

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000581693

Uw kenmerk

Datum 8 november 2021
Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid Koerhuis over het
Rebel rapport inzake de business case van 14 de
grootschalige woningbouwgebieden

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Koerhuis (VVD) over het Beantwoording Kamervragen van het lid Koerhuis over het Rebel rapport inzake de business case van 14 de grootschalige woningbouwgebieden. Deze vragen zijn ingezonden op 1 oktober 2021 met kenmerk 2021Z16959.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Datum

Kenmerk
2021-0000581693

2021Z16959

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het Rebel rapport inzake de business case van 14 grootschalige woningbouwgebieden.

Vraag 1:

Bent u bekend met het rapport van Rebel inzake de business case van 14 grootschalige woningbouwgebieden? [\[1\]](#)

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Klopt het dat het rapport veronderstelt dat circa €20 miljard aan investeringen in publieke maatregelen vooralsnog ongedekt is?

Antwoord 2:

In het rapport is op basis van gebiedsspecifieke uitwerkingen en informatie een consolidatie gemaakt van de naar verwachting benodigde publieke investeringen in de veertien grootschalige woningbouwgebieden. De €20 miljard betreft de gehele periode van ontwikkeling van deze gebieden, namelijk 2020-2040.

Vraag 3:

Klopt het dat het rapport veronderstelt dat 26% sociale huur wordt gevraagd voor de circa 436.000 geplande te realiseren woningen?

Antwoord 3:

Het in het rapport opgenomen woningbouwprogramma betreft een optelling van de woningbouwprogramma's in de afzonderlijke gebieden, zoals gemeenten die nu in de planontwikkeling hebben opgenomen. Het aantal sociale huurwoningen is dus niet als aanname gehanteerd, maar is de uitkomst van de feitelijk op dit moment voorgenomen woningbouwprogrammering in deze gebieden. Voor de veertien grootschalige woningbouwgebieden is 26% van het voorgenomen woningbouwprogramma sociale huur.

Vraag 4:

Wat zijn de gevraagde grondprijzen die het rapport veronderstelt voor een sociale huurwoning en een koopwoning per betreffende gemeente?

Antwoord 4:

De gehanteerde grondprijzen voor sociale huurwoningen liggen gemiddeld over alle veertien grootschalige woningbouwgebieden rond €14.750 (appartement) respectievelijk €19.000 per woning (grondgebonden). Er is sprake van grote bandbreedtes tussen de veertien grootschalige woningbouwgebieden vanwege de diversiteit in regionale marktsituaties en prijsniveaus door het land heen.

Vraag 5:

Wat zijn de grondopbrengsten die het rapport veronderstelt voor een sociale huurwoning en een koopwoning en wat is het verschil hiertussen?

Datum

Kenmerk
2021-0000581693

Antwoord 5:

Het verschil in de gemiddelde grondprijs per woningsegment over alle veertien grootschalige woningbouwgebieden is beschikbaar. Onderstaande tabel geeft een beeld van de gemiddelde grondprijs per type en soort woning.

	Appartement	Eengezinswoning
Sociale huur	€14.750	€19.000
Middeldure huur	€37.000	€50.000
Goedkope koop	€36.000	€56.500
Dure koop/dure huur	€70.000	€97.500

Vraag 6:

Hoeveel meer grondopbrengsten zouden er zijn voor de 436.000 geplande te realiseren woningen als het percentage sociale huur 10% lager zou zijn, en het percentage koop 10% hoger?

Vraag 7:

Hoeveel minder ongedekte investeringen in publieke maatregelen zouden er zijn voor de 436.000 geplande te realiseren woningen als het percentage sociale huur 10% lager zou zijn, en het percentage koop 10% hoger?

Antwoorden 6 en 7:

Op het moment wordt een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd om te bezien wat minder betaalbare woningen en sobere infrastructuurvarianten betekenen voor de benodigde middelen en het te realiseren aantal woningen. De opties 20% minder betaalbare woningen en 20% minder sociale huur worden onderzocht. Zodra dit onderzoek gereed is, zal ik uw Kamer hierover informeren.

Vraag 8:

Welke percentages voor de circa 436.000 geplande te realiseren woningen veronderstelt het rapport dat wordt aangesloten op een gasnet (met het zich op groengas en/of waterstof), op een warmtenet en een warmtepomp?

Vraag 9:

Wat zijn de bouwkosten dat het rapport veronderstelt tussen een aansluiting op een gasnet (met het zich op groengas en/ of waterstof), op een warmtenet en een warmtepomp en wat is het verschil hiertussen?

Vraag 10: Hoeveel minder bouwkosten zouden er zijn voor de 436.000 geplande te realiseren woningen als alle woningen op een gasnet (met het zicht op groengas en/ of waterstof) of een warmtenet zouden worden aangesloten?

