

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

### 815

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Bezwaren van buurtbewoners en milieclubs zorgen voor flinke rem op woningbouw: «Roep de noodtoestand uit»»* (ingezonden 13 september 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 13 december 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 238.

#### Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Bezwaren van buurtbewoners en milieclubs zorgen voor flinke rem op woningbouw: «Roep de noodtoestand uit»»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Bent u het eens met de stelling dat de woningnood dusdanig nijpend is dat het vertragen van bouwprojecten zeer onwenselijk is?

#### Antwoord 2

Ik ben het met u eens dat voorkomen moet worden dat onnodige vertragingen plaatsvinden. Ook ben ik het met u eens dat procedures zo snel mogelijk moeten worden doorlopen. Daar is mijn inzet op gericht. Ook in het Regeerprogramma is dit zo geformuleerd. Hoe sneller woningbouwplannen worden gerealiseerd, hoe beter. Maar er zijn ook concurrerende ruimteclaims. Er moeten afwegingen worden gemaakt, dat kost tijd.

#### Vraag 3

Wat zijn, naast de lange bezwaarprocedures, de voornaamste redenen voor de 110.000 woningen waarvoor een vergunning is gegeven maar waarvan de bouw nog niet is gestart?

<sup>1</sup> De Telegraaf, 10 september 2024 ([www.telegraaf.nl/financieel/1238813607/bezwaren-van-buurtbewoners-en-milieclubs-zorgen-voor-flinke-rem-op-woningbouw-roep-de-noodtoestand-uit](https://www.telegraaf.nl/financieel/1238813607/bezwaren-van-buurtbewoners-en-milieclubs-zorgen-voor-flinke-rem-op-woningbouw-roep-de-noodtoestand-uit)).

### Antwoord 3

Dat zijn er meerdere. Het kan bijvoorbeeld gaan om publieke dan wel private financiële tekorten, het ontbreken van (zicht op toekomstige) infrastructuur inclusief energie-infrastructuur (netcongestie), om stikstofproblematiek, een bodem die anders dan gedacht toch gesaneerd moet worden of om tegenvallende verkoop van geplande nieuwbouwkooptoningen.

Daarnaast is van belang om op te merken dat diverse vertragingfactoren zijn aan te wijzen in alle fasen van de doorlooptijd van woningbouwprojecten, niet alleen in de beroepsfase maar juist ook in de planfase van een woningbouwproject. In het Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw<sup>2</sup> is een groot aantal factoren genoemd die van invloed zijn op vertragingen in het proces van woningbouwontwikkeling, bijvoorbeeld personele capaciteitstekorten.

### Vraag 4

Zijn er bij u cijfers bekend hoe veel woningen er dit jaar opgeleverd worden, gelet op het feit dat bouwers vorig jaar 73.000 woningen opleverden?

### Antwoord 4

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) werden in 2023 88.156 nieuwe woningen gerealiseerd. 73.638 van die nieuwe woningen zijn nieuwgebouwde woningen (nieuwbouw) en 14.518 van die nieuwe woningen zijn de zogenoemde overige toevoegingen. Daarbij moet worden gedacht aan nieuwe woningen in reeds bestaande gebouwen, bijvoorbeeld transformatie van kantoren tot woningen.

De voor de bouwsectoren negatieve economische omstandigheden in 2022 en 2023 (stijgende bouwkosten, hogere rente) werken met vertraging door in de woningrealisatiecijfers van dit jaar en komend jaar (2024 en 2025). De prognose van ABF Research is dat er dit jaar 78.400 woningen worden opgeleverd en volgend jaar (in 2025) 77.000. Daarna volgt naar verwachting herstel en voor 2027 is de prognose dat (iets meer dan) 100.000 woningen worden opgeleverd. De realisatiecijfers voor dit jaar tot op dit moment lijken in lijn met de prognose van ABF Research: tot en met de maand augustus 2024 werden 51.682 extra woningen gerealiseerd.

Alle inzet is erop gericht om het herstel dat ABF in haar prognose voorziet, sneller te laten verlopen, zodat de 100.000 woningen per jaar zo snel mogelijk kunnen worden gerealiseerd. Want elke woning is er één. Het aantal verleende vergunningen stijgt weer sinds begin dit jaar. En de verkoop van nieuwbouwkooptoningen is sinds het dieptepunt begin 2023 inmiddels gestegen met zo'n 70%. De voortekenen zijn daarmee gunstig, maar hoe sterk het herstel van de woningbouwproductie precies zal zijn en wat de daadwerkelijke snelheid zal zijn, zal de komende jaren moeten blijken.

