

2024Z20931

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de Woontopafspraken 2024* (ingezonden 12 december 2024).

Vraag 1

Kan u aangeven wat de reden is dat de G40 als ondertekenaar van de uitvoeringsagenda Wonen, niet meer als ondertekenaar van de Woondeal genoemd staat en Professioneel Platform Vastgoed die de Uitvoeringsagenda Wonen niet ondertekend heeft wel als ondertekenaar toegevoegd is?

Vraag 2

Wat is de concrete potentie van optoppen en splitsen en/of transformeren van de voorraad die Professioneel Platform Vastgoed en Vastgoedbelang vertegenwoordigen?

Vraag 3

Wat is de concrete potentie van optoppen en splitsen en/of transformeren van de voorraad die woningcorporaties vertegenwoordigen?

Vraag 4

Kan u aangeven of en hoe banken betrokken zijn bij de Woontopafspraken? Zo niet, waarom niet?

Vraag 5

Kan u aangeven of en hoe pensioenfondsen (zoals beschreven in het hoofdlijnenakkoord) betrokken zijn bij de Woontopafspraken? Zo niet, waarom niet?

Vraag 6

Kan u aangeven of en hoe coöperatieve verenigingen betrokken zijn bij de Woontopafspraken? Zo niet, waarom niet?

Vraag 7

Welke afspraken zijn concreet nog gemaakt na het tweeminutendebat Woningbouwopgave en koopsector van 5 december waar u aangaf nog druk bezig te zijn met het maken van afspraken en het uitvoeren van rekensommen?

Vraag 8

Als u in de definitieve afsprakenset van de Woontop spreekt over extra aantallen woningen, zijn dit dan aantallen woningen die nog niet voorzien waren in de ondertekende Woondeals van 2023? Zo ja, welke extra locaties zijn als gevolg van de Woontopafspraken concreet toegevoegd?

Vraag 9

Deelt u de mening dat, omdat de sinds 2022 gewenste bouwstroom van 100.000 woningen per jaar niet gehaald wordt, het raadzaam lijkt niet nog steeds op 100.000 woningen per jaar te sturen, maar om daarbij het voortschrijdende tekort op te hogen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 10

Hoe zitten de 10.000 woningen die in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) tussen 2025 en 2029 extra gebouwd worden verwerkt in de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening?

Vraag 11

Als u in de Woontopafspraken spreekt over «Tenminste 30% van de te realiseren woningen is sociale huur», wat wordt hier dan exact mee bedoeld, ervan uitgaande dat sprake is van regionale differentiatie?

Vraag 12

Hoe gaat u om met de bedoelde kostenverhogingen op projectniveau nu de komende vijf jaar de financiële haalbaarheid na toetsing toereikend is gebleken en dat er door netcongestie, stikstof en de KDR op projectniveau onzekerheden kunnen bestaan hierover?

Vraag 13

Zitten in de rekensommen ook de door u verwachte kostenverlagingen door het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Regelgeving (STOER)?

Vraag 14

Op welke wijze zijn deze verwachte kostenverlagingen, indien meegenomen zichtbaar in de rekensommen?

Vraag 15

Indien de te verwachte kostenverlagingen nog niet in de rekensommen van Rebel Group en Stadskwadrant zitten waarnaar u verwijst in de Woontopafspraken, welke additionele kostenverlaging (in euro's) zijn dan nog te verwachten als direct gevolg van de aanpak STOER?

Vraag 16

Wat betekent het meest recente ABF-onderzoek waaruit blijkt dat er behoefte is aan 8% middenhuur en 27% betaalbare koop in de nieuwbouw voor de gemaakte Woontopafspraken?

Vraag 17

Tot welk concrete aantal middenhuurwoningen leidt dit vervolgens in de nieuwbouw met deze Woontopafspraken?

Vraag 18

Hoeveel extra middenhuurwoningen worden er naar verwachting door marktpartijen gerealiseerd door de verlaging van de overdrachtsbelasting, en hoe wordt hierop gemonitord?

Vraag 19

Welk concreet aantal beoogt u met de Woontopafspraken als gesproken wordt in de tekst over «We realiseren voldoende passende en betaalbare koopwoningen»?