Vraag 11: Hoeveel minder ongedekte investeringen in publieke maatregelen zouden er zijn voor de 436.000 geplande te realiseren woningen als alle woningen op een gasnet (met het zicht op groengas en/ of waterstof) of een warmtenet zouden worden aangesloten?

Antwoorden 8, 9, 10 en 11:

In het rapport zijn warmtenetten bij het onderdeel duurzaamheid meegenomen. In de gebieden waar de maatregelen bekend waren zijn de kosten meegenomen. Voor andere gebieden is er een inschatting gemaakt. Woninggebonden maatregelen, zoals aansluitkosten en een warmtepomp, zijn niet meegenomen.

Vraag 12:

Klopt het dat het grootschalig woningbouwgebied 'Oude Lijn Zuidelijke Randstad' die in het rapport van Rebel is opgenomen 10 spoorzones betreft?

Antwoord 12:

Datum

Kenmerk
2021-0000581693

Het woningbouwgebied Oude Lijn, zoals opgenomen in het rapport van Rebel omvat de volgende 10 projectgebieden:

- Leiden - Campus*
- Zoetermeer - Entree*
- Rijswijk - In de Boogaard
- Den Haag - Zuidwest
- Delft - Schieoevers/Campus*
- Schiedam - Schieveste*
- Rotterdam - Merwe-Vierhavens
- Rotterdam - Binnenstad
- Rotterdam - Van Nelleknoop
- Dordrecht en Zwijndrecht - Spoorzone*

Dit gebieden aangegeven met een * zijn spoorzones.

Vraag 13:

Klopt het dat de andere 13 grootschalige woningbouwgebieden die in het rapport zijn opgenomen 8 spoorzones betreft?

Antwoord 13:

Van de andere dertien grootschalige woningbouwgebieden zijn er vijf (deels) spoorzone gebieden:

- Eindhoven Knoop XL
- Brabantse stedenrij: Breda, Tilburg, Den Bosch
- Nijmegen stationsgebied
- Den Haag CID-Binckhorst (deel CID)
- Zwolle

Vraag 14:

Op basis waarvan heeft u die betreffende 18 spoorzones wel opgenomen in het rapport en andere spoorzones niet zoals bijvoorbeeld Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Assen, Deventer, Heerenveen, Hengelo/Enschede, Gouda, Leeuwarden, Lelystad, Woerden?

Antwoord 14:

Uitgangspunt voor de selectie van de veertien grootschalige woningbouwgebieden is geweest dat het gebieden moeten zijn die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave in regio's met grote druk op de woningmarkt, daarbij wel een zodanige complexe gebiedsontwikkeling kennen dat een actieve rol van het Rijk nodig is en die ook passen in de met de NOVI ingezette ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland.

Datum

Kenmerk
2021-0000581693

Vraag 15:

Hoeveel woningen zouden er eventueel in die andere spoorzones kunnen worden gerealiseerd?

Antwoord 15:

Ik heb geen gegevens over hoeveel woningen in deze andere spoorzones kunnen worden gebouwd. De keuze om woningen in spoorzones te bouwen is aan de desbetreffende gemeenten. Voor de spoorzones, die liggen in de gebieden waar verstedelijkingsstrategieën worden of zijn opgesteld, is dit onderdeel van de gezamenlijke analyse.

Vraag 16:

Hoe zouden de betreffende gemeenten van die andere spoorzones eventueel een aanvraag kunnen doen om te worden opgenomen als een 'grootschalig woningbouwgebied'?

Antwoord 16:

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 14 heb toegelicht is de selectie van de veertien grootschalige woningbouwgebieden niet gebaseerd op het feit of het gebied al dan niet een spoorzone betreft.

Dit laat onverlet dat ik het benutten van spoorzonegebieden voor woningbouw een goede ontwikkeling vind. Dit doe ik vanuit het argument dat dit veelal een (ruimtelijk) efficiënte aanpak is, namelijk het zoveel mogelijk benutten van de bestaande infrastructuur en voorzieningen. Afhankelijk van de keuzes die het nieuwe kabinet maakt, kan bij eventuele voortzetting van de WBI, dit instrument ingezet worden voor de ontwikkeling van dergelijke spoorzones. In de afgelopen tranches van de WBI is dit al gebeurd.

Vraag 17:

Deelt u de mening dat we voor heel Nederland moeten bouwen en ook de business case van andere spoorzones in kaart moeten brengen?

Antwoord 17:

Ja, ik deel de mening dat er in Nederland een grote bouwopgave is. Spoorzones bieden kansen voor onder meer woningbouw, zowel binnen de veertien als daarbuiten. Zie ook vraag 16.

[1] <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/06/02/business-case-aanpak-14-grootschaligegebieden>