

Vergaderjaar 2022–2023

36 360 VII

Jaarverslag en slotwet Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2022

Nr. 6

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 8 juni 2023

De vaste commissie voor Koninkrijksrelaties heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het jaarverslag van 17 mei 2023 inzake het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2022 (Kamerstuk 36 360 VII, nr. 1).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 7 juni 2023. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,
Morrin

Vragen en antwoorden

1

Vraag

Hoeveel huurwoningen zijn er in 2022 gebouwd, opgeleverd en in planning genomen door commerciële partijen? Graag uitgesplitst tussen institutionele beleggers en particuliere investeerders.

Antwoord

In 2022 zijn er 90.127 woningen gerealiseerd door middel van nieuwbouw en overige toevoegingen (minus onttrekkingen). Van deze woningen betroffen 74.217 woningen nieuwbouwwoningen.

Hoeveel van deze 90.127 woningen huur- of koopwoningen betreft is op dit moment nog niet bekend. Die gegevens heeft het CBS nog niet beschikbaar en volgen een jaar later.

Hoeveel woningen er in planning genomen zijn door commerciële partijen en uitgesplitst naar commerciële partijen en institutionele beleggers is niet bekend. Wel is bekend dat van de 64.450 in 2022 verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen 51,7% overheid en woningcorporaties de opdrachtgever waren, 28,6% bouwers voor de markt en 10,9% particuliere opdrachtgevers.

Hiernaast geldt dat eigendomsvorm (huur of koop) en prijssegment aspecten zijn die in het kader van de interbestuurlijke monitoring van de plancapaciteit worden geregistreerd. Op bladzijde 11 van de voortgangsrapportage programma woningbouw, die u 22 mei jongstleden ontving, wordt hier over gerapporteerd. Van de geïnventariseerde plancapaciteit betreft 22% goedkope huur, 11% middeldure huur en 5% dure huur. Van een groot deel van de plancapaciteit, namelijk 31%, is nog niet bekend welk type woningen daar mogelijk gebouwd zullen worden.

2

Vraag

Bij hoeveel woningtransacties in 2022 werd 0% overdrachtsbelasting betaald? Welk aandeel van het totaal aantal woningtransacties was dat? Kan hetzelfde worden aangegeven voor de 10,4% overdrachtsbelasting?

Antwoord

Op de verkrijging van een woning door een particulier kan de startersvrijstelling (effectief 0%), het verlaagde tarief (2%) of het algemene tarief van toepassing zijn. In 2022 bedroeg het algemene tarief 8%. De startersvrijstelling en het verlaagde tarief kunnen alléén van toepassing zijn bij een verkrijging van een woning. Het algemene tarief kan van toepassing zijn op de verkrijging van alle onroerende zaken dus zowel woningen als niet-woningen (zoals grond, bedrijfsgebouwen etc.). Met ingang van 1 januari 2023 bedraagt deze 10,4%. Uit gegevens van de Belastingdienst blijkt dat er in heel 2022 65 duizend akten zijn geregistreerd waarbij een beroep is gedaan op de startersvrijstelling. Bij 7 duizend van deze akten is sprake van een combinatie met het 2%-tarief. Deze laatste situatie doet zich bijvoorbeeld voor als twee partners samen een woning verkrijgen waarbij slechts één partner aan de criteria van de startersvrijstelling voldoet en daarom de startersvrijstelling kan toepassen. Het aantal akten met alleen het 2%-tarief bedroeg 133 duizend in 2022. Dat betekent dat in ongeveer 33%¹ van de akten ten aanzien van de eigen woning (deels) gebruik is gemaakt van de startersvrijstelling. De Staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst informeert de Tweede Kamer binnenkort over het gebruik van de startersvrijstelling in het kader van de jaarlijkse monitoring.

¹ $65.000 / (133.000 + 65.000) \approx 33\%$.

Uit de aangiftegegevens waar de Belastingdienst over beschikt, wordt voor de toepassing van het algemene tarief geen onderscheid gemaakt naar het type object. Daarom kan niet op basis daarvan het totaal aantal woningtransacties en het aandeel verkrijgingen tegen het algemene tarief binnen het totaal aantal woningtransacties worden gegeven.

3

Vraag

Hoeveel studentenwoningen zijn er in 2022 opgeleverd, hoeveel zijn er in planning genomen, hoeveel waren er dat in de afgelopen vijf jaar en wat zijn de verwachtingen tot en met 2030 gebaseerd op de huidige cijfers? Graag apart voor zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen.

Antwoord

Hoeveel van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd specifiek als studentenwoning wordt niet geregistreerd. Bovendien wordt in de Basisadministratie Gebouwen (BAG) niet geregistreerd of het een zelfstandige of onzelfstandige woonvorm betreft. Deze gegevens zijn zowel voor 2022 als voor de afgelopen 5 jaar niet beschikbaar. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting is de ambitie opgenomen dat er in de periode 2022 – 2030 60.000 studentenwoningen bijkomen. Er zijn geen afspraken gemaakt over het aandeel zelfstandig of onzelfstandig, wel is afgesproken om onzelfstandige woonvormen te stimuleren. Voor een inschatting van het aantal studenten dat in collegejaar '21-'22 in een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte woonde en de ontwikkeling ten opzichte van het voorafgaande jaar verwijs ik naar vraag 13.