Vraag 20

Met welke concrete maatregelen werkt u aan de in de tekst van de Woontop aangehaalde investeringsklimaat in het segment betaalbare huurwoningen? In welke prijsklasse vallen deze huurwoningen? Gaat het hier concreet om middenhuurwoningen zoals vastgesteld in de Wet betaalbare huur?

Vraag 21

Bent u bereid de genoemde raad van woningzoekenden een formele plek te geven in de Overlegwet? Waarom wel/niet?

Vraag 22

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de in de Woontopafspraken genoemde «voldoende woningbouwlocaties» ook voor de investerende partijen betaalbaar zijn (immers de huurprijzen, sociale huur en middenhuur zijn gereguleerd, en betaalbare koopprijzen moeten daadwerkelijk betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen)?

Vraag 23

Welk grondinstrumentarium gaat u inzetten om enerzijds grondverwervingskosten te verlagen, kostenverhaal voor gemeenten te optimaliseren, en als Rijk risico's te helpen mitigeren op een aantal gerichte bouwlocaties?

Vraag 24

Zorgt u voor landelijk geldende sociale en betaalbare grondprijzen? Waarom wel/niet?

Vraag 25

Hoe wordt de data gevalideerd voor de publiek private monitor waarover gesproken wordt?

Vraag 26

Wat is de rol van het CBS en het Kadaster bij het valideren van de publiek-private monitor?

Vraag 27

Hoe zorgt u dat cijfers van alle betrokken partijen gevalideerd zijn om in accountancy termen sprekend, te zorgen dat er sprake is van een «getrouw beeld»?

Vraag 28

Op welke wijze kunnen ontwikkelaars en bouwers belemmeringen die zij ervaren formeel melden, rekening houdend met het feit dat zij de partijen zijn die concreet bouwen en dus een belangrijke stem moeten hebben in het melden van problemen in de publiek private samenwerking?

Vraag 29

Zijn de vacatures bij de Raad van State reeds allemaal vervuld, of is er nog steeds, zoals ongeveer één jaar geleden, sprake van 50 fte aan vacatures?

Vraag 30

Na hoeveel jaar zijn de doorbraken (Gnephoekpolder, Haarlemmermeer West, Bleizo-West en Rijnenburg) gerealiseerd?

Vraag 31

Wat is volgens u de maximale termijn, gezien het landelijke belang van het aanpakken van de wooncrisis, voor het bestaan van belemmeringen?

Vraag 32

Er wordt gesproken over 30.000 sociale huurwoningen in 2027 en vanaf 2029, wat is er aan de hand in 2028 waardoor dit jaartal niet genoemd wordt in dit kader?

Vraag 33

Wat is de juridische houdbaarheid van de gemaakte afspraken, in ogen-schouw nemend dat deze veelal met koepel-, belangenorganisaties zijn gemaakt?

Vraag 34

Waaruit blijkt het afdwingbare karakter van de Woontopafspraken?

Vraag 35

Per wanneer wordt concreet gewerkt met de genoemde typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen en in welke gemeenten is dat bij de start van de Woontopafspraken al mogelijk?

Vraag 36

Waarom wordt zo expliciet een woonwensenpercentage van circa 60% grondgebonden opgenomen in de te realiseren nieuwe woningen, in de wetenschap dat we nu al meer gezinswoningen hebben dan gezinnen, waardoor hier eerder sprake lijkt van een doorstromingsvraagstuk?

Vraag 37

Welke ruimtelijke, infrastructurele en budgettaire consequenties zijn eraan verbonden als wordt gestreefd naar 60% grondgebonden woningbouw?

Vraag 38

Wat is een redelijk rendement waarover gesproken wordt in afspraak 12 voor bouwers en ontwikkelaars en hoe hoog/welk percentage is dat in uw ogen?

Vraag 39

Kan u bewerkstelligen dat de aan gemeenten en provincies uit te keren woningbouwsubsidies in geoormerkte vorm zullen worden verstrekt, zodat deze niet voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt?

Vraag 40

Kan u deze vragen één voor één (het liefst binnen drie weken maar rekening houdend met het aankomende reces en de feestdagen) uiterlijk voor het einde van het kerstreces beantwoorden zodat de antwoorden bij het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting op 23 januari 2025 betrokken kunnen worden?