### Vraag 5

Wat is uw reactie op het feit dat er steeds meer bouwbedrijven failliet gaan sinds de golf van 2016?

### Antwoord 5

Na een periode met een zeer laag aantal faillissementen is in de afgelopen kwartalen het aantal bouwbedrijven dat failliet ging, helaas gestegen. Dit kan worden verklaard uit de voor de bouw negatieve economische omstandigheden in de jaren 2022 en 2023 (zie ook het antwoord op vraag 4). Aangezien de economische omstandigheden voor de woningbouw inmiddels weer sterk zijn verbeterd, hetgeen ook blijkt uit het inmiddels weer stijgende aantal bouwvergunningen en de stijgende verkoop van nieuwbouwkooptoningen, valt te verwachten dat het aantal faillissementen in de woningbouwsector niet verder stijgt en eerder juist zal dalen.

---

<sup>2</sup> Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw, bijlage bij *Kamerstukken II* 2022/23, 32 847, nr. 993.

#### Vraag 6

Kunt u aangeven hoe veel bouwers er de afgelopen periode failliet zijn gegaan? Wat is de voornaamste reden van faillissement geweest van deze bouwers?

#### Antwoord 6

Volgens het CBS zijn zowel in het eerste als in tweede kwartaal van 2024 bijna 160 bouwbedrijven failliet gegaan. Dit is een stijging ten opzichte van eerdere jaren.

Het gaat om bedrijven in alle bouwsectoren: utiliteitsbouw, infrastructuur, woningbouw en ten slotte de herstel- en verbouw. De voornaamste reden voor de stijging ligt naar alle waarschijnlijkheid in de in 2022 en 2023 slechte economische omstandigheden voor de bouw, met als belangrijkste factoren de gestegen rente en de gestegen bouwkosten.

#### Vraag 7

Wat is uw verklaring dat ondanks het grote woningtekort juist nu bouwbedrijven het ontzettend moeilijk hebben?

#### Antwoord 7

Bouwbedrijven hebben het nu nog moeilijk door de voor de bouw negatieve economische omstandigheden in de jaren 2022 en 2023, zoals gestegen bouwkosten en hoge rente. Deze omstandigheden werken helaas met vertraging door in de bouwsector. Zie ook de antwoorden op vraag 5 en 6.

#### Vraag 8

Hoe kunt u bouwbedrijven helpen die het moeilijk hebben om te voorkomen dat de sector juist in omvang afneemt in plaats van toeneemt?

#### Antwoord 8

Zie de antwoorden op vraag 5 en 6. De economische omstandigheden voor de woningbouw zijn inmiddels weer sterk verbeterd ten opzichte van de jaren 2022 en 2023. Het in omvang afnemen van de sector ligt dan ook niet in de lijn der verwachting.

Om de dip in de woningbouw te beperken heeft het vorige kabinet in 2023 de Startbouwimpuls ingezet. Door deze financiële ondersteuning kon ondanks economische tegenwind de bouw van ruim 31.000 woningen starten.

#### Vraag 9

Welke maatregelen die de afgelopen 2,5 jaar door de Rijksoverheid zijn genomen zorgen in de huidige tijdsgeest juist voor problemen om het woningtekort op te lossen?

#### Antwoord 9

De inzet van dit kabinet is erop gericht om de woningbouw maximaal te ondersteunen. Dit neemt niet weg dat de woningbouw te maken kan hebben met andere maatschappelijke belangen die concurrerend ruimte claimen of met milieubelangen. Wanneer van andere belangen geen sprake zou zijn, zou woningbouw uiteraard eenvoudiger tot stand kunnen komen. Mijn inzet is erop gericht dat in de context van het grote belang van het oplossen van het huidige hoge woningtekort deze afweging van verschillende belangen goed, zorgvuldig en zo snel mogelijk kan plaatsvinden.

#### Vraag 10

Wat is de rol van de inwerkingtreding van de Wet Betaalbare huur voor de ineenstorting van investeringen door commerciële beleggers in huurwoningen?

