

**36740-VII Jaarverslag en Slotwet van het Ministerie van Binnenlandse Zaken
2024 (Onderdeel Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening)**

nr. Verslag houdende een lijst van vragen

Vastgesteld (wordt door griffie ingevuld als antwoorden er zijn)

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van het wetsvoorstel inzake Slotwet Ministerie van Binnenlandse Zaken 2024 (Onderdeel Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (Kamerstuk 36740-VII, nr. 4), heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen in de vorm van een lijst van vragen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vraag en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Postma

De adjunct-griffier van de commissie,
Morrin

Nr	Vraag	Bijlage	Blz. (van)	t/m
1	Hoe kan het, gezien de acute woningcrisis in Nederland, dat honderden miljoenen euro's die bestemd waren voor de woningmarkt, niet zijn ingezet?		4	5

Antwoord:

De post met veruit de grootste onderuitputting in het woningmarkt domein is de huurtoeslag. De uitgaven voor de huurtoeslag zijn in 2024 lager dan eerder werd geraamd, vooral doordat de inkomens in 2024 hoger waren dan eerder ingeschat. Daarnaast was de gemiddelde huurontwikkeling van huurtoeslagontvangers lager, stroomden er minder statushouders uit naar reguliere huisvesting en was de werkloosheid lager dan eerder geraamd.

Dat voor verschillende regelingen niet alle beschikbare middelen zijn uitgeven zoals initieel begroot heeft verschillende oorzaken en is per regeling/situatie verschillend. Zo zijn er voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen bijvoorbeeld significant minder aanvragen binnengekomen dan eerder werd verwacht. Om dez beschikbare middelen toch nog voor de woningmarkt in te zetten is er vorig jaar voor gekozen om dit geld te herbestemmen naar de regeling van het Volkshuisvestingsfonds en naar de Binnenstedelijke Transformatiefaciliteit. Daarnaast hebben er verschillende kasschuiven naar 2025 plaatsgevonden, zoals o.a. voor de reallocatie van de middelen t.b.v. de doorbouwgarantie (Kamerstukken II 2023/24, 36410 VII, nr. 14) en t.b.v. grootschalige woningbouw. Deze middelen worden dus alsnog uitgegeven, alleen in een later jaar.

2	Wat gaat u concreet doen om ervoor te zorgen dat in 2025 en daarna de budgetten voor woningbouw en betaalbaarheid ook daadwerkelijk worden besteed, en niet opnieuw leiden tot miljoenenoverschotten op papier?		4	5
---	---	--	---	---

Antwoord:

De middelen moeten helpen bij de financiële opgave die bij gemeenten resteert bij de opgave van 100.000 woningen per jaar, waarvan 2/3^e betaalbaar en 30%

sociaal. Ongeveer de helft van de middelen komen beschikbaar via de Realisatiestimulans. De bijdrage is verantwoord omdat na het halen van start bouw voor betaalbare woningbouw een gemeente meer kosten heeft gemaakt dan ze aan opbrengsten binnenhalen. De Realisatiestimulans dekt ongeveer de helft van het tekort wat gemeenten ervaren. Dit verlicht de financiële opgave voor gemeenten, en maakt het makkelijker voor gemeenten om meer projecten te kunnen uitvoeren. Met flankerend beleid zoals parallel plannen en ondersteuning van ambtelijke capaciteit geven we aandacht aan de andere randvoorwaarden die op orde moeten zijn om de woningbouwambities waar te maken.

- 3 Waarom maakt een aanzienlijk deel van de rechthebbenden geen gebruik van de huurtoeslag, gezien er bij de huurtoeslag 369,5 miljoen euro minder verplicht en uitgegeven is dan begroot door deels "niet gebruik"? Welke drempels ervaren deze mensen, en hoe gaat u actief communiceren en de toegang verbeteren om te zorgen dat iedereen die recht heeft op huurtoeslag deze ook aanvraagt?

4 5

Antwoord;

De meevaller bij de huurtoeslag is niet veroorzaakt door (een verhoging van) het niet-gebruik, maar door:

- Een hogere inkomensontwikkeling voor bovenminimale inkomens;
- Een naar beneden bijgestelde uitstroom van statushouders naar reguliere huisvesting;
- Een lagere gemiddelde huurontwikkeling binnen de huurtoeslagpopulatie;
- Een naar beneden bijgestelde werkloosheid.