4

Vraag

Hoeveel woningen zijn er in 2022 door transformatie tot stand gekomen? Graag uitgesplitst naar type transformatie (van winkel naar woning, of van kantoor naar woning etc.) en naar regio of stad.

Antwoord

Inmiddels heeft het CBS het voorlopige cijfer voor woningtransformaties over Q4 2022 bekend gemaakt. Daarmee is ook het voorlopige cijfer over geheel 2022 beschikbaar. Dit voorlopige cijfer betreft 10.540 woningen via transformaties. Bij de bekendmaking van de definitieve cijfers in het najaar van 2023 zal ook een uitsplitsing naar type transformatie bekend worden gemaakt. In 2021 betroffen de meeste woningen uit transformaties voormalige kantoorpanden. Zie: 10,5 duizend woningen door transformaties in 2021 (cbs.nl).

5

Vraag

Hoeveel woningen zijn er in 2022 bijgekomen door het optoppen en aanplakken van nieuwe woningen aan of op bestaande gebouwen? Graag uitgesplitst naar type en naar regio of stad.

Antwoord

Het CBS heeft deze gegevens niet beschikbaar.

6

Vraag

Hoeveel woningen zijn er in 2022 gerealiseerd?

Antwoord

In 2022 betrof de woningbouwproductie 90.127, waarvan 74.217 nieuwbouwwoningen. De andere 15.910 woningen betrof het saldo van overige toevoegingen, onttrekkingen en administratieve correcties.

7

Vraag

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 gerealiseerd?

Antwoord

Van de woningbouwproductie over 2022 is nog niet bekend hoeveel sociale huurwoningen het betrof. Definitieve cijfers voor 2022 van de nieuwbouwwoningen in bezit van corporaties worden in het 4^e kwartaal van 2023 door het CBS gepubliceerd.

Ruim 15.000 van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen in 2021 zijn in bezit van een corporatie, door overige toevoegingen zijn ruim 1.600 woningen gerealiseerd (bron: ABF-Research, Syswov.). Volgens voorlopige cijfers van het CBS zijn in de eerste helft van 2022 6.813 van corporaties gereed gemeld.

8

Vraag

Hoeveel koopwoningen in de categorie «betaalbaar» zijn er gerealiseerd?

Antwoord

Van de woningbouwproductie over 2022 is niet bekend wat de verdeling naar betaalbaarheid is.

Een indicatie van de waarde van nieuwbouwwoningen biedt de WOZ-waarde. Voor de nieuwbouw die in 2022 is gerealiseerd is deze nog niet beschikbaar, wel voor de nieuwbouw die is gerealiseerd in 2021. Voor de nieuwbouwkopwoningen die in 2021 gerealiseerd zijn, geldt dat 34% daarvan een WOZ-waarde (waardepeildatum 1-1-2021) had tot en met 355.000 euro.

Aantal nieuwbouw koopwoningen naar woz-klassen 31 december 2021

	N	%
t/m 355.000 euro	12.326	34,2
hoger dan 355.000 euro	22.078	61,3
Onbekende WOZ-waarde	1.608	4,5
Totaal	36.012	100,0

Bron: Woonbase, WOZ heeft waardepeildatum 1-1-2021.

9

Vraag

Zijn alle woondeals inmiddels tot stand gekomen?

Antwoord

Alle woondeals zijn inmiddels gesloten. U hebt hierover een brief ontvangen op 22 mei jongstleden (Kamerstuk 32 847, nr. 1040).

10

Vraag

Hoeveel middenhuurwoningen zijn er in 2022 opgeleverd, hoeveel zijn er in planning genomen, hoeveel waren er dat in de afgelopen vijf jaar en wat zijn de verwachtingen tot en met 2030 gebaseerd op de huidige cijfers?

Antwoord

Van de woningbouwproductie over 2022 is niet bekend hoeveel woningen naar type zijn gerealiseerd. In de woondealafspraken zijn 446.320 betaalbare huurwoningen opgenomen. Hiervan zijn er 136.300 in de woondeals opgenomen voor middenhuur.

11

Vraag

Hoeveel flexwoningen zijn er in 2022 opgeleverd, hoeveel zijn er daarvan daadwerkelijk geplaatst, hoeveel zijn er in planning genomen, hoeveel waren er dat in de afgelopen vijf jaar en wat zijn de verwachtingen tot en met 2030 gebaseerd op de huidige cijfers?

Antwoord

Uit een uitgevoerde quickscan bij fabrikanten komt dat er in 2022 circa 4100 flexibele woningen zijn geproduceerd. In de brief van 2 mei aan de Tweede Kamer is ingegaan op de daadwerkelijke realisatie van flexwoningen over 2022 (Kamerstuk 32 847, nr. 1037): circa 3.400 modulaire/verplaatsbare woningen en tijdelijke transformatiewoningen. In eerdere brieven aan de Tweede Kamer (Kamerstuk 32 847, nr. 521) is gebruik gemaakt van de brede definitie rondom flexwonen; kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Dit is gemonitord op basis van cijfers van het Expertisecentrum Flexwonen en levert de volgende cijfers (circa) op van geplaatste flexwoningen over afgelopen jaren vanaf 2019 (voor eerdere jaren heb ik momenteel geen beschikking over vergelijkbare cijfers):

