**2025Z11988**

(ingezonden 12 juni 2025)

Vragen van het lid Boswijk (CDA) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de berichten ‘Wonen boven winkels komt niet van de grond: gemeentelijke eisen vaak hindernis’ en ‘Parkeernormen houden ombouwen lege verdiepingen boven winkels naar woningen tegen’

1. Zou u willen reageren op de bevindingen in de artikelen ‘Gemeentelijke eisen vaak hindernis’ en ‘Parkeernormen houden ombouwen lege verdiepingen boven winkels naar woningen tegen’? 1) 2)

2. Hoe beziet u het feit dat midden in een wooncrisis circa 50.000 lege verdiepingen boven winkels in Nederland niet worden ingezet om het woningtekort terug te dringen?

3. Hoe gaat u zich inspannen om zoveel mogelijk van deze verdiepingen boven winkels om te zetten naar woonruimte?

4. Zou u concreet willen aangeven welke acties, binnen welk tijdspad, u gaat ondernemen bovenop bestaand beleid en bestaande initiatieven?

5. Wat zijn in uw ogen de oorzaken van het feit dat het aantal woningtransformaties ver achterblijft bij de ambitie van 15.000 woningen per jaar?

6. Zou u samen met gemeenten in kaart willen brengen hoeveel winkels en verdiepingen boven winkels in 2024 tot woningen zijn getransformeerd?

7. Zou u samen met gemeenten in kaart willen brengen op welke wijze parkeernormen een drempel vormen voor de transformatie van verdiepingen boven winkels naar woningen?

8. Zou u de vorige vraag ook willen beantwoorden met het oog op de drempels die beleggers ervaren om hierin te investeren?

9. Hoe gaat u gemeenten helpen om bestaande drempels voor de transformatie van verdiepingen boven winkels naar woningen te overwinnen?

10. Hoe gaat u bijdragen aan het versterken van expertise en capaciteit bij gemeenten op het gebied van de transformatie van verdiepingen boven winkels naar woningen?

11. Welke kansen ziet u om bij te dragen aan doorbraken op dit gebied, gezien het feit dat veel beleggers geen ervaring hebben met de transformatie van winkelverdiepingen naar woningen?

12. Deelt u de opvatting dat gemeenten hierin vaak de eerste stap kunnen zetten, en dat zij daarvoor expertise en regie vanuit het Rijk goed kunnen gebruiken?

13. Herkent u dat gezamenlijke transformatieprojecten van verdiepingen boven winkels complex kunnen zijn doordat de panden vaak in bezit zijn van meerdere eigenaren?

14. Herkent u dat deze eigendomssituatie transformatie naar woonruimte in de praktijk regelmatig belemmert?

15. Herkent u dat transformatieprojecten regelmatig vastlopen omdat één eigenaar moet toestaan dat in zijn pand een hoofdopgang of nooduitgang wordt gerealiseerd, wat ten koste kan gaan van gebruiksruimte of inkomsten?

16. Klopt het dat zulke collectieve transformaties vaak alleen haalbaar zijn als de lasten van bijvoorbeeld gezamenlijke voorzieningen eerlijk verdeeld worden over alle betrokken eigenaren?

17. Herkent u dat projecten vaak stilvallen of niet van de grond komen omdat de drempels voor individuele eigenaren te hoog zijn om het initiatief te nemen of de regie te pakken? Ziet u hierbij een rol voor gemeenten om initiatiefnemers te ondersteunen, en een mogelijke rol voor het Rijk om gemeenten daarbij te helpen, bijvoorbeeld met expertise, ambtelijke capaciteit of financiële middelen?

18. Bent u bereid, in samenwerking met gemeenten en de VNG, in kaart te brengen hoeveel van dit soort projecten er zijn of geprobeerd zijn, en in hoeveel gevallen deze zijn vastgelopen of niet van de grond zijn gekomen?

19. Welke knelpunten ziet u bij deze projecten, en hoe gaat u gemeenten ondersteunen om deze drempels te helpen overwinnen?

20.Hoe kan het Rijk gemeenten concreet ondersteunen bij dit soort transformatieprojecten, bijvoorbeeld via handreikingen, financiële instrumenten, voorbeeldprojecten of inzet van ruimtelijk ontwerpers?

1) Telegraaf, 11 juni 2025, 'Wonen boven winkels komt niet van de grond: ’Gemeentelijke eisen vaak hindernis’', https://www.telegraaf.nl/financieel/wonen-boven-winkels-komt-niet-van-de-grond-gemeentelijke-eisen-vaak-hindernis/71017086.html

2) ING, 11 juni 2025, 'Parkeernormen houden ombouwen lege verdiepingen boven winkels naar woningen tegen', www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/themastudie-parkeernormen-houden-ombouwen-lege-verdiepingen-boven-winkels-naar-woning-tegen