#### Antwoord 10

Het beleggingsvolume op de woningmarkt is in de eerste helft van 2024 juist gestegen ten opzichte van de eerste helft van 2023. Capital Value schat in dat er een stijging is van 60%<sup>3</sup>; Commercieel Vastgoed Adviesbureau CBRE ziet

---

<sup>3</sup> Capital Value, 11 juli 2024, Meer vertrouwen in woningbeleggingsmarkt, transactievolume stijgt met 60%.

zelfs een stijging van 70%<sup>4</sup>. Capital Value vermeldt dat hoewel niet voor alle beleggers een stimulerende werking van de Wet betaalbare huur uitgaat, de duidelijkheid op lange termijn die met de wet is ontstaan, van grote waarde is voor institutionele beleggers. Met name investeringen van Nederlandse institutionele beleggers kwamen weer op gang. Deze investeringen namen met 93% toe ten opzichte van het eerste half jaar van 2023<sup>5</sup>.

Vraag 11

Wat gaat u concreet met deze inzichten doen om het tijt te keren?

Antwoord 11

Ik zet mij ervoor in om de investeringsbereidheid van beleggers in huurwoningen te vergroten. Zo ga ik in Europa meer ruimte proberen te bewerkstelligen om de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties en beleggers financieel te kunnen ondersteunen. In afwachting hiervan ga ik in gesprek met de partijen die investeren in middenhuur, zoals pensioenfondsen, woningcorporaties en particuliere beleggers, om ervoor te zorgen dat zij voldoende middenhuurwoningen kunnen bijbouwen.

Concreet neemt het kabinet maatregelen om het aantrekkelijker te maken te investeren in private huur, middenhuur en vrije huur. We verlagen het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting voor beleggers in woningen naar 8%. Ook verhogen we de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting van 20% naar 25% van de gecorrigeerde winst (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, EBITDA). Naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad van 6 en 14 juni 2024 werkt het kabinet een tegenbewijsregeling voor box 3 uit. Dit biedt verhuurders de mogelijkheid om het werkelijke rendement over hun gehele vermogen, en niet alleen de beleggingen in vastgoed, bij de Belastingdienst aan te tonen.

Vraag 12

Hoe staat het precies met de aanpak versnellen bouwprocedures? Welke quick-wins zijn genomen?

Antwoord 12

Graag verwijst ik als reactie naar mijn brief aan uw Kamer van 18 oktober 2024.<sup>6</sup> Daaruit licht ik enkele punten toe.

In het Regeerprogramma wordt parallel plannen geïntroduceerd als de nieuwe norm. Met parallel plannen worden in de praktijk fases in het bouwproject meer gelijktijdig uitgevoerd in plaats van na elkaar. Dit is de nieuwe standaard. In enkele gevallen kan de tijd tussen planvorming en daadwerkelijke bouw worden versneld van zes naar twee jaar. Het sturen op doorlooptijden wordt een standaardvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen en projecten waarbij het Rijk is betrokken en waar Rijksmiddelen voor worden ingezet. We werken vanuit de resultaten van de pilots naar een landelijke opschaling.

In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, dat bij uw Kamer ter behandeling voorligt<sup>7</sup>, is een grondslag opgenomen op basis waarvan een aantal versnellingen in de beroepsprocedure van toepassing kan worden verklaard voor categorieën projecten waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Zo wordt voor die aangewezen besluiten beroep in één instantie voorgesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een termijn voor het doen van uitspraak van zes maanden en uitsluiten van de mogelijkheid tot het instellen van pro forma beroep (de redenen van het beroep moeten binnen de beroepstermijn zijn ingediend). Zo wordt veel sneller duidelijk of een plan kan doorgaan. De tijdswinst kan oplopen tot een jaar.

Daarnaast heb ik uw Kamer bij de brief van 18 oktober jl.<sup>8</sup> geïnformeerd over het opstarten van het programma STOER («Schrappen Tegenstrijdige en

<sup>4</sup> CBRE, 18 juli 2024, Mid year real estate market outlook 2024, herstel vastgoedbeleggingsmarkt is ingezet.

<sup>5</sup> Capital Value, 11 juli 2024, Meer vertrouwen in woningbeleggingsmarkt, transactievolume stijgt met 60%.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1209.

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2023/24, 36512.

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1209.

Overbodige Regelgeving») waarbij, in overleg met de sector en medeoverheden, wordt onderzocht waar mogelijkheden zijn om de regeldruk te verminderen. Nu, en ook voor de middellange termijn, geldt dat de inzet moet blijven om bij belemmeringen eerst na te gaan hoe het wèl kan.

