 'betaalbare woning'? VII-2

Antwoord:

Er bestaat geen definitie van een betaalbare woning op formeel wetsniveau. In het Besluit Woningbouwimpuls 2020 is wel een definitie van 'betaalbare woning' opgenomen. Dezelfde definitie is ook in de nationale bouw en woonagenda opgenomen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; sociale huurwoningen zijn daarmee per definitie betaalbaar. Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022). In kader van de motie Bisschop kom ik in het voorjaar van 2023 terug op een mogelijke nadere uitsplitsing binnen het betaalbare segment.

- 189 Vraag: 36200- 55
Kan per provincie een actueel overzicht gegeven worden van de harde en zachte
plancapaciteit? Kan hierbij ook worden aangegeven hoeveel van deze harde en
zachte plancapaciteit zich bevindt in een kwetsbaar gebied (bijvoorbeeld vanwege
de ligging onder of rond zeeniveau of in een 'diepe kuil' die mogelijk nodig is voor
waterberging)? VII-2

Antwoord:

Onderstaande tabel bevat het gevraagde overzicht van plancapaciteit per provincie.

Provincie	Netto plancapaciteit	Harde plancapaciteit
Groningen	23.300	5.200
Friesland	16.200	8.300
Drenthe	12.100	4.900
Overijssel	47.200	16.500
Flevoland	51.100	18.700
Gelderland	103.000	36.500
Utrecht	115.400	41.200
Noord-Holland	245.500	80.900
Zuid-Holland	246.600	66.100

Zeeland	10.300	6.500
Noord-Brabant	141.000	51.300
Limburg	22.300	8.700

Het ministerie van I&W is, in overleg met het ministerie van BZK, bezig om in beeld te brengen welke delen van Nederland kwetsbaar zijn vanuit het perspectief van de brede opgaven die de ruimtelijke inrichting van Nederland bepalen in het algemeen en Water en Bodem Sturend in het bijzonder in relatie tot de harde en zachte plancapaciteit. Per locatie zal vervolgens door de gemeenten/provincies moeten worden bepaald hoe groot de kwetsbaarheid is en welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Aan de brede ruimtelijke opgave zal het kabinet in het najaar invulling geven.

- 190 Vraag: 36200- 55
Hoeveel procent van de nieuwbouwplannen zijn op dit moment (naar schatting) VII-2
'betaalbare woningen'?

Antwoord:

In de Inventarisatie Plancapaciteit – voorjaar 2022 staat dat 49% van de 1.000.000 woningen die momenteel zijn opgenomen in woningbouwplannen in het betaalbare segment valt. Daarbij moet worden vermeld dat er voor 28% van de woningen nog geen prijssegment beschikbaar is. Dat komt omdat gemeenten prijssegmentering niet altijd opnemen in de ruimtelijke plannen.

In de bestuurlijke afspraken met de provincies en de regionale Woondeals wordt gestuurd op de realisatie van twee derde betaalbare huur- en koopwoningen.

- 191 Vraag: 36200- 56
Kunt u aangeven hoeveel er vorig jaar procentueel is teruggevorderd op de VII-2
huurtoeslag ten op zichte van de totaal uitgekeerde huurtoeslag?

Antwoord:

In 2021 is ca. 9.5% van het bedrag aan uitgekeerde huurtoeslag teruggevorderd

- 192 Vraag: 36200- 56
Kunt u aangeven wat het gemiddelde teruggevorderde bedrag was van de VII-2
huurtoeslag vorig jaar?

Antwoord:

Het gemiddelde terugvorderingsbedrag over 2021 is circa €587. Dit bedrag kan nog wijzigen, omdat ca. een kwart van de aanvragen nog definitief toegekend moet worden.

- 193 Vraag: 36200- 58
Kan een zo actueel mogelijk overzicht gegeven worden van het aantal woningen VII-2
per energielabel? Kan dit worden uitgesplitst naar sociale huurwoning, vrije sector huurwoning en koopwoning?

Antwoord:

Zie tabel 91.1 voor de aantallen per type eigendom per 1 juli 2022 van geregistreerde geldige energielabels en tabel 91.2 voor de extrapolatie naar de hele woningvoorraad.

Uit de basisregistraties kan niet worden afgeleid om welk type huurwoning het gaat en of het sociale verhuur of verhuur in de vrije sector betreft, indicatief kan wel worden afgeleid wat het type eigenaar van een huurwoning is. Hiervoor maakt Kadaster onderscheid tussen corporatiebezit en investeerders. In het totaal aantal particuliere huurwoningen schaaft het CBS alle huurwoningen die niet van een corporatie zijn of waarvan niet vastgesteld kan worden wie de eigenaar is, dit betreft dus ook 'Overig eigendom' en 'Eigendom niet eenduidig'.

- 194 Vraag: 36200- 58
Hoeveel woningen hebben (naar schatting) op dit moment wel een energielabel en VII-2
hoeveel woningen hebben nog geen energielabel?

