

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

1560

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Woningsplitsing levert nog weinig extra huizen op»* (ingezonden 5 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 maart 2025).

Vraag 1

Bent u bekend met dit artikel?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat in 2024 het laagste aantal woningen gesplitst is sinds 2018?

Antwoord 2

Precieze cijfers over het aantal splitsingen zijn niet bekend. De CBS-cijfers betreffen de optelsom van twee aspecten: hoe vaak woningen gesplitst worden, maar ook hoe vaak woningen samengevoegd worden. Het cijfer is daarom geen directe weerspiegeling van het aantal woningsplitsingen. De volledige cijfers over 2024 zijn nog niet beschikbaar, dus of het (saldo) woningsplitsingen (en samenvoegingen) het laagste is sinds 2018, is niet bekend. De huidige stand van zaken is dat het saldo splitsingen en samenvoegingen in 2020 het laagst is – waarbij het saldo van het totaal aan overige toevoegingen in 2023 en 2020 ongeveer gelijk was.

In de tabel hieronder zijn deze cijfers sinds 2018 weergegeven. De nieuwbouwcijfers hebben betrekking op nieuwe gebouwen met een woonbestemming. Het saldo van de overige toevoegingen gaat om bestaande gebouwen die (na verbouw) van functie wijzigen zoals transformaties of om bestaande woningen die gesplitst worden. Het kan ook gaan om «optopwoningen». Deze laatste categorie kan door het CBS niet afzonderlijk worden onderscheiden, maar is onderdeel van de categorie «overige verbouw». Het CBS geeft verder aan dat het mogelijk is dat een deel van de optoppingen abusievelijk als woningsplitsing wordt geboekt, omdat dit niet altijd goed van elkaar onderscheiden kan worden.

¹ Volkskrant, 31 januari 2025, «Woningsplitsing levert nog weinig extra huizen op».

De post overige toevoegingen en onttrekkingen betreft een saldo. Er worden woningen gesplitst, maar er worden ook woningen samengevoegd. Gebouwen die voorheen een andere bestemming hadden krijgen een woonfunctie, maar dat geldt andersom ook. Vandaar dat het hier altijd om een saldo gaat.

Tabel 1: Nieuwbouw, saldo overige toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en uitsplitsing van het saldo in de periode 2018–2024

Jaar	Woningbouw	Saldo overige toevoegingen nader gespecificeerd					
		Waarvan nieuwbouw	Waarvan saldo overige toevoegingen en onttrekkingen	Transformaties	Saldo splitsingen en samenvoegingen	Overige verbouw waaronder optoppen	Andere toevoegingen en onttrekkingen
2018	82.680	66.585	16.095	12.210	1.105	3.265	- 485
2019	87.556	71.548	16.008	12.480	1.270	2.910	- 652
2020	84.788	69.985	14.805	10.215	1.020	4.215	- 640
2021	89.175	71.221	17.955	10.480	1.550	5.120	+ 850
2022	90.208	74.560	15.650	9.565	1.430	4.310	+ 345
2023	87.886	73.368	14.520	8.755	1.040	4.970	- 245
2024	82.171	68.995	13.176	-	-	-	-

Bron: CBS BAG en CBS Overige toevoegingen en onttrekkingen in detail
De cijfers betreffen deels voorlopige cijfer.

Vraag 3

Zo ja, kunt u verklaren wat de oorzaak is van het lage aantal woningsplitsingen dat plaatsgevonden heeft in 2024?

Antwoord 3

Zoals bovenstaand beschreven zijn de volledige cijfers over 2024 nog niet bekend, waardoor we deze nog niet kunnen duiden. Zoals onder antwoord 2 gesteld, betreffen de cijfers m.b.t. splitsingen een saldo. Dat betekent dat het cijfer een optelsom is van twee aspecten: hoe vaak woningen gesplitst worden maar ook hoe vaak woningen samengevoegd worden. Het cijfer is daarom geen directe weerspiegeling van het aantal woningsplitsingen. Precieze cijfers over het aantal splitsingen zijn niet bekend. Ook is het saldo al jarenlang beperkt van omvang. Een verklaring zoeken voor schommelingen van minder dan 500 woningen die daarbovenop ook nog de trend volgen van de afgelopen jaren lijkt daarmee niet opportuun. Ik zie wel een sterke potentie voor het verhogen van het saldo door het splitsen van woningen verder te stimuleren. Gemeenten erkennen vaak al de voordelen van woningsplitsing als een oplossing voor woningtekorten, maar stellen ook voorwaarden om overlast te voorkomen en om de negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het woonklimaat en de sociale leefbaarheid te verminderen. Dit beperkt de mogelijkheden tot woningsplitsen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat voor de woningzoekende een perspectiefloze situatie ontstaat door het achterblijven van realisatie van woningen uit zowel de nieuwbouw als bestaande voorraad en kunt u uw antwoord verklaren?