Uit onderzoek blijkt dat via optoppen in totaal circa 100.000<sup>9</sup> woningen gerealiseerd kunnen worden. Onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)<sup>10</sup> wijst uit dat deze potentie nu in de praktijk fors lager uitvalt als gevolg van onder meer wet- en regelgeving. De komende periode wil ik mij daarom inzetten op het wegnemen van belemmeringen. Zo publiceer ik eind dit jaar een heldere uitleg over de toepassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor optoppen. Zoals aangekondigd in het Regeerprogramma onderzoek ik verder of we de besluitvorming van Verenigingen van Eigenaren voor optoppen eenvoudiger kunnen maken.

Ook versterken we de uitvoeringskracht bij gemeenten. Nu wordt € 600.000 vanuit het Rijk aan gemeenten (via de VNG) beschikbaar gesteld voor voorbeeldinitiatieven gericht op kennisdeling, standaardisering, digitalisering en samenwerking met marktpartijen. Met de flexpools is reeds € 90 miljoen beschikbaar gesteld, die deels de komende tijd nog besteed kan worden. Ook daarna blijf ik de uitbreiding van capaciteit bij medeoverheden financieel ondersteunen. Zij ontvangen een realisatiestimulans die naar eigen inzicht kan worden ingezet, waaronder voor het versterken van de uitvoeringskracht. Daarnaast is er initiatief en bekostiging vanuit gemeenten zelf. Binnen mijn mogelijkheden zal ik mij maximaal inzetten om de regeldruk te verminderen.

#### Vraag 13

De investeringen in huurwoningen stagneert of lijkt af te nemen terwijl de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen is toegenomen, wat is hiervan de impact voor gemengde bouwprojecten?

#### Antwoord 13

Zie het antwoord op vraag 10. Hier is toegelicht dat de investeringen in huurwoningen inmiddels weer groeien. Tevens geldt dat de verkoop van nieuwbouwwoningen sinds eind 2022 weer flink is aangetrokken. Dit is positief voor woningbouwprojecten met een gemengd karakter (koop en huur).

#### Vraag 14

Heeft u voldoende inzicht in welke bouwprojecten niet doorgaan en welke hulp kunt u bieden om de bouw te continueren?

#### Antwoord 14

Het gesprek over specifieke bouwprojecten vindt in eerste instantie vooral lokaal plaats, aan de regionale versnellingstafels. Aan deze zogenoemde tafels zitten overheden, marktpartijen en woningcorporaties bijeen. Mogelijke belemmeringen bij de bouwprojecten zijn daar een expliciet aandachts- dan wel bepreekpunt. Bespreking aan de regionale versnellingstafel helpt om samen met overheden, woningcorporaties en marktpartijen eventuele belemmeringen op te lossen óf ingrepen te doen die het project versnellen. Ook het Expertteam Woningbouw kan hierbij een rol spelen, bijvoorbeeld voor het oplossen van problemen of het bewerkstelligen van een doorbraak in de samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen.

Als een bovenregionale of landelijke bemoeienis is vereist, kan de Landelijke versnellingstafel woningbouw hulp bieden. Dit gebeurt door inzet van kennis, stimuleren van samenwerking, doorbreken van knelpunten, het aanjagen van de voortgang of inzetten van versnelling.

Projecten die wezenlijk zijn voor het behalen van de afgesproken woningbouwprogrammering worden niet alleen aan de zogenoemde versnellingsstafels besproken maar ook aan de bestuurlijke woondeeltafel. Ik monitor zelf de voortgang van alle woningbouwprojecten die rijkssubsidies hebben ontvangen. Om de vertraging in te perken voer ik regelmatig voortgangsge-

<sup>9</sup> «De potentie van splitsen en optoppen», oktober 2024, Stec Groep.

<sup>10</sup> Economisch Instituut voor de Bouw, «Meer woningen door verbouw: potentie en belemmeringen bij optoppen, splitsen en transformeren», september 2024.

sprekken met gemeenten. Tijdens deze gesprekken bespreken we onder meer welke knelpunten er zijn en wat daaraan kan worden gedaan.

#### Vraag 15

Wat vindt u van het idee van WoningBouwersNL om enkele wetten «uit te zetten», zodat het moeilijker wordt voor belangenorganisaties en milieclubs om bouwprojecten eindeloos te vertragen?

