Algemene Rekenkamer

BEZORGEN
Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Prinses Irenestraat 6
2595 BD DEN HAAG

Postbus 20015
2500 EA Den Haag
070 342 43 44
voorlichting@rekenkamer.nl
www.rekenkamer.nl

datum 9 juni 2026

betreft Beantwoording vragen Tweede Kamer over het Verantwoordingsonderzoek 2025 bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Geachte heer Van Campen,

Hierbij bieden wij u onze antwoorden aan op de door de Vaste Kamercommissie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gestelde vragen over het *Verantwoordingsonderzoek Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII), Rapport bij het Jaarverslag 2025*.

Algemene Rekenkamer

Pieter Duisenberg,
president

Mark Smolenaars,
secretaris

ons kenmerk 166283

bijlage(n)

Antwoorden Algemene Rekenkamer bij vragen van de Tweede Kamer over het *Verantwoordingsonderzoek ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII), Rapport bij het Jaarverslag 2025*

Vraag 1
Kan de Algemene Rekenkamer nader toelichten op basis van welke normen, indicatoren en gegevens zij concludeert dat de nieuwbouwdoelen "ver af van de praktijk" blijven?

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft de bouw van 100.000 woningen per jaar als doel gesteld. In het rapport bij het Jaarverslag 2025 schrijven we dat er in 2025 79.900 woningen zijn bijgekomen. Dat betreft nieuwbouwwoningen en andere vormen van toevoegingen aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld door transformatie of woningsplitsing. We baseren ons daarbij op onderzoek van het CBS. We schrijven ook dat dit het derde jaar op rij is, waarin het aantal nieuwe woningen daalt ten opzichte van het jaar ervoor.

Vraag 2
Kan de Algemene Rekenkamer aangeven welke regelingen of budgetposten zijn meegenomen in het bedrag van € 731 miljoen en het gerealiseerde bedrag van € 327 miljoen, en welk deel van de niet-bestede middelen is doorgeschoven naar latere jaren?

De bedragen € 731 miljoen (begroot) en € 327 miljoen (gerealiseerd) hebben betrekking op subartikel 1.2 Woningbouw, en omvatten alle begrotingsposten die daar onder vallen. Het is volgens ons aan de minister van VRO om een antwoord te geven op de vraag welk deel van de niet-bestede middelen is doorgeschoven naar latere jaren.

Vraag 3
Welke risico's ziet de Algemene Rekenkamer rond herplaatsbaarheid van flexwoningen en welke gevolgen heeft dat voor doelmatigheid, levensduurkosten en risicoverdeling tussen betrokken stakeholders?

Flexwoningen mogen tijdelijk ergens staan, meestal 15 jaar. Vaak is nog onduidelijk wat er na die periode met de woningen gaat gebeuren. Het financiële risico dat dit met zich meebrengt ligt in principe bij de investeerder, vaak een woningcorporatie. Het risico bestaat dat de flexwoningen niet herplaatst kunnen worden, omdat er geen geschikte nieuwe locatie gevonden wordt. Daarnaast bestaat voor woningcorporaties het risico dat er geen geschikte nieuwe locatie gevonden wordt in het werkgebied van de

woningcorporatie, zodat de flexwoningen herplaatst moeten worden buiten het werkgebied van de woningcorporatie.
De minister probeert de risico's rond herplaatsbaarheid kleiner te maken, bijvoorbeeld met de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF). Als het niet lukt een locatie voor herplaatsing te vinden, en de woningen moeten worden verkocht, dan deelt het Rijk in het verschil tussen de daadwerkelijke verkoop en de minimale gegarandeerde restwaarde van de flexwoningen bij verkoop. De verdeling van dit verschil is 60% Rijk, 25% gemeente en 15% investeerder. Het aantal deelnemers aan de RTHF is echter laag. Tot en met 2025 vielen er in totaal 1.918 flexwoningen onder.
U vraagt naar de gevolgen van de risico's rond herplaatsing van flexwoningen voor doelmatigheid en levensduurkosten, daar hebben we geen specifiek onderzoek naar gedaan. In algemene zin geldt dat hoe langer een flexwoning verhuurd kan worden, hoe gunstiger de verhouding tussen kosten en opbrengsten zal zijn.

Vraag 4
Kan de Algemene Rekenkamer aangeven of uit haar onderzoek blijkt dat verhoging van de subsidie per flexwoning nog een effectief instrument is, of dat andere knelpunten — zoals locaties, exploitatie, draagvlak en herplaatsbaarheid — zwaarder wegen?

Een hogere bijdrage kan helpen om het probleem van het rondkrijgen van de businesscase kleiner te maken. In sommige gevallen zullen andere knelpunten zwaarder wegen, zoals het niet kunnen vinden van een geschikte locatie. Daar heeft een verhoging van de subsidie geen invloed op.

Vraag 5
Hoe heeft de Algemene Rekenkamer de financiële risico's van flexwoningen beoordeeld, en in hoeverre verschillen deze risico's voor de betrokken stakeholders?

In ons onderzoek geven we aan dat de financiële risico's van flexwoningen samenhangen met de tijdelijkheid van de locatie. De tijdelijkheid van de locatie zorgt voor onzekerheid over huurinkomsten op de lange termijn en dit kan een belemmering zijn voor het rondkrijgen van de businesscase en daarmee voor de realisatie van flexwonignen. Voor de verdeling van de risico's verwijzen we naar het antwoord op vraag 3.

Vraag 6
Kan de Algemene Rekenkamer nader toelichten in welke omstandigheden

flexwoningen naar haar oordeel wél doelmatig kunnen zijn, en welke voorwaarden minimaal nodig zijn om te voorkomen dat flexwoningen permanente woningbouw