

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

2650

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Meer woningen krijgen vergunning zonder bouwstart»* (ingezonden 19 maart 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 3 juli 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1929.

Vraag 1

Bent u bekend met dit artikel?¹

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Wat vindt u van het gegeven dat woningbouwers stellen dat wanneer hobbels weggenomen zijn en alle vergunningen verleend zijn, zij alsnog niet kunnen starten met bouwen?

Antwoord 2

Ik betreur en herken het signaal dat er in sommige gevallen niet kan worden gestart met de bouw van de woningen waarvoor reeds een vergunning is verleend. Deze woningen zijn hard nodig om het woningtekort te verminderen. De bouwproductie moet zo snel mogelijk naar 100.000 woningen per jaar. Slechte economische omstandigheden voor de bouw zijn een belangrijke verklaring voor de situatie dat de afgelopen jaren het aantal in aanbouw genomen woningen niet gelijk oploopt met de groei van het aantal vergunde woningen. In de jaren 2022 en 2023 stegen de bouwkosten en dat drukte de businesscase voor bouwers en projectontwikkelaars. De gestegen hypotheekrente zorgde ervoor dat de verkoop van nieuwbouwwoningen terugviel. Hierdoor was het voor veel projecten met vergunning niet mogelijk om te starten met de bouw en nam het aantal woningen in aanbouw sterker af dan het aantal woningen met een vergunning. In het rapport van WoningbouwersNL, in het genoemde artikel wordt daarnaar gerefereerd, worden ook de stikstofproblematiek, bezwaarprocedures en wegtrekkende beleggers genoemd als verklaring voor het niet of later starten met de bouw van

¹ Trouw, 12 maart 2025, «Meer woningen krijgen vergunning zonder bouwstart».

vergunde woningen. Of dit zo is, kan niet uit de woningpijplijndata van het CBS worden opgemaakt.

Vraag 3

Hoe gaat u ervoor zorgen dat na het verlenen van vergunningen voor bouwprojecten, er bij deze projecten ook echt gestart kan worden met de bouw?

Antwoord 3

Gelukkig zijn de economische omstandigheden voor de woningbouw verbeterd en daarmee ook de financiële haalbaarheid van projecten. Sinds mei 2024 is het aantal woningen in aanbouw al met ruim 9.000 woningen gestegen, ten opzichte van de voorgaande twee jaren. Ik neem verschillende maatregelen om ervoor te zorgen dat vergunde woningen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Zo hebben het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen op de Woontop concrete afspraken gemaakt over het versnellen van de realisatie van nieuwe woningen. In algemene zin roep ik alle partijen betrokken bij de projecten met een vergunning op zo snel mogelijk te starten met de bouw. Voor projecten waar sprake is van belemmeringen, roep ik partijen op om zo snel mogelijk met elkaar rond te tafel te gaan en samen te zoeken naar oplossingen; dat kan er voor zorgen dat deze belemmeringen worden opgelost en de bouw alsnog spoedig kan starten. Specifiek voor problematiek die in het rapport van WoningbouwersNL wordt genoemd (stikstof, bezwaarprocedures en terugtrekkende investeerders) neem ik de volgende maatregelen:

Onder de Omgevingswet kunnen vergunningen voor verschillende activiteiten binnen een omgevingsplan afzonderlijk van elkaar worden aangevraagd. Voor een woningbouwproject kan het bijvoorbeeld zo zijn dat het bouwvergunning wel is verleend, maar andere toestemmingen die nodig zijn voor de start van de bouw nog niet, bijvoorbeeld op het gebied van natuur, grondverzet, riool, kappen van bomen, bouwwegen en bouwterreinen. Dit kan verklaren waarom de bouw na het verkrijgen van de bouwvergunning nog niet in alle gevallen kan starten. Een manier om vertraging te ondervangen, is in te zetten op een efficiëntere planning en organisatie van processen en procedures, zodat alle vergunningstrajecten tijdig worden opgestart en de vergunningen op tijd worden verkregen. Op de Woontop is daarom afgesproken dat parallel plannen (waarbij processen gelijktijdig in plaats van opeenvolgend verlopen) de standaard wordt bij als standaardvoorwaarde wordt opgenomen in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling.

Het verkrijgen van een natuurvergunning kan moeilijk zijn door de stikstofproblematiek en de uitspraak van de Raad van State in december vorig jaar. Op deze manier kunnen de problemen rondom stikstof ervoor zorgen dat woningbouwprojecten met een bouwvergunning niet kunnen starten met de bouw. Aan de (regionale en landelijke) versnellingsstafels zoeken we oplossingen voor projecten die vastlopen als gevolg van stikstof. Binnen de Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel wordt hard gewerkt aan perspectief voor alle geraakte sectoren. Specifiek voor woningbouw blijf ik daarnaast inzetten op de versnelde verduurzaming van de bouw via het programma Schoon en Emissieloos Bouwen. Inzet van zoveel mogelijk schoon en emissievrij materieel is het beste instrument om stikstofknelpunten in de bouwfase te verminderen. Hiervoor is ongeveer één miljard euro beschikbaar tot 2030.

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting en het programma STOER nemen we maatregelen in wet- en regelgeving waardoor bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot woningbouw aanmerkelijk kunnen worden versneld. Aanvullend heeft de Landelijke Versnellingsstafel Woningbouw een pilot gestart rond het voorkomen van vertraging bij Raad van State procedures. Dit initiatief biedt de mogelijkheid om gezamenlijk te onderzoeken hoe verdere vertragingen van het project kunnen worden voorkomen of beperkt. Het gaat hierbij niet om de gerechtelijke procedure zelf, maar om versnellingsmogelijkheden binnen de pilotprojecten. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid voor woningbouwers zich te verzekeren tegen het risico van een lopende bezwaarprocedure om zo toch te kunnen starten met de bouw. Ik onderzoek momenteel hoe een dergelijke verzekering breder ingezet kan worden.