#### Antwoord 15

Het idee van WoningBouwersNL is een interessante gedachte. Ik neem enkele maatregelen om vertraging aan te pakken. In de eerste plaats noem ik in dit verband het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, dat ter behandeling bij uw Kamer voorligt<sup>11</sup>. In dit wetsvoorstel is een grondslag opgenomen op basis waarvan een aantal versnellingen in de beroepsprocedure van toepassing kan worden verklaard voor categorieën projecten waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Zo wordt voor die aangewezen besluiten beroep in één instantie voorgesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een termijn voor het doen van uitspraak van zes maanden en uitsluiten van de mogelijkheid tot het instellen van pro forma beroep (de redenen van het beroep moeten binnen de beroepstermijn zijn ingediend). Zo wordt veel sneller duidelijk of een plan kan doorgaan. De tijdswinst kan oplopen tot een jaar.

Verder ga ik belemmeringen voor woningbouw wegnemen, regels vereenvoudigen en overbodige regels waar mogelijk schrappen. Zie ook het antwoord op vraag 12 waar ik inga op het programma STOER.<sup>12</sup> Zoals in het Regeerprogramma is opgenomen ga ik samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties aan de slag om de stapeling van lokale regels en procedures aan te pakken en regeldruk te verminderen. Ik wil dit wel op zorgvuldige wijze doen. Voor regelgeving of beperkingen zijn immers vaak goede redenen aan te wijzen, bijvoorbeeld uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid en veiligheid van toekomstige bewoners, noodzakelijke verduurzaming, en het behoud van een goede leefomgeving.

#### Vraag 16

Wat vindt u van het idee van WoningBouwersNL om schadevergoedingen uit te keren bij volledig onterechte bezwaren?

#### Antwoord 16

Het huidige recht kent al mogelijkheden om misbruik van procesrecht tegen te gaan. Een partij dient het recht om bezwaar te maken en eventueel beroep in te stellen te gebruiken voor het doel waarvoor dat recht in het leven is geroepen, te weten de gerechtvaardigde behartiging van zijn/haar belangen. Een bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard als de bevoegdheid om bezwaar te maken of beroep in te stellen wordt gebruikt voor een ander doel dan waarvoor de bevoegdheid is verleend op een zodanige wijze dat dit gebruik blijk geeft van kwade trouw. In de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is verder een voorziening opgenomen om een natuurlijk persoon in de proceskosten te veroordelen in geval van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht.<sup>13</sup>

Hierbij past wel grote terughoudendheid. Rechtsbescherming is immers een wezenlijk onderdeel van de democratische rechtsstaat, waarbij een belanghebbende de door de overheid gemaakte belangenafweging desgewenst door een onafhankelijke rechter kan laten toetsen.<sup>14</sup> Het instellen van beroep en hoger beroep tegen een besluit is als zodanig dus niet kennelijk onredelijk en levert als zodanig ook geen misbruik van recht op. Zoals ook uit de jurisprudentie blijkt is het vaststellen van misbruik van recht alleen toelaatbaar indien het indienen van een rechtsmiddel evident misbruik behelst. Een betoog dat de beroepen geen redelijke kans van slagen hebben en eisers dit weten, leidt

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2023/24, 36 512.

<sup>12</sup> «Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving». Brief aan uw Kamer van 18 oktober jl.

<sup>13</sup> Artikel 8:75, eerste lid, derde volzin, van de Awb.

<sup>14</sup> Het recht op vrije toegang tot de rechter volgt o.a. uit artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM).

nog niet tot de conclusie dat eisers misbruik maken van procesrecht. Het gaat erom of degene die beroep heeft ingesteld het recht aanwendt zonder redelijk doel of voor een ander doel dan waarvoor het is gegeven.<sup>15</sup>

Vraag 17

In hoeverre heeft het feit dat de markt voor nieuwoopwoningen bijna terug is op het niveau van de goede jaren, gevolgen voor de aanschafprijs?

Antwoord 17

Er is niet een afzonderlijke markt voor nieuwboukoopwoningen noch voor woningen uit de bestaande voorraad. Voor nieuwboukoopwoningen kan wel een wat hogere prijs worden gevraagd omdat de kwaliteit van nieuwbouw doorgaans hoger is dan die van woningen in de bestaande voorraad woningen. Maar omdat nieuwbouw en bestaande bouw substituten voor elkaar zijn, zijn de woningprijzen aan elkaar gelinkt. Nu de prijzen voor woningen uit de bestaande voorraad weer stijgen, zal dat naar verwachting ook het geval zijn voor nieuwboukoopwoningen. Deze stijging van de huizenprijzen heeft uiteraard gevolgen voor de betaalbaarheid, maar is gunstig voor de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten.

Vraag 18

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 18

Ja, zie hiervoor.

---

<sup>15</sup> ECLI:NL:RBMNE:2023:1119.