	'19	'20	'21	'22
Modulaire/verplaatsbare woningen	1.000	1.900	1.200	2.500
Tijdelijke transformatie	1.000	1.900	640	900
<i>Subtotaal flexwoningen</i>	<i>2.000</i>	<i>3.800</i>	<i>1.840</i>	<i>3.400</i>
Permanente nieuwbouw voor tijdelijke bewoningen	1.600	2.600	1.560	800
<i>Totaal Flexwoningen definitie Expertisecentrum</i>	<i>3.600</i>	<i>6.400</i>	<i>3.400</i>	<i>4.200</i>

In het programma wordt dus uitgegaan van de eerste twee categorieën. Voor 2023 verwacht ik een realisatie van circa 12.000 modulaire/verplaatsbare woningen en tijdelijke transformatiewoningen. Risico hierbij is dat bij nodige projecten oplevering in het laatste kwartaal van 2023 staat gepland, waardoor bij een vertraging de oplevering doorschuift naar 2024 (Kamerstuk 32 847, nr. 1037).

De opgave t/m 2024 is de realisatie van 37.500 flexwoningen. Door de inzet van flexwoningen ontstaat als het ware een flexibele schil om schommelingen in vraag en aanbod beter op te kunnen vangen. Hoe groot een flexibele schil in totaal moet zijn, wordt nu onderzocht.

12

Vraag

Hoe groot was het tekort aan middenhuurwoningen uitgesplitst naar regio in 2022?

Antwoord

Het is niet mogelijk een exact en actueel regionaal tekort aan middenhuurwoningen voor het jaar 2022 te geven.

De meest recente landelijke prognose van ABF Research laat zien dat de komende veertien jaar (tot 2035) een bouw van rond de 75.000 middenhuurwoningen gewenst is.

13

Vraag

Hoeveel studentenkamers en studentenwoningen waren er in 2022? Graag uitgesplitst naar woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders. Kan dit ook voor de vijf jaar voor 2022 inzichtelijk gemaakt worden?

Antwoord

In onderstaande tabel is voor collegejaar '21/'22 inzichtelijk hoeveel uitwonende studenten er waren uitgesplitst naar studentenkamers en studentenwoningen. Ook het collegejaar '18/'19 is opgenomen. De cijfers gaan over het aantal studenten dat in een onzelfstandige/zelfstandige woonruimte woont en niet om het aantal woonruimten dat er is. In tijden van een groter woonruimtetekort kan het zo zijn dat er gemiddeld meer studenten op 1 adres wonen dan in jaren met minder tekort. De cijfers zeggen dus niet direct iets over het toenemen/afnemen van de voorraad. Bovendien zijn de cijfers gebaseerd op enquêtedata en dus een indicatie, de landelijke monitor in uitgebreide variant wordt om het jaar afgenomen. Op nationaal niveau gaat het om enquête data onder 55.000 respondenten, wat voor betrouwbare resultaten zorgt.

Tabel 1: Aantal uitwonende studenten naar onzelfstandige en zelfstandige (zowel studio als meerkamerwoning) woonruimte in collegejaar '18-'19 en collegejaar '21-'22

	Collegejaar '19-'20		Collegejaar '21-'22	
	Onzelfstandig	Zelfstandig	Onzelfstandig	Zelfstandig
Nederland	206.060	168.350	210.120	194.600

In onderstaande tabel zijn de percentages uitgesplitst naar woningcorporaties (Kences-studentenhuisvesters zijn woningcorporaties) 40%, particuliere verhuur 46%, en anders 14%. De tabel komt uit de Landelijke Studenten Huisvestingsmonitor (LMS) studiejaar 21/22.

Type verhuur – Nederland, %

	'21-'22
Kences-studentenhuisvesters	22
Andere corporatie	18
Particuliere verhuur	46
Informeel	10
Koop	4
Anders	0

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling weer van studenten per type verhuurder. Als we kijken naar de studenten in een onzelfstandige woonruimte, dan valt het op dat het aantal studenten dat op een informele manier huurt (dus via familie/vrienden/kennissen) de afgelopen jaren stijgt (+40%) terwijl het aantal studenten dat huurt via een corporatie of particuliere verhuurder juist licht gedaald is (-4%). Dit terwijl het aandeel studenten dat een studio huurt via corporaties en particuliere verhuurders de laatste 3 jaar juist gestegen is: +21% en +54%.

Tabel 2: Ontwikkeling van studenten per type woonruimte en per type verhuurder in collegejaar '21-'22 ten opzichte van collegejaar '18-'19

	Onzelfstandig	Studio
Corporatie	- 5%	21%
Particuliere verhuurder	- 3%	54%

	Onzelfstandig	Studio
Informele verhuur	41%	7%

14

Vraag

Hoeveel gemeentes voldoen niet aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders?

Antwoord

Per 1 juli 2021 hadden gemeenten een gezamenlijke achterstand van circa 5.500 statushouders. Op dat moment liepen 303 gemeenten achter met hun taakstelling. In de drie navolgende taakstellingsperiodes waarin tussen de 10.000 en 13.500 personen per periode gehuisvest dienden te worden, lukte het de meeste gemeenten om deze achterstand in te lopen. Op 1 januari 2023 was er landelijk een voorsprong van ca. 1.800 personen. Van de (toen) 344 gemeenten hadden nog 107 gemeenten een achterstand, waarbij het voor 42 gemeenten ging om niet meer dan vijf personen.