Antwoord:

Tabel 91.1 en 91.2 maken inzichtelijk dat van de circa 8 miljoen woningen in Nederland er nu 4,6 miljoen een energielabel hebben die naar type eigenaar kan worden ingedeeld. Doordat niet alle woningen met een geldig energielabel aan een type woningeigenaar kunnen worden toebedeeld ligt het daadwerkelijke aantal labelregistraties hoger. Naar verwachting hebben rond de 3,3 miljoen woningen nog geen geldig energielabel.

- 195 Vraag: 36200- 58
Kan een overzicht gegeven worden van alle bestaande subsidies en leningen vanuit VII-2
de Rijksoverheid die beschikbaar zijn voor woningeigenaren, verhuurders en huurders om hun woning(en) te verduurzamen?

Antwoord:

Bijgevoegd treft u een overzicht aan van regelingen die in 2022 open zijn (of waren), inclusief een onderverdeling naar doelgroep en type.

Regeling	Type
Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE) Koop/(verhuur	subsidie
Proeftuin aardgasvrije wijken (PAW) Koop/(ver)huur	subsidie
Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) Koop	Subsidie
Nationaal Warmtefonds Koop	Lening (publiek-privaat fonds)
Subsidieregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) Huur	Subsidie
Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP) Huur	Subsidie
Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV-V)	Fiscaal

Huur	
Lokale Aanpak Nationaal Isolatie Programma (NIP) Koop/huur	Subsidie (via SPUK)
Beschikking middelen aanpak energiearmoede Koop/huur	Subsidie (via SPUK)
Renovatieversneller Huur	Subsidie
Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) Koop/huur	Subsidie (via SPUK)
Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) Huur	Subsidie

In dit overzicht zijn de bestaande reeksen van het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) verdeeld over verschillende regelingen. Dat zijn de ISDE, SEEH en de lokale aanpak Nationaal Isolatie Programma.

De invulling van de in het Coalitieakkoord benoemde reeksen in het Klimaatfonds voor de gebouwde omgeving zijn nog niet opgenomen. De indicatieve reeks voor en Hybride Warmtepompen wordt op dit moment uitgewerkt. Voor de indicatieve verdeling van het NIP voor de komende jaren over verschillende actielijnen verwijs ik u naar de bijlage bij Kamerstukken II 30196 nr. 791.

- 196 Vraag: 36200- 58
Wat zijn de gemiddelde kosten die nodig zijn voor het realiseren van een labelsprong? VII-2
- Antwoord:
Zie antwoord 94.
- 197 Vraag: 36200- 59 68
Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er in 2022 zijn verduurzaamd tot minimaal energielabel C? VII-2
- Antwoord:
Per 1 juli 2022 hadden 1.728.000 woningen van woningcorporaties minimaal energielabel C, op basis van extrapolatie van de gelabelde woningvoorraad. Per 1 januari 2022 waren dit er 1.701.000. Op basis van deze cijfers zijn naar verwachting 27.000 woningen van woningcorporaties in de eerste helft van 2022 verduurzaamd tot minimaal energielabel C.
- 198 Vraag: 36200- 63
Kunt u specificeren waaraan de subsidie voor het Warmtefonds wordt besteed? VII-2
Zijn dit bijvoorbeeld organisatiekosten of is het geld wat terugkomt in de vorm van een lening?

Antwoord:

De subsidie voor de Stichting Nationaal Warmtefonds wordt door de stichting op verschillende manieren ingezet, afhankelijk van de doelgroep. Voor doelgroepen met leenruimte en lage risico's wordt de subsidie uitgegeven als lening en komt die weer terug naar de stichting in de vorm van aflossingen door de woningeigenaar of Vereniging van Eigenaren (VvE). De subsidie wordt door de stichting aangevuld met budget uit de markt. Voor deze groep woningeigenaren en VvE's worden de organisatiekosten van het fonds uit de rente-inkomsten (van woningeigenaren en VvE's) betaald. Een uitzondering binnen deze groep vormt het deel van de subsidie dat vanaf dit najaar gebruikt zal worden om woningeigenaren met een laag inkomen, leningen aan te bieden met 0% rente. Omdat bij deze groep 0% rente wordt gevraagd, worden de organisatiekosten voor hen uit de subsidie betaald.

Voor woningeigenaren zonder leenruimte, met een notering bij het Bureau Krediet Registratie of een hoge leeftijd zijn de voorwaarden van de financiering aanzienlijk verzacht, zodat zij verantwoord kunnen lenen. Zoals aangegeven in de brief van 13 mei 2020 (TK 2019-2020, 32847/32813, nr. 646), zal het budget dat voor deze doelgroepen voor een deel revolveren en voor een deel opgaan aan kosten. De subsidie van het Rijk wordt voor deze doelgroepen deels ingezet om de organisatiekosten te dekken en deels uitgegeven als lening. Ook het budget dat aan deze groepen als lening wordt uitbetaald, komt deels niet terug.