Daarnaast zet ik mij in om het investeringsklimaat voor investeerders in de nieuwbouw te verbeteren. Zo verlaagt dit kabinet de overdrachtsbelasting voor investeerders in woningen naar 8% per 1 januari 2026. En wordt de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting verhoogd van 20 naar 24,5% van de gecorrigeerde winst (EBITDA). Op de WoonTop is afgesproken dat we, op basis van een onderzoek, verder werken aan een gezamenlijk beeld van het investeringsklimaat voor investeringen in de bouw van middenhuurwoningen.

Vraag 4

Welke financiële gevolgen zijn er voor de bouwers en projectontwikkelaars wanneer, ondanks dat vergunning verleend zijn, zij niet kunnen starten met de bouw?

Antwoord 4

Ik heb geen volledig en actueel beeld van de precieze financiële gevolgen. Over het algemeen geldt voor bouwers en projectontwikkelaar dat de situatie waarin de vergunning reeds verleend is, maar nog niet kan worden gestart met de bouw, onwenselijk is. Vaak zijn er in dit stadium van een project namelijk al afspraken en kosten gemaakt voor de uitwerking van het plan en de vergunningsaanvraag voor het project. Bovendien is de locatie vaak al verworven of zijn daar afspraken over gemaakt. En wordt er geld geleend om die kosten te dekken. Pas bij de verkoop of in gebruik name van het project kunnen deze leningen weer afgelost worden en de kosten worden terugverdiend door een ontwikkelaar of bouwer. Tot dat moment legt het project een beslag op het financieel vermogen van de bouwer of ontwikkelaar en moeten zij vaak rente blijven betalen over de eventuele lening die zij hebben lopen. Bouwers en ontwikkelaars willen na vergunningverlening daarom in principe snel starten met de daadwerkelijke bouw zodat zij hun kosten kunnen terugverdienen. Zij zullen de start bouw alleen uitstellen wanneer zij het risico van investeren in de bouw te groot vinden.

Vraag 5

Wat betekent het niet kunnen starten met de bouw voor de hypotheek die mensen nu afgesloten hebben voor hun betaalbare koopwoning?

Antwoord 5

De verkoper kan de koop ontbinden, bijvoorbeeld als er niet voldoende woningen in het project zijn verkocht en de bouw daardoor niet kan starten. Dan vervalt ook het hypotheekaanbod van de consument, dat is immers gekoppeld aan de ontbonden koop- aanneemovereenkomst. Er moet dan een nieuwe koop- aanneemovereenkomst worden gesloten en ook een nieuw hypotheekaanbod worden opgevraagd tegen de dan geldende leennormen, rente en voorwaarden.

Als het transport bij de notaris nog niet heeft plaatsgevonden is er nog geen hypotheek gevestigd. Vaak komt na een periode, bijvoorbeeld twaalf maanden, dan het hypotheekaanbod te vervallen (de zogenaamde opname-termijn). De koper kan proberen deze termijn te verlengen, maar zal anders een nieuw hypotheekaanbod moeten aanvragen. Dit gebeurt op basis van de dan geldende leennormen, rente en voorwaarden.

Als het transport bij de notaris wel heeft plaatsgevonden is de hypotheek gevestigd en betaalt de consument rente en aflossing over (een deel van) de hypothecaire lening. Een vertraging in het starten van de bouw, en daarmee in de totale periode tot dat de koper de woning kan betrekken, zorgt er dan voor dat de koper langer dubbele lasten betaald.

Vraag 6

Welke oplossingen bent u bereid te bieden aan de bouwers, projectontwikkelaars en kopers ten aanzien van de financiële gevolgen die zij ondergaan door het niet kunnen starten met de bouw wanneer vergunningen verleend zijn?

Antwoord 6

Ik neem maatregelen om ervoor te zorgen dat vergunde woningen zo snel mogelijk kunnen worden gerealiseerd (zie ook antwoord 3). Ik zie ik het niet als gewenst of mijn taak om financiële ondersteuning te bieden voor de bouwers, projectontwikkelaars en kopers om de start van de bouw na de

vergunningverlening vlot te trekken. Het zijn bij uitstek afspraken en risico's die horen bij projectontwikkeling. Bouwers, projectontwikkelaars en kopers opereren in dit proces namelijk op eigen rekening en risico. Ik verwacht in deze situatie dat de betrokken partijen hun winst- en risicomarges of afwegingen hiervoor inzetten. Bouwers, projectontwikkelaars en kopers leggen de afspraken over het starten van de bouw, en de termijn wanneer de bouw moet worden opgeleverd, vast in zogenaamde «koop-aannemingsovereenkomsten». Veruit de meeste van deze overeenkomsten worden afgesloten met een afbouwgarantie; hypotheekbanken stellen dit over het algemeen als voorwaarde. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de termijn waarbinnen de bouw na het leveren van het bouwperceel, het vestigen van de hypotheek en start bouw moet zijn afgerond. Onderdeel van deze bepalingen zijn ook boetebepalingen. Als het perceel nog niet geleverd is, en de hypotheek niet gevestigd, dan kan de overeenkomst vaak worden ontbonden (zie ook antwoord op vraag 5). Het financiële risico voor de koper is dan zeer beperkt.

Vraag 7

Kunt u deze vragen binnen drie weken één voor één beantwoorden?

Antwoord 7

Een uitstelbericht is verzonden.