Als gevolg van ondermeer de verhoogde asielinstroom, is de taakstelling voor de periode 2023-I hoger dan de afgelopen jaren: 21.200. De huidige taakstellingsperiode loopt van 1 januari 2023 tot 1 juli 2023 en is dus nog niet afgerond. Wel tekent zich nu al een nieuwe achterstand af: voor de huidige taakstellingsperiode is 82% van de tijd verstreken, waar landelijk gemiddeld 62% van de taakstelling is behaald. Met het huidige tempo zou dit betekenen dat op peildatum 1 juli 2023 er een achterstand bestaat van ongeveer 5500–6000 vergunninghouders. Het aantal gemeenten dat op 1 juli een achterstand heeft zal dan ook sterk stijgen. Op dit moment zijn er 280 gemeenten die achterlopen op een lineair schema. Percentueel lopen Groningen (45% gerealiseerd), Friesland (47%) en Noord-Holland (50%) het meest achter waar Zuid-Holland (75%) en Noord-Brabant (68%) het dichtst bij een lineair schema komen.

15

Vraag

Hoeveel huurwoningen zijn er in 2022 verduurzaamd tot minimaal energielabel E? Graag uitgesplitst naar corporatiehuurwoningen en huurwoningen in particulier bezit.

Antwoord

Voor huurwoningen van corporaties kan de vraag beantwoord worden met de verantwoordingsrapportages die zij ieder jaar opstellen. Over het jaar 2022 dienen zij deze uiterlijk 1 juli 2023 aan te leveren bij het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) maakt jaarlijks mede op basis van de verantwoordingsrapportage een rapportage «De staat van de corporatiesector». Deze rapportage wordt vervolgens aan de Kamer gestuurd.

In de staat van de corporatiesector wordt ook nader ingegaan op de ontwikkeling van de energielabels.

Voor particuliere huurwoningen kan de vraag niet met verantwoordingsrapportages beantwoord worden.

Een indicatie geven van het aantal huurwoningen dat is verduurzaamd (en daarbij een nieuw label heeft geregistreerd) is echter wel mogelijk met behulp van een door het Kadaster gemaakte extrapolatie van de labelverdeling voor de Nederlandse woningvoorraad, die gebaseerd is op de energielabeldatabase van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De afname van de labelklassen F en G in 2022 bij investeerders

betreft dan bij benadering 4000 woningen en bij corporaties bij benadering 8000 woningen. Dit laatste getal kan in het najaar met de verantwoordingsinformatie van corporaties geverifieerd worden.

16

Vraag

Hoeveel aanvragen zijn er in 2022 voor het Warmtefonds gedaan? Wat was het gemiddelde bedrag van deze aanvragen, hoe groot was de gemiddelde labelsprong en hoeveel woningen zijn naar welke energielabel gebracht? Graag uitgesplitst per energielabel.

Antwoord

Zowel het aantal aangevraagde als verstrekte financieringen steeg fors in het afgelopen jaar. Het bedrag aan verstrekte leningen was in 2022 bijna net zo groot als in de twee voorgaande jaren samen. Die stijging is vooral toe te schrijven aan de nieuwe financieringsmogelijkheden en de sterke stijging van de energieprijzen. In 2022 werden 33.577 particuliere aanvragen gedaan met een totale hoofdsom van 474,6 miljoen euro. Het aantal gepasseerde leningen in 2022 was 10.977 (2021: 5049) met een totale hoofdsom van 150,2 miljoen euro. Het gemiddelde bedrag per aanvraag was circa 14 duizend euro. Het tweede deel van de vraag, over energielabels, kan deels beantwoord worden met een monitor die TNO maakt in opdracht van BZK. De Kamer zal deze monitor voor de zomer ontvangen. Voor de woningen met een label waarvoor het Warmtefonds is ingezet toont de monitor de labels. Voor een deel van de woningen is geen energielabel geregistreerd. Over de labelsprong is geen informatie, omdat mensen niet een nieuw label hoeven te laten maken na de verduurzaming. De monitor geeft wel inzicht in de toegepaste maatregelen, ook per labelklasse, en in de mate van energiebesparing.

17

Vraag

Kunt u toelichten hoe de ervaringen met het biedlogboek in de praktijk zijn?

Antwoord

De brancheorganisaties van makelaars stellen het aanbieden van een biedlogboek per 1 januari 2023 verplicht. Het is daarom nog te vroeg om definitieve conclusies te trekken. De voortgang op de uitrol van het biedlogboek zal worden meegenomen in een bredere evaluatie van zelfregulering in de makelaardij, welke in 2024 zal worden uitgevoerd. We vernemen wel al van brancheorganisaties dat sinds 1 januari 2023 veel meer gebruik wordt gemaakt van het biedlogboek door makelaars. Daarbij zien we dat er verschillende standaarden zijn op basis waarvan het biedlogboek nu wordt vormgegeven. Uiteindelijk willen we dat er één marktstandaard komt. Om te zorgen dat we daar snel naartoe bewegen, hebben we in mei 2023 de NEN de opdracht gegeven om te verkennen of het haalbaar is om met de markt gezamenlijk één norm te ontwikkelen.

18

Vraag

Hoeveel koopwoningen zijn er in 2022 gebouwd en in planning genomen onder de NHG-grens? Graag uitgesplitst per regio en per regio de gemiddelde koopprijs van deze woningen.