- | | | | |
|-----|--|--------------------|----|
| 199 | Vraag:
Is bekend hoeveel m2 gronden een woonbestemming hebben, maar waarvoor (bijvoorbeeld door speculatie) nog geen concrete plannen zijn? | 36200- 68
VII-2 | 76 |
|-----|--|--------------------|----|

Antwoord:

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 104 zijn er voor 372.300 woningen harde plannen. Het is niet bekend in hoeverre de grond voor deze plannen ook al bouwrijp is en er daadwerkelijk concrete plannen zijn om te starten met de woningbouw. Uit onderzoek van Stec naar ongebruikte grondposities³ in 2020 is gebleken dat vertraging van harde plannen in circa 40% van de plannen optreedt. In 10% van die vertraagde plannen wordt speculatieve overwegingen vermoed als reden voor de vertraging.

- | | | | |
|-----|---|--------------------|----|
| 200 | Vraag:
Is bekend hoelang grond gemiddeld braak ligt tussen het moment waarop de grond een bestemming wonen krijgt en het moment waarop begonnen wordt met de bouw? | 36200- 68
VII-2 | 76 |
|-----|---|--------------------|----|

Antwoord:

Doorlooptijd van een ruimtelijke plannen is gemiddeld 7 tot 10 jaar⁴ is uit onderzoek gebleken maar in veruit de meeste gevallen zal de grond in eerste instantie worden door geëxploiteerd op basis van zijn oorspronkelijke functie. Daarna wordt de grond ook nog vaak tijdelijk geëxploiteerd totdat de omgevingsvergunning voor de nieuw toebedachte functie rond is of totdat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken (onder andere sloop) starten.

- | | | | |
|-----|--------|--------------------|----|
| 201 | Vraag: | 36200- 68
VII-2 | 76 |
|-----|--------|--------------------|----|

³ [Ongebruikte grondposities | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

⁴ Stec Groep (2018) Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten, april 2018

Kan (globaal) weergegeven worden hoeveel grondoppervlakte in Nederland in bezit is van de overheid, hoeveel grond in bezit is van particulieren en hoeveel grond van private partijen?

Antwoord:

Bij het antwoord op vraag 103 heb ik aangegeven dat het Rijk circa 1.000.000 hectare in het buitengebied bezit. In bestaand bebouwd gebied is doorgaans circa 40% openbare ruimte, vaak in bezit bij de gemeente, en het overige in bezit bij particulieren en bedrijven. Hier hebben wij geen statistieken van.

202 Vraag:

36200- 18
VII-2 2

Kan worden toegelicht hoe tot het bedrag van 114 miljoen is gekomen bij het inderdieneffect in de huurtoeslag door het vervroegen van de inkomens afhankelijke huurtoeslag?

Antwoord:

In de Nationale Prestatieafspraken tussen, Aedes, Woonbond, VNG en het kabinet was een huurverlaging voor sociale minima wonend in corporatiewoningen aangekondigd voor 2024. Om de koopkrachtdaling in 2023 al te verzachten, wordt deze huurverlaging al in 2023 uitgevoerd. Huurder ontvangen een huurtoeslagbedrag dat gebaseerd is op hun verlaagde huur. Dit leidt tot minder uitgaven huurtoeslag (inderdieneffect is een halfjaarseffect). Omdat de huur boven deze verlaagde huur slechts deels door huurtoeslag werd vergoed, heeft de verlaging tot effect dat de huurder met een verlaagde huur per saldo minder huur betaalt.

203 Vraag:

36200- 18
VII-2 4

Hoeveel woningen worden met de extra gelden voor het Nationaal Isolatieprogramma geïsoleerd?

Antwoord:

Om (kwetsbare) huishoudens te ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen stelt het kabinet in 2023 en 2024 in totaal € 300 mln. (extra) beschikbaar voor het Nationaal Isolatieprogramma. Het is de intentie om deze middelen zoveel als mogelijk in te zetten voor de lokale aanpak. Hiermee kunnen gemeenten in 2023 en 2024 inzetten op een extra versnelling van het aanpakken van de slechtst geïsoleerde woningen in wijken met relatief veel energiearmoede. Met de middelen kunnen gemeenten bewoners ontzorgen bij het isoleren van de woning. Hierdoor wordt naar verwachting bij 40.000 tot 60.000 woningen een versnelling bereikt, mede afhankelijk van het investeringsbedrag.

Vooralsnog wordt, van de in totaal € 300 mln., €37,5 mln. in 2023 en €37,5 mln. in 2024 extra aan gemeenten beschikbaar gesteld via de regeling lokale aanpak in 2023 en 2024. Daarnaast wordt een deel van het budget ingezet via de Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE). In de lokale aanpak worden immers ook ISDE middelen ingezet. Ook wordt een deel van het budget ingezet voor het faciliteren van de lokale aanpak voor de ondersteuning van bewonersinitiatieven en voor een natuurinclusieve isolatieaanpak. Bij voorjaarsbesluitvorming zal de precieze verdeling van de overige middelen worden gemaakt. Het ligt in de rede dat een aanzienlijk deel van het budget dan zal worden ingezet voor de ISDE. Gemeenten kunnen namelijk in de lokale aanpak kwetsbare huishoudens ondersteunen bij het aanvragen van ISDE.