

Vergaderjaar 2025–2026

36 945 XXII

Jaarverslag en slotwet Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2025

Nr. 8

VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 12 juni 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer verslag uit te brengen in de vorm van een lijst van vragen met de daarop gegeven antwoorden.

De vragen zijn op 27 mei 2026 voorgelegd aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bij brief van 11 juni 2026 zijn ze door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beantwoord.

Met de vaststelling van het verslag acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Bromet

Adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans

VRAAG 1:

Vraag:

Welke beleidsmatige gevolgen heeft het dat in 2025 op artikel 1 Woningmarkt € 804,8 miljoen minder verplichtingen zijn aangegaan dan begroot, mede in relatie tot de woningbouwopgave en de doelstelling van 100.000 woningen per jaar? (blz: 3)

Antwoord:

De beleidsmatige gevolgen van het lager uitvallen van de verplichtingen zijn beperkt. Het overgrote deel van de verlaging wordt namelijk veroorzaakt door begrotingstechnische redenen. Zo vervalt er voor de Realisatiestimulans al een bedrag van € 346,9 mln. aan verplichtingen, simpelweg omdat verplichtingen voor de Realisatiestimulans niet meer een jaar voor de kasuitgaven worden vastgelegd maar gelijk aan het daadwerkelijke moment van uitkeren. Het oorspronkelijke budget voor de Realisatiestimulans blijft geheel intact. Voor de Realisatiestimulans wordt in 2026 een eerste uitgave gedaan. Aan het eind van dit jaar verwacht ik nog steeds een vergelijkbaar bedrag uit te keren aan gemeenten ten behoeve van woningbouw. De precieze hoogte is afhankelijk van het aantal gestarte betaalbare woningen in 2025.

Andere redenen zijn het lager uitvallen van de huurtoeslag en een herziening van het kasritme van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Wel zie ik dat bij sommige subsidieregelingen minder wordt aangevraagd dan begroot. Dit wordt deels veroorzaakt door de complexe en onzekere situatie waarin de woningbouw zich bevindt, waardoor het lastig is om projecten van de grond te krijgen, zoals aan problemen rondom netcongestie, de krapte op de arbeidsmarkt en oplopende kosten. Hierdoor lopen projecten soms vertraging op waardoor de middelen ook pas in latere jaren nodig zijn. Ik zet mij in om partijen zoveel mogelijk te ondersteunen en om het maximale uit de regelingen te halen. Hierbij kijk ik ook, door regelmatig te evalueren, hoe de regelingen geoptimaliseerd kunnen worden en bied ik ondersteuning door bijvoorbeeld de inzet van het Expertteam Woningbouw om (verdere) vertraging te voorkomen

VRAAG 2:

Vraag:

Waardoor was het aantal huurtoeslagontvangers lager dan verwacht? (blz: 3)

Antwoord:

Het aantal huurtoeslagontvangers in het jaar 2025 is lager dan verwacht, dit heeft meerdere oorzaken. Het aantal huurtoeslagontvangers wordt onder andere geraamd op basis van de werkloosheid. Deze viel lager uit dan geraamd waardoor minder huishoudens recht hebben hadden op huurtoeslag dan vooraf werd verwacht. Daarnaast was de uitstroom van statushouders naar reguliere huisvesting lager dan verwacht. Verder was de inkomensontwikkeling juist hoger dan geraamd waardoor minder huishoudens recht hebben hadden op huurtoeslag dan vooraf werd geraamd.

VRAAG 3:

Vraag:

Waarom zijn er minder middelen voor de Woningbouwimpuls aangevraagd dan geraamd, welke typen projecten worden hierdoor niet of later ondersteund, en welke aanpassingen worden overwogen om te voorkomen dat woningbouwmiddelen opnieuw onbenut blijven? (blz: 4)

Antwoord:

Met de Woningbouwimpuls (Wbi) ondersteun ik projecten die, ondanks de inzet van alle partijen, toch een publiek financieel tekort kennen. Het pijlpijnonderzoek van BRINK laat zien dat er op basis van de plancapaciteit voldoende plannen zijn die een bijdrage uit de Wbi kunnen aanvragen.