Antwoord

Van de woningbouwproductie over 2022 is niet bekend hoeveel koopwoningen het betrof. Die gegevens volgen volgend jaar (zie ook het antwoord vraag 8).

In de woondealafspraken zijn 600.750 betaalbare koop- en huurwoningen opgenomen. Daarvan zijn er 163.009 opgenomen in de woondealafspraken voor betaalbare koop. In de tabel hieronder is weergegeven hoe dit is opgesplitst per woondealregio. De verkoopprijs van deze woningen is niet bekend.

Woondealregio	Woningaantal
Fryslân	
Leeuwarden	1.340
Wadden	40
NO Fryslân	1.400
ZO Fryslân	1.280
NW Fryslân	320
ZW Fryslân	470
Zuid-Holland	
Midden-Holland	2.278
Samenwerkende regio's	3.548
Holland Rijnland	3.693
Haaglanden	5.896
Regio Rotterdam	12.544
Noord-Holland	
MRA	16.642
Noord-Holland Noord	12.096
Flevoland	
Flevoland	3.514
Gelderland	
Arnhem/Nijmegen	7.155
Foodvalley	5.619
Achterhoek	2.837
Noord-Veluwe	3.436
Rivierenland	3.636
Stedendriehoek	4.413
Limburg	
Limburg	3.381
Utrecht	
Regio Utrecht	4.631
Regio Amersfoort	3.007
Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten)	
Zeeland	
Zeeland	3.460
Noord-Brabant	
West Brabant West	5.160
Zuidoost Brabant	9.026
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	8.581
NoordOost Brabant	11.135
Groningen	
Groningen/Assen (Groningense deel)	3.592
Eemsdelta	209
Oost-Groningen	955
Overijssel: betaalbaarheid 30/40/30	
West-Overijssel	9.449
Twente	5.759
Drenthe	
ZO Drenthe	706
ZW Drenthe	902
Groningen/Assen (Drents deel)	899
Nederland	163.009

19

Vraag

Hoeveel woningen zijn gerealiseerd of gepland met behulp van de Woningbouwimpuls in 2022? Kan dit uitgesplitst worden naar provincie en gemeente? Kan ook aangegeven worden wat de gemiddelde bijdrage per woning is?

Antwoord

In 2022 is de vierde tranche van de Woningbouwimpuls uitgekeerd. Deze tranche draagt bij aan de bouw van 24.768 woningen. De gemiddelde bijdrage per woning in tranche 4 is € 3.736 exclusief BTW.

Voor een precieze uitsplitsing naar provincie en gemeente, zie de kaart².

Over de voortgang in 2022 van de eerste drie tranches van de Woningbouwimpuls wordt u in september via een online monitor geïnformeerd.

20

Vraag

Wat is het percentage van de Woningbouwimpuls (WBI) dat is toegekend aan gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is?

Antwoord

In de Woningbouwimpuls wordt de druk op de woningmarkt bepaald door middel van de urgentiescore.

De urgentiescore is de relatieve omvang van de woningbouwopgave in het functioneel woningmarktgebied waar de gemeente is gelegen. Voor de indeling in functionele woningmarktregio's is het rapport Inventarisatie Plancapaciteit van ABF Research³ als basis genomen. De gemeenten op deze lijst hebben een urgentiescore tussen de 2 en 8 punten en hebben daarmee allemaal een zekere urgentie.

Als een grote druk op de woningmarkt wordt gedefinieerd als gemeente met een hoge urgentiescore (7 of hoger) in de Woningbouwimpuls, dan is bijna 50% van de Woningbouwimpuls middelen in 2022 (tranche 4) toegekend aan gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is.

21

Vraag

Hoe wordt de betaalbaarheid geborgd met de Wet versterking regie volkshuisvesting?

Antwoord

De bouw van nieuwe betaalbare woningen levert een belangrijke bijdrage aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Het doel is dat twee derde van de landelijke nieuwbouwopgave wordt ingevuld met betaalbare woningen (350.000 woningen in het middensegment en 250.000 sociale huurwoningen van corporaties tot en met 2030). Dat doel volgt uit de behoefte die er is geconstateerd aan meer woningen voor middeninkomens en lagere inkomens. Voor deze beide groepen zijn de kansen op een passende en betaalbare woning op dit moment te gering, daarom is gerichte sturing hierop nodig.

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting versterkt de mogelijkheden voor sturing op betaalbaarheid. Allereerst wordt door toevoeging van de volkshuisvesting aan de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet bestaande instrumenten uit onder meer de Omgevingswet beter toepasbaar voor de realisatie van de doelen van de volkshuis-

² Overzichtskaart uitkomsten vierde tranche Woningbouwimpuls | Rapport | Rijksoverheid.nl.