Het niet-gebruik van de huurtoeslag schommelt al jaren rondom de 10%, soms iets meer, soms iets minder. Voor de huurtoeslag is er ook sprake van langdurig niet-gebruik. Uit verschillende onderzoeken (onder meer uit het onlangs gepresenteerde onderzoek van het [CPB](#)) blijken de volgende oorzaken bij te dragen aan het niet gebruik van huurtoeslag:

- De hoogte van de huurtoeslag heeft invloed op het niet-gebruik. Huishoudens die een laag bedrag aan huurtoeslag ontvangen doen minder een beroep op huurtoeslag;
- Onzekerheid over het aanvragen van toeslagen en het eventueel te moeten terugbetalen maakt dat huishoudens minder vaak een (huur)toeslag aanvragen;
- Het niet afhankelijk willen zijn van de overheid is een reden om geen toeslag aan te vragen;
- Onbekendheid met de regelgeving (mensen weten niet dat ze in aanmerking komen voor huurtoeslag).

Tevens blijkt dat het hoogste niet-gebruik van de huurtoeslag voor komt bij huishoudens boven de AOW-leeftijd en/of huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens van het passend toewijzen. Huishoudens met een laag inkomen, zoals huishoudens die bijstand ontvangen, kennen een lager niet-gebruik. Tevens is het niet-gebruik hoger bij huurders die huren van een particuliere verhuurder dan van huurders die huren van een woningcorporatie;

Naast de vier sporen die voortkomen uit de integrale strategie om niet-gebruik tegen te gaan is Dienst Toeslagen in 2024 een pilotsamenwerking gestart met de koepelorganisatie voor woningbouwcorporaties (Aedes) om het niet-gebruik op huurtoeslag tegen te gaan. Binnen deze samenwerking is communicatiemateriaal beschikbaar gesteld voor corporaties zodat zij hun huurders via eigen communicatiekanalen kunnen wijzen op huurtoeslag. Aanvullend op deze

samenwerkingen zet Dienst Toeslagen verder in op (PR)-communicatie/campagnes gedurende diverse relevante momenten in het jaar en op relevante momenten voor specifieke doelgroepen. Daarnaast zet Dienst Toeslagen zich in om relevante samenwerkingen op te zetten met partijen en organisaties die in contact staan met burgers. Ook werkt Dienst Toeslagen aan betere informatievoorziening.

Tot slot, doordat bepaalde gegevens m.b.t. de verhuur van woningen niet beschikbaar zijn, is het voor Dienst Toeslagen niet mogelijk om bijv. de gehele populatie van rechthebbende op huurtoeslag te attenderen.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Wat zijn de concrete oorzaken van het uitblijven van voldoende aanvragen en de vertragingen bij de start van de bouw van flex- en transformatiewoningen, ondanks de hoge urgentie, en ligt dit aan een gebrek aan aantrekkelijkheid van de regelingen, te complexe voorwaarden of andere belemmeringen? | 4 | 5 |
|---|---|---|---|

Antwoord:

In de brief van 19 december 2024 (*Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1239*) is aangegeven dat de 75 procent van de bouwprojecten die in de periode 2022 – 2024 een bijdrage hebben gekregen uit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen verlopbaar verwachting worden vrijwel alle resterende woningen in 2024 of 2025 opgeleverd waarvoor middelen zijn toegekend. Er zijn vijf projecten geannuleerd. In de meeste gevallen komt dit door onvoldoende draagvlak bij de betrokken gemeenteraden.

Bij brief van 3 februari 2025 (*Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1245*) is aangegeven dat sinds de voorwaarden voor de SFT-regeling zijn aangescherpt, het aantal aanvragen is achtergebleven. Uit een interviewronde van Twijnstra Gudde met gemeenten die ervaring hebben met de SFT-regeling en uit signalen van het RVO Expertteam woningbouw, VNG en Aedes blijkt dat er diverse redenen zijn waarom de regeling niet aantrekkelijk is. De belemmeringen die het meest genoemd worden, zijn: (1) de voorwaarde dat de woningen in principe binnen 12 maanden opgeleverd moeten zijn, (2) de hoogte van de bijdrage per woning, (3) de administratieve lasten die samenhangen met capaciteitsproblemen. De voorwaarden van de regeling zijn inmiddels aangepast en de administratieve lasten zijn aangepakt.

- | | | |
|---|---|---|
| 5 | Is er bekend waarom er minder aanspraak gemaakt is op de subsidie bevordering eigen woningbezit, zo ja wat is de reden? | 5 |
|---|---|---|

Antwoord:

Aan de BEW is minder uitgegeven als gevolg van verhuizingen/verkoop en inkomenstoetsen waardoor minder eigenaren in aanmerking komen voor een betaling ineens van de bijdrage voor de laatste 15 jaar.

- | | | |
|---|--|---|
| 6 | Wat zijn oorzaken van de vertragingen bij start bouwwerkzaamheden van projecten waarvoor aanspraak gemaakt is op de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en welke kansen ziet u om deze vertraging in het heden te voorkomen? | 5 |
|---|--|---|

Antwoord:

De oorzaken voor vertragingen voor de woningen uit de SFT-regeling zijn grotendeels dezelfde als bij reguliere woningen. Bij flexwoningen komt hierbij het imago van de eerste generatie woningen. De nieuwe generaties zijn hoogwaardige duurzame woningen die voldoen aan de bouwweisen voor reguliere nieuwbouw.