De timing van de 7^e tranche van de Wbi heeft er echter toe geleid dat het aantal aanvragen tegenviel. Ongeveer gelijktijdig was het eenmalige aanvraagloket voor de regeling Woningbouw op korte Termijn (Wokt) van het Ministerie van IenW geopend. Daarnaast werd in dezelfde periode de Realisatiestimulans geïntroduceerd waardoor er veel te kiezen viel voor de aanvragers.

In de 8^{ste} tranche zijn meer aanvragen ingediend dan dat er budget was, wat het beeld bevestigt dat de timing van de 7^e tranche de grootste reden was dat het aantal aanvragen achterbleef. We blijven de doelmatigheid, doelgerichtheid en het doelbereik van de regeling nauwlettend monitoren. Momenteel wordt het instrument geëvalueerd. Inzichten om de effectieve en efficiënte inzet van rijksmiddelen te bewerkstelligen worden meegenomen in het vervolg.

VRAAG 4:

Vraag:

Welke concrete knelpunten in businesscases en lokaal draagvlak komen het vaakst voor bij flex- en transformatiewoningen, en welke maatregelen neemt u om deze knelpunten weg te nemen zonder financiële risico's eenzijdig bij betrokken stakeholders neer te leggen? (blz: 4)

Antwoord:

De knelpunten in de businesscase (risico's en tekort) worden deels weggenomen door gebruik te maken van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT), de bijdrage daarvan is verhoogd van maximaal € 14.000 naar maximaal € 20.000 (inclusief sociaal beheer) per woning. Door deze regeling, in combinatie met de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) kunnen de meeste projecten doorgang vinden. Knelpunten in lokaal draagvlak voor flexwoningen en de toekomstige bewoners kunnen worden weggenomen door uitgebreide participatietrajecten met omwonenden waar ook toekomstige bewoners van de flexwoningen bij betrokken zijn. Ook kan er bijvoorbeeld in de huisvestingsverordening worden opgenomen dat een deel van de flexwoningen wordt toegewezen aan bijvoorbeeld jongvolwassenen, personen met een economische en maatschappelijke binding en aan woningzoekenden uit de directe omgeving om het draagvlak te vergroten.

VRAAG 5:

Vraag:

Waarom waren de aanvragen voor grootschalige woningbouwgebieden lager dan het beschikbare budget, en spelen de voorwaarden hierbij een rol? (blz: 4)

Antwoord:

Per abuis is in 2025 te weinig afgedragen aan het BCF. In 2026 wordt deze omissie gecorrigeerd door extra afstorting van hetzelfde bedrag aan het BCF.

VRAAG 6:

Vraag:

Bent u bereid om bij structurele onderbenutting van woningbouwinstrumenten de middelen sneller te heralloceren naar instrumenten of partijen die aantoonbaar wél kunnen realiseren, zoals woningcorporaties? (blz: 4)

Antwoord:

Ik zet mij altijd in om niet-bestede middelen te behouden voor de woningbouw zolang dit doelmatig is. Er is bij de Najaarsnota een amendement van Flach (36850 XXII, nr. 8) aangenomen dat verzoekt om de onderuitputting op de Woningbouwimpuls (€ 57 mln.) beschikbaar te houden voor de Woningbouwimpuls in 2026. Hierdoor heb ik een deel beschikbaar kunnen houden voor de Woningbouwimpuls, en de regelingen Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten voor Ouderen (SOO) en Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) aanvullend kunnen ondersteunen in 2026. Uiteraard ben ik wel gebonden aan de begrotingsregels.

VRAAG 7:

Vraag:

Liggen de toegekende budgetten voor subsidies waarbij sprake is van onderuitputting juridisch volledig vast of is er eventueel ook ruimte om te kunnen schuiven met budgetten van subsidies met onderuitputting naar subsidies met te weinig budget? (blz: 4)

Antwoord:

Bij het openstellen van een subsidieregeling is het van belang om het budget dat in de regeling genoemd staat beschikbaar te hebben. Zolang een regeling openstaat en er aanspraak op gemaakt kan worden, staan deze bedragen juridisch vast. Zodra er sprake is van een lagere aanspraak op de regeling in het lopende jaar dan verwacht zijn er mogelijkheden om middelen op een andere manier in te zetten, mits dit past binnen begrotingsregels en met inachtneming van het budgetrecht van uw Kamer.