³ Inventarisatie Plancapaciteit, ABF Research, november 2020 (Informatie over Bijlage 959727 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officieelbekendmakingen.nl)).

vesting. Hierdoor zullen het Rijk, de provincies en gemeenten beter in staat zijn, in gezamenlijkheid en met regionale afstemming, regie te voeren op de realisatie van het aantal betaalbare woningen dat landelijk nodig is. Die sturing op meer betaalbare woningen ziet er als volgt uit:

In het wetsvoorstel worden gemeenten, provincies en het Rijk verplicht een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Daarmee worden landelijke doelen via provinciale uitwerking in regionaal verband doorvertaald naar concrete lokale opgaven per gemeente. Voor die gemeentelijke opgave gaat het onder meer om de nieuwbouwprogrammering en het aandeel betaalbare woningen daarin: het aantal te bouwen sociale huurwoningen en woningen in het middensegment per gemeente. De provincie heeft bij de totstandkoming van de evenwichtige regionale verdeling van de bouw van sociale huurwoningen en betaalbare woningen in het middensegment een coördinerende rol op grond van de Omgevingswet. Deze rol wordt geëxpliciteerd in de het wetsvoorstel. Daarnaast sturen het Rijk en de provincies rechtstreeks op de inhoud van het volkshuisvestingsprogramma. Het Besluit kwaliteit leefomgeving zal instructieregels bevatten gericht op de inhoud van volkshuisvestingsprogramma van gemeenten en provincies. De instructieregels zullen ook gericht zijn op de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Gedacht wordt aan een instructieregels die verplicht tot het mogelijk maken van de realisatie van 40% woningen in het middensegment en voor gemeenten die onder het landelijk gemiddelde zitten, 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Met een instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt er een wettelijke opdracht voor gemeenten om de realisatie van voldoende betaalbare woningen te verankeren in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's en daarin aan te geven op welke wijze dit wordt doorvertaald in het omgevingsplan. In het omgevingsplan stellen gemeenten regels gericht op voldoende bouwlocaties voor sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Gemeenten kunnen met het stellen van regels expliciet bepalen in welk prijssegment woningbouw mag plaatsvinden op locaties en voor welke termijn deze prijssegmentering in stand moet worden gehouden.

Als een gemeente instructieregels niet uitvoert, kan op basis van het generiek instrumentarium van interbestuurlijk toezicht de provincie in de plaats van de gemeenteraad het omgevingsplan vaststellen.

22

Vraag

Hoe kan het dat de doelstellingen ten aanzien van tijdelijke huisvesting niet worden behaald?

Antwoord

In mijn brief van 2 mei jl. heb ik de voortgang van de versnelling van tijdelijke huisvesting aan de Tweede Kamer toegelicht (Kamerstuk 32 847, nr. 1037). Te vaak nog breken partijen niet door locatiespecifieke uitdagingen en/of financiële haalbaarheid van projecten heen. Van belang is daarom voor alle betrokkenen is, juist met de huidige economische tegenwind, om actief te blijven «jagen» om zo geschikte locaties te vinden of locatie geschikt te maken. De rol van het rijk daarin is onder andere actieve ondersteuning te blijven bieden aan projecten, projecten te stimuleren, de bouw te versterken, verdere belemmeringen weg te nemen en betrokken partijen verder toe te rusten voor nu en in de toekomst.

23

Vraag

Hoeveel woningen zijn er in 2022 van eigenaar gewisseld of gekocht, en hoeveel procent hiervan was voor starters? Kan dit ook inzichtelijk worden gemaakt voor de afgelopen vijf jaar?

Antwoord

De onderstaande tabel weergeeft over de afgelopen vijf jaar het totaal aantal woningen dat is gewisseld van eigenaar en het percentage hiervan dat is gekocht door een koopstarter⁴.

Jaar	Totaal aantal verkochte woningen	% gekocht door een starter
2022	291.412	26%
2021	295.359	30%
2020	356.280	20%
2019	316.217	23%
2018	322.156	22%

24

Vraag

Hoe is in 2022 het Volkshuisvestingsfonds verdeeld? Graag uitgesplitst naar provincie en gemeente.

Antwoord

In 2022 zijn geen bedragen uitgekeerd vanuit het Volkshuisvestingsfonds. De eerste tranche is uitgekeerd in 2021 en het streven is erop gericht om in 2023 een volgende tranche uit te keren.

25

Vraag

Hoe vaak is er in 2022 een beroep gedaan door gemeenten en provincies voor de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beschikbaar gestelde flexpool van ambtenaren? Kan dit uitgesplitst worden naar provincie en gemeente? Hoe vaak heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aanvraag voor de flexpool moeten weigeren? Wat waren hiervoor de redenen?

Antwoord

In de eerste helft van 2022 heeft RIGO de regeling Flexpools geëvalueerd. Hieruit blijkt dat op dit moment er ruim 150 keer gebruik gemaakt van de flexpoolregeling is, sinds de toekenning van de middelen in 2020. Dit aantal zal inmiddels stevig zijn opgelopen. Aangezien de regeling nog loopt (Provincies hebben de mogelijkheid om de middelen uit de eerste tranche ook nog in 2023 in te zetten) is er nog geen uitsluitel te geven over het precieze aantal projecten dat middels de flexpools is ondersteund. Wel kan ik al mededelen dat het merendeel van de middelen is uitgegeven in de periode 2021 en 2022. Na het aflopen van de eerste tranche (na 2023) zal er een evaluatie plaats vinden over het precieze aantal projecten.

De flexpoolmiddelen worden verdeeld over provincies, hierbij zijn geen aanvragen afgewezen. Provincies hebben zelf de ruimte om de middelen in te zetten naar eigen inzicht, mist binnen de contouren van de regeling uiteraard. Ik ben geregeld in gesprek met provincies over het instrument en de voortgang ervan.

26

Vraag

⁴ Bron: Kadaster.

Hoe kan het dat de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) slechts 16 miljoen euro heeft uitgegeven aan ouderenhuisvesting, terwijl er ruim 26 miljoen euro beschikbaar was?