Bemoedigend is dat het aantal vergunningen volgens het CBS vorig jaar met 47 procent is gestegen ten opzichte van 2023 (van ruim 4100 naar bijna 6200 woningen).

In de brief van 19 december 2024 (*Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1239*) is aangegeven dat de 75 procent van de bouwprojecten volgens afspraak verlopen. Naar verwachting worden vrijwel alle resterende woningen in 2024 of 2025 opgeleverd waarvoor middelen zijn toegekend. Met de versoepeling van de SFT-regeling vanaf 2025 kunnen gemeenten doorlopend aanvragen indienen waardoor start bouwwerkzaamheden goed voorbereid kan worden.

- | | | |
|---|---|---|
| 7 | Waar ligt de oorzaak van het feit dat betalingen voor de verplichting op de regeling Subsidie Vereniging van Eigenaren in 2024 niet meer hebben plaatsgevonden? | 6 |
|---|---|---|

Antwoord:

In eerdere jaren zijn er verplichtingen aangegaan voor de SEEH (voorloper van de huidige subsidie voor VvE's, de SVVE) waarvan de verwachting was dat deze aanvragen in 2024 vastgesteld zouden worden. Dit is in 2024 nog niet voor alle aanvragen gebeurd. Deze projecten zijn nog niet afgerond en verlengd. De verwachting is dat voor deze verplichtingen in 2025 de laatste betalingen zullen worden gedaan.

- | | | |
|---|--|---|
| 8 | Waar ligt de oorzaak van het feit dat bij zowel de regeling voor de subsidie industriële aanpak als bij de regeling subsidie procesondersteuning binnen de subsidie renovatieversneller de vraag achterloopt bij de raming, waardoor 5 miljoen niet meer in 2024 afgehandeld is? | 6 |
|---|--|---|

Antwoord:

Bij de Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen (MEER), de investeringssubsidie voor industriële aanpakken, was de vraag lager dan de raming omdat het consortia meer tijd heeft gekost renovatieprogramma's op te zetten en in te dienen. Desondanks zijn in 2024 2 tranches van de MEER-subsidie met succes afgerond. In totaal is er 50 miljoen euro toegekend aan 6 regionale samenwerkingsverbanden.

De Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten (SPOR) voor het inhuren van procesondersteuning bij het bundelen van renovatieplannen is tot op heden minder benut doordat deze minder goed aansluit bij de doelgroepen verhuurders en eigenaar-bewoner. Dit heeft o.a. te maken met de de-minimisverordening voor woningcorporaties en de ondergrens van 30 koopwoningen voor particuliere woningeigenaren. De regeling wordt voornamelijk gebruikt door VvE's die willen verduurzamen.

- | | | |
|---|---|---|
| 9 | Wat is de reden dat er in 2024 meerjarige verplichtingen aangegaan zijn in de subsidie voor het Warmtefonds, voor een lager bedrag dan geraamd? | 6 |
|---|---|---|

Antwoord:

Er was nog verplichtingenruimte beschikbaar op de begroting van de beschikking uit eerdere jaren. Deze is per abuis niet afgeboekt. Hierdoor was er veel minder verplichtingenbudget benodigd voor de subsidie die is uitgegaan in 2024.

- | | | |
|----|---|---|
| 10 | Wat is de oorzaak van het feit dat eerdere verstrekte aanvragen voor de subsidie verduurzaming en onderhoud huurwoningen in 2024 uitgesteld zijn en daarmee niet alle aanvragen voor deze subsidie in 2024 tot betaling gekomen zijn? | 6 |
|----|---|---|