Uiteraard wordt bij het opstellen van de regelingen zorgvuldig onderzocht wat het benodigd budget is en hoe dit verdeeld dient te worden over de jaren. De voorspellende werking van de onderzoeken en ervaringscijfers die ik daarvoor gebruik kent echter ook grenzen. We hebben de afgelopen jaren gezien dat de situatie in de wereld snel kan veranderen, ook de

woningbouw wordt hierdoor geraakt. Bovendien ben ik voor de bouw van woningen afhankelijk van andere partijen die de woningen bouwen: op de planning valt niet altijd heel precies te sturen. Daardoor is het soms nodig om te schuiven met budgetten, als de begrotingsregels dat toestaan en met inachtneming van het budgetrecht van uw Kamer.

VRAAG 8:

Vraag:

Hoeveel huishoudens zijn in 2025 geconfronteerd met terugvorderingen van huurtoeslag, wat was de gemiddelde en mediane terugvordering en hoe wordt voorkomen dat terugvorderingen leiden tot betalingsproblemen bij kwetsbare huurders? (blz: 5)

Antwoord:

Over 2025 is er nog geen beeld van hoeveel huishoudens te maken hebben gekregen met een terugvordering huurtoeslag omdat het proces van het definitief toekennen van de toeslag deze maand van start gaat. Over 2024 waren er ongeveer 269.000 terugvorderingen huurtoeslag. De gemiddelde terugvordering waar mensen mee te maken kregen over 2024 bedroeg € 1.138. De mediane terugvordering was € 707. Voor kwetsbare huurders kan het terugbetalen van toeslagen moeilijk of zelfs onmogelijk zijn. Er is een standaardbetalingsregeling waarin mensen hun terugvordering in 24 maanden kunnen terugbetalen. Als dat niet aansluit bij wat iemand kan betalen, kunnen mensen een persoonlijke betalingsregeling krijgen waarin rekening wordt gehouden met hun persoonlijke situatie.

VRAAG 9:

Vraag:

Waarom bleef de vraag naar de renovatieversneller achter bij de raming, en sluit de regeling wel voldoende aan op de investeringspraktijk van woningcorporaties en andere verhuurders? (blz: 5)

Antwoord:

Om de opschaling van de verduurzaming van woningen te bevorderen, is de subsidieregeling Renovatieversneller aangepast voor vraag- en aanbodbundeling van marktpartijen die op grote schaal willen renoveren. De middelen zijn in lijn met de eerdere doelstellingen van de Renovatieversneller gekoppeld aan drie onderdelen:

- het ondersteuningsprogramma Verbouwstromen;
- de Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten (SPOR);
- Meerjarige Experimenten Effectieven Renovatiestromen (MEER).

Voor het laatste onderdeel, de MEER-subsidie, was er in 2025 een onderuitputting van het initieel opengestelde budget. De derde tranche was opengesteld van 1 september tot en met 30 september 2025 met een totaal budget van € 20 mln. Er zijn vier aanvragen ingediend met een totaal bedrag van circa € 26 mln. Twee aanvragen zijn gehonoreerd, één aanvraag is afgewezen vanwege een beperkte bijdrage aan de doelstelling van de subsidie, en één aanvraag is ingetrokken. In totaal is er circa € 14,5 miljoen toegekend.

De MEER-subsidie ondersteunt koplopende samenwerkingsverbanden van woningcorporaties en aanbieders die gezamenlijk grootschalige,

langjarige renovatieprogramma's met een hoog verduurzamingsniveau (minimaal 50% CO₂-reductie) opzetten en uitvoeren. Het doel is te leren hoe dergelijke Verbouwstromen optimaal zijn in te richten en andere partijen te inspireren om hetzelfde te doen en zo de investeringspraktijk te veranderen. Met de twee nieuwe samenwerkingsverbanden en de vijf samenwerkingsverbanden die in de eerdere twee tranches zijn gevormd hebben we inmiddels een voldoende omvangrijk portfolio opgebouwd om aan de leerdoelstelling en voorbeeldrol invulling te geven.