Antwoord

In 2022 was voor de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting € 28 mln. beschikbaar. Dit gehele bedrag zal worden besteed aan ouderenhuisvesting. In de regeling staat dat aanvragers drie jaar de tijd hebben om een omgevingsvergunning aan te vragen, pas daarna ontvangen zij hun voorschot. Hierdoor is in 2022 slechts een deel van het budget door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) uitgegeven. De uitgave van het restant vindt plaats in 2023, 2024 en/of 2025.

27

Vraag

Kan er een inschatting worden gemaakt in hoeverre de flexpools hebben bijgedragen aan extra woningen?

Antwoord

Kwantificeren van de versnelling in maanden of aantal woningen door toedoen van de flexpoolregeling is echter zeer lastig uit te drukken in kwantitatieve zin, daar capaciteit slechts een van de vele factoren is die het verloop van de woningbouwproductie bepaalt.

28

Vraag

Is er een inschatting te maken hoeveel woningeigenaren hebben bijgedragen aan de CO₂-reductie in 2022?

Antwoord

Het aardgasverbruik is met bijna 15% gedaald en dat komt overeen met een reductie van ongeveer 2,5 Mton CO₂. Die daling is deels toe te schrijven aan het groot aantal fysieke maatregelen dat is getroffen, met onder andere isolatiemaatregelen en geïnstalleerde (hybride) warmtepompen. In de Klimaat- en energieverkenning 2022 wordt uitgegaan van een structurele vermindering van het aardgasverbruik van 5% door ander stookgedrag, met een bandbreedte van 0–10% (KEV 2022).

29

Vraag

Hoeveel woningen zijn er van het gas af gehaald in 2022?

Antwoord

Naar schatting zijn er zo'n 25–30.000 bestaande woningen van het aardgas afgehaald, waarvan er in ieder geval 600 woningen op een warmtenet zijn aangesloten zoals blijkt uit de monitor van de proeftuinen. Daarnaast zijn er ongeveer 200 woningen van het aardgas afgehaald door de verwijdering van kookgas, blijkt uit het aantal gerealiseerde aanvragen bij de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH). Er zijn tot slot ongeveer 54.000 warmtepompen geïnstalleerd in de bestaande bouw, waar naar verwachting ongeveer de helft een hybride warmtepomp betreft waarmee nog wel (in beperkte mate) gebruik wordt gemaakt van aardgas. Met de SAH worden de komende jaren nog eens circa 37.000 huurwoningen van het aardgas afgehaald. Het Centraal Bureau van de Statistiek maakt in het derde kwartaal van dit jaar de totale groei in het aantal aardgasvrije woningen over 2022 bekend.

30

Vraag

Kan er een uitsplitsing worden gemaakt in energielabels en aantal woningen voor 2022, hoe verhouden deze categorieën zich tot 2021?

Antwoord

Hieronder vindt u het overzicht van het aantal geregistreerde energielabels per labelklasse op 1 januari 2022 en 1 januari 2023.

Geldige energielabels woningbouw

Labelklasse	1-1-2022	1-1-2023
A en beter	1.402.464	1.667.607
B	779.398	800.115
C	1.202.210	1.213.815
D	552.724	531.854
E	326.685	318.878
F	203.472	200.872
G	189.812	194.415
Onbekend ¹	1.933	5.994
Totaal	4.658.698	4.933.550

¹ Onbekend betekent dat er wel een geldig energielabel is geregistreerd maar geen labelklasse bekend is, dit komt voor bij de nieuwbouw van appartementsgebouwen.

31

Vraag

Hoeveel aanvragen zijn er in 2022 voor de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) gedaan?

Wat was het gemiddelde bedrag van deze aanvragen, hoe groot was de gemiddelde labelsprong en hoeveel woningen zijn naar welke energielabel gebracht? Graag uitgesplitst per energielabel.

Antwoord

Sinds de opening van de SVOH op 1 april 2022 tot en met het einde van dat jaar (31 december 2022) zijn er 181 aanvragen ingediend.

Het aantal woningen waarvoor energiebesparende maatregelen zijn aangevraagd betrof 234.

Het gemiddelde bedrag van deze aanvragen was € 4.303,25.

Omdat de regeling niet is gebaseerd op labelsprongen, maar op uit te voeren maatregelen, kan niet aangegeven worden hoe groot de gemiddelde labelsprong per aanvraag was of naar welk energielabel de woningen zijn gebracht. In 2022 was het verplicht om 2 maatregelen te nemen om in aanmerking te komen voor de SVOH subsidie. Dat kon ook een combinatie van een energiebesparende en een onderhoudsmaatregel zijn. Daarmee zouden maximaal 2 labelstappen per woning gemaakt kunnen zijn.

32

Vraag

Hoeveel kantoren hadden in 2022 nog een energielabel lager dan label C?

Hoeveel zijn daarvan in bezit of beheer van het Rijksvastgoedbedrijf? Kan dit ook aangegeven worden voor de vijf jaren hiervoor?