	Antwoord: Er is niet zo zeer sprake van uitstel. De subsidie SVOH wordt uitbetaald nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd en de aanvrager een verzoek tot subsidievaststelling heeft ingediend. Hiervoor geldt een termijn van maximaal 24 maanden na het verleningsbesluit. Een voorwaarde voor de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) in 2024 was dat bij aanvragen tot €125.000 de werkzaamheden al waren gestart vóór indiening van de aanvraag tot subsidievaststelling. Voor een deel van de verleende aanvragen was op 31 december 2024 nog niet gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Hierdoor konden deze aanvragers nog geen vaststellingsverzoek indienen en is de betaling conform de regeling uitgesteld.		
11	Op welke termijn zal de verwerking van de aanvragen voor de subsidie verduurzaming en onderhoud huurwoningen bijgewerkt zijn nu er sprake is van een achterstand en de aanvragen aantrekken?	6	
	Antwoord: Er is op dit moment geen sprake van een achterstand in de verwerking van aanvragen voor de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). De gemiddelde afhandelingstermijn bedraagt momenteel circa 8 weken, terwijl de wettelijke beslistermijn 13 weken is. Wel komt het voor dat individuele aanvragen meer tijd vragen, met name wanneer de ingediende aanvraag onvolledig of inhoudelijk onvoldoende onderbouwd is. In die gevallen stelt RVO nadere vragen aan de aanvrager.		
12	Wat is de oorzaak van het feit dat de raming van de verplichtingen aan de hoge kant was bij de subsidie verduurzaming maatschappelijk vastgoed?	6	
	Antwoord: In het najaar 2024 is de raming van de verplichtingen opgehoogd op basis van de prognose van de aanvragen, mede naar aanleiding van cijfers van eerdere rondes en gesprekken met de doelgroep. Deze inschatting bleek vervolgens toch aan de hoge kant, waardoor het verplichtingenbudget niet geheel is uitgeput.		
13	Zijn er met een lagere verplichting van 109,3 miljoen euro en lagere uitgaven van 26,6 miljoen euro op diverse posten van artikel 4 Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwaliteit, andere posten binnen hetzelfde artikel die extra budget hadden kunnen gebruiken ten gunste van de energietransitie, en zo ja welke posten waren dit en waarom?	6	
	Antwoord: De lagere uitgaven in 2024 betreffen grotendeels de uitgaven op diverse subsidieregelingen op artikel 4. Deze middelen zijn in 2025 weer ter beschikking gesteld in dezelfde regelingen. De lagere verplichtingen hangen voor een deel hiermee samen. Daarnaast ook met de bevoorschottingsystematiek van subsidies. Die variëren van 50 tot 70%. Hier tegenover wordt in de begroting rekening gehouden met 100% verplichtingenruimte.		
14	Zijn ten aanzien van het verplichtingenbudget van het Kadaster, dat 18,2 miljoen euro lager uitgevallen is, alle ambities ook vertaald in opdrachten naar het Kadaster zoals de wens voor het opstellen van een huurregister en kunt u het	6	7

antwoord onderbouwen?

Antwoord:

De in 2024 aangegane verplichtingen voor 2025 zijn lager dan verwacht, waardoor er een onderschrijding is op het verplichtingenbudget. Het kasbudget 2024 is echter nagenoeg volledig uitgeput. Binnen de mogelijkheden van het kasbudget zijn alle ambities rond de Nationale Geo-Informatie Infrastuctuur (NGII) en Omgevingswet omgezet in opdrachten aan Kadaster. Het huurregister valt niet onder artikel 5 van de begroting maar onder artikel 3. Het kabinet voert op dit moment een nadere verkenning uit naar een huurregister (*Kamerstukken II 2024–2025, 27 926, nr. 391*). Het Kadaster is bij de verkenning van een huurregister betrokken. In de voorjaarsnota is structureel 4 miljoen euro beschikbaar gemaakt voor het huurregister.

- | | | | |
|----|---|-------------|---|
| 15 | Kunt u (bij benadering) aangeven, gezien het medio 2025 is, welk percentage van het beschikbare subsidiebedrag stimuleringsmiddelen wooncoöperaties zal worden uitgegeven op basis van het aantal aanvragen? Zijn er mogelijk weer minder verplichtingen dan ingeschat? | 36740-VII-4 | 5 |
|----|---|-------------|---|

Antwoord:

De middelen zijn bedoeld om een revolverend fonds op te richten en uit te voeren. In april 2025 zijn de subsidieaanvragen van potentiële fondsuitvoerders daarvoor ontvangen. Zodra deze zijn beoordeeld zal een beschikking worden opgesteld om de subsidie te verlenen waarbij de subsidie nog dit jaar zal worden verstrekt. Daarmee kan een uitvoerder een fonds oprichten om wooncoöperaties te financieren.

- | | | | |
|----|---|-------------|---|
| 16 | Kunt u aangeven wat mogelijke oorzaken zijn dat op beide regelingen de vraag achterloopt bij de raming en wat er wordt gedaan om meer vraag te genereren? | 36740-VII-4 | 6 |
|----|---|-------------|---|

Antwoord:

De oorzaken van het achterlopen zijn in vraag 8 reeds benoemd. Vanwege het lange aanvraagproces gaat in september 2025 de 3^e en tevens laatste tranche van de MEER subsidie worden opengesteld met een budget van € 20 mln. (*Staatscourant 2025, nr. 17578*). De Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten (SPOR) wordt voornamelijk gebruikt door VvE's die willen verduurzamen. VvE's hebben een langer besluitvormingsproces voor subsidieaanvragen. Daarom heb ik besloten het subsidieplafond voor de jaren 2025 en 2026 te verlagen, zodat dit beter aansluit bij de actuele behoefte.