Antwoord 4

Ik ben van mening dat het tekort aan woningen ingrijpend is voor woningzoekenden en dat het terugdringen daarvan urgent is.

Vraag 5

Hoe ver bent u bereid te gaan om een doorbraak te forceren waarmee 100.000 woningen gerealiseerd worden?

Antwoord 5

Ik ben bereid om daarvoor alles op alles te zetten met inzet van alle partijen die nodig zijn om dit te realiseren. Daarom is het belangrijk dat bij de Woontop is afgesproken dat het Rijk, overheden, corporaties en marktpartijen de handen ineen slaan om de woningnood op te lossen. Om de woningbouwproductie te verhogen wordt meer grond beschikbaar gesteld, worden nieuwe gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw, worden procedures voor de bouw van woningen versneld en heeft dit kabinet

€ 5 miljard beschikbaar gesteld voor de financiële ondersteuning van woningbouwprojecten. Daarnaast investeert het kabinet € 2,5 miljard in infrastructuur ten behoeve van woningbouwlocaties. Ook ga ik met het programma STOER inzetten op aanpassen van regelgeving om te versnellen en meer woningen te bouwen met minder kosten.

Vraag 6

Welke concrete doorbraken heeft u de afgelopen zes maanden geforceerd en hoeveel woningen worden er daardoor naar verwachting in 2025 extra opgeleverd?

Antwoord 6

Onlangs is de tweede nota van wijziging voor het wetsvoorstel «versterking regie volkshuisvesting» ingediend. Met het wetsvoorstel versnellen we de behandeling van beroepszaken over woningbouw bij de rechter. Zo wordt sneller duidelijk of een project door kan gaan. De tijdswinst daarvan is ongeveer een jaar. Vooruitlopend op deze wet heeft de Raad van State een andere werkwijze ingevoerd waardoor voor 65.000 woningen dit jaar duidelijkheid komt of ze kunnen doorgaan. Ook het realiseren van mantelzorgwoningen en familiewoningen op eigen erf wordt versneld in dit wetsvoorstel. MantelzorgersNL heeft berekend dat er behoefte is aan 100.000 van deze kleine woningen op eigen erf voor mantelzorg. Ik schat in dat het potentieel voor woningen op het erf voor familiewoningen eveneens groot is. Met het wetsvoorstel kunnen deze voortaan vergunningvrij worden gerealiseerd. Daarnaast maken we afspraken met provincies en gemeenten over hoeveel, voor wie en waar we bouwen. Met het Wetsvoorstel «versterking regie volkshuisvesting» zijn deze afspraken niet vrijblijvend: deze afspraken worden door provincies en gemeenten doorvertaald naar lokaal niveau en onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Zo is voor iedereen duidelijk wat er wordt verwacht. Dus ook het aantal betaalbare woningen: sociale huur en middensegment. Wanneer een gemeente achterblijft of bij een impasse over een woningbouwlocatie kunnen Rijk of provincie via een instructiebesluit – op grond van de Omgevingswet – waar nodig een opdracht geven om in het omgevingsplan te voorzien in voldoende locaties voor betaalbare woningen.

Ik zet ook in op doorbraken op concrete locaties, groot en klein. Dat gebeurt onder meer via publiek private samenwerking in de versnellingsstafels, maar ook via bestuurlijke interventies. Ik noem daarbij Kronenburg, waar ik op 16 januari 2024 afspraken heb gemaakt met de gemeente Amstelveen. Er wordt in Kronenburg een plan opgesteld voor de ontwikkeling van circa 438 woningen, en een verbetering van de leefomgevingskwaliteit, als eerste fase van ontwikkeling van dit gebied. Ook in de Gnephoekpolder worden woningen gerealiseerd. In september 2024 verstrekte ik een toekenningsbeschikking aan de gemeente Alphen aan de Rijn. In de brief deelde ik hen mee dat zij een rijksbijdrage van € 50 mln. exclusief btw (€ 60,5 mln. inclusief btw) zouden ontvangen. Met die rijksbijdrage wordt de gemeente in staat gesteld om vanaf 2029 5.500 woningen te realiseren, waarvan 60% procent betaalbaar en minimaal 30% in het sociale huursegment. Een soortgelijke doorbraak is gerealiseerd in Bleizo (5.000 woningen) en Lisserbroek en Nieuw Vennep West (tenminste 6.500 woningen).

Vraag 7

Kunt u per bouwmethode aangeven hoeveel woningen er gerealiseerd zijn in 2024 door woningen te splitsen, op te toppen en leegstaande panden te transformeren?

Antwoord 7

De (in eerste instantie voorlopige) realisatiecijfers van het CBS komen maandelijks beschikbaar met een vertraging van iets meer dan een maand. Deze cijfers zijn uitgesplitst in nieuwbouw en de overige toevoegingen en onttrekkingen. De verder uitgesplitste cijfers zoals die zijn weergegeven in tabel 2 komen met een grotere vertraging beschikbaar. Op dit moment is het saldo van splitsingen en samenvoegingen voor de eerste twee kwartalen van 2024 bekend. Dit betreft (per saldo) 555 woningen. De post overige verbouw waaronder optoppen bedraagt voor de eerste twee kwartalen 1.220 woningen. Voor transformaties zijn cijfers beschikbaar over de eerste drie kwarta-

len. Dit cijfer bedraagt 5.765 woningen. Bij deze aantallen gaat het om voorlopige cijfers.

Vraag 8

Deelt u de mening dat er veel meer moet gebeuren om een doorbraak te forceren, in acht nemend dat de potentie van woning splitsen alleen al rond de 12.000 woningen per jaar ligt waar er buiten nieuwbouw om in totaal circa 14.500 woningen gerealiseerd zijn?

Antwoord 8

Ja. Ik zie veel potentie in het splitsen van grotere woningen in het koopsegment, daar ligt namelijk 60% van de potentie. Corporaties hebben, met ongeveer 25% van de potentie, ook bezit dat geschikt is om te splitsen. En gemeenten kunnen maatregelen nemen om via beleid het woningsplitsen te stimuleren. Om deze drie doelgroepen de juiste handvatten te geven voor het splitsen van woningen, ontwikkel ik een Splitsgids. Ook heb ik op 20 februari een handreiking gepubliceerd voor gemeenten over woningdelen en splitsen. Gemeenten hebben namelijk een sleutelrol: zij kunnen woningsplitsen juridisch zowel mogelijk als gemakkelijker maken, zodat woningcorporaties en particulieren aan de slag kunnen. Daarom ga ik ook bezien of eenvoudige woningsplitsingen onder voorwaarden vergunningvrij kunnen worden. Verder ga ik gemeenten in staat stellen om de potentie voor woningsplitsen in hun gebied in kaart te brengen door hen te assisteren bij het uitvoeren van potentiescans die de integrale potentie voor verschillende vormen van beter benutten analyseren.

Vraag 9

Kunt u aangeven welke concrete stappen er gezet worden door het kabinet om het splitsen van woningen ook fiscaal aantrekkelijker te maken?

Antwoord 9

Het kabinet neemt maatregelen om investeringen in huurwoningen aantrekkelijker te maken. Zo wordt de overdrachtsbelasting voor investeerders in woningen verlaagd naar 8% per 1 januari 2026 en is de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting verhoogd van 20% naar 24,5% van de gecorrigeerde winst (EBITDA). Deze maatregelen maken indirect het splitsen van woningen met als doel om deze te verhuren aantrekkelijker.

Vraag 10

Kunt u de vragen één voor één en binnen 3 weken beantwoorden?

Antwoord 10

Vanwege interne afstemming is beantwoording binnen drie weken niet mogelijk geweest.