Antwoord

Van de ruim 64.000 kantoren die vallen onder de energielabel C verplichting voor kantoren, hadden eind 2022 6593 kantoren een label lager dan C.

	label G-D	geen label	groen label (C en beter)
eind 2017	4.509	50.885	9.018
eind 2018	5.153	45.088	14.171
eind 2019	5.797	39.935	18.679
eind 2020	6.441	34.138	23.832
eind 2021	6.441	29.630	28.341
eind 2022	6.593	22.338	35.481

De cijfers die aangeven hoeveel kantoren nog geen energielabel hebben zijn indicatief, de cijfers van kantoren met een energielabel zijn vrij nauwkeurig (bron: energiecijfers van RVO). Groei van de categorie energielabels G-D is hoogstwaarschijnlijk te verklaren door de verkoop van deze gebouwen, waarbij er sowieso een labelplicht geldt.

Antwoord

Het betreft 23 kantoren op 21 december 2022, die in beheer of bezit zijn van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit komt overeen met 14% van de Rijkskantorenbouwen, dit is gerapporteerd in Jaarrapportage Bedrijfsvoering rijksoverheid over 2022.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft geen sluitende administratie bijgehouden van de jaren daarvoor, het onderzoeken moet via externe databases en vraagt redelijk veel inzet. Wel heeft het Rijksvastgoedbedrijf de afgelopen jaren wel gerapporteerd in het Jaarrapportage Bedrijfsvoering rijksoverheid (JBR) over het gemiddelde energielabel. In de JBR 2021 is af te lezen dat de Rijksportefeuille van een gemiddeld label D in 2017 naar een gemiddeld label A vanaf 2021 is ontwikkeld.

33

Vraag

Hoeveel is er in 2022 uitgegeven aan de stimulering van circulair en biobased bouwen door de rijksoverheid?

Hoeveel was dat de afgelopen vijf jaar uitgesplitst per jaar?

Antwoord

Ik beantwoord deze vraag vanuit mijn verantwoordelijkheid voor het beleid circulair bouwen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dat betreft bijvoorbeeld niet wat het Ministerie van IenW heeft uitgegeven aan circulair bouwen in de infrastructuur (de grond-, weg- en waterbouw) en wat aan fiscale steun is verleend via de Milieu Investerings Aftrek (MIA). Een uitsplitsing naar circulair en biobased is overigens niet altijd te maken omdat biobased bouwen een van de aspecten is van mijn beleid circulair bouwen. Tot slot zijn de door mij hierna genoemde uitgaven globale bedragen, omdat de uitgaven op andere beleidsterreinen soms ook ten behoeve van circulair bouwen zijn, en andersom. Daarmee kom ik tot de volgende bedragen:

In 2022 waren globaal de uitgaven voor (de uitvoering van) beleid circulair bouwen:

€ 1,8 mln. specifiek ten behoeve van biobased bouwen

€ 2,5 mln. ten behoeve van circulair bouwen

De uitgaven globaal voor (de uitvoering van) beleid circulair bouwen:

2021 € 2,5 mln.

2020 € 2,1 mln.

2019 € 1,3 mln.

2018 € 1,0 mln.

Voor 2017 zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een betrouwbaar bedrag te geven.

34

Vraag

Wat zijn de verklaringen voor onderuitputting op het Warmtefonds?

Antwoord

In 2021 kreeg het Warmtefonds veel minder aanvragen dan verwacht. Het Warmtefonds kon daarom langer financiering blijven verstrekken met het reeds binnen de stichting Warmtefonds beschikbare budget van rijks-overheid en banken. De behoefte aan nieuw rijksbudget in 2022 was daarom lager dan vooraf begroot. Dit leverde in 2022 een onderuitputting op de rijksbegroting. Inmiddels zijn de verstrekkingen aan woningeigenaren door het Warmtefonds juist weer zeer sterk gestegen door de hoge gasprijzen en nieuwe financieringsmogelijkheden voor woningeigenaren met een laag inkomen.

35

Vraag

Hoeveel fixbrigades en aanverwante organisaties waren er in 2022? Hoeveel zijn er dat jaar gestart en hoeveel zijn er nog in oprichting? In welke gemeenten?

Antwoord

Er is een grote diversiteit in organisaties die energieadviezen geven en maatregelen nemen, en omdat dit een nieuwe sector is wordt dit getal nog niet gemonitord. TNO voert het Landelijk Onderzoeksprogramma Energiearmoede uit waarin de ontwikkelingen rond energiearmoede en de effectiviteit van beleid worden gemonitord. We zijn in gesprek om dat uit te breiden zodat daarin ook de stand van de sector meer wordt vastgesteld.

36

Vraag

Hoeveel m² commercieel en maatschappelijk vastgoed stond er in 2022 langer dan één jaar leeg? Hoeveel m² daarvan was in bezit of beheer van het Rijksvastgoedbedrijf?

Antwoord

Van Rijksvastgoed in bezit of beheer van het Rijksvastgoedbedrijf stond in 2022 ca. 345.000 m² meer dan een jaar leeg. Dit betreft met name vastgoed dat aanvankelijk voor afstoot was bedoeld (ca. 300.000 m²) naast een deel structurele leegstand (ca. 45.000 m²). Er is structurele leegstand als er gedurende meerdere jaren in een bepaalde regio geen passende Rijksgebruiker is voor Rijkspanden. Een voorbeeld is een deel van een rijkskantoor in Lelystad. Structurele leegstand is ongewenst. Het RVB probeert hiervoor een passende invulling te vinden door herschikking, of aanbieden aan COA en veiligheidsregio. Fictie leegstand is gewenst en nodig als schuif-/en fictie ruimte t.b.v. renovatie, verduurzaming en (wanneer van toepassing) uitbreiding van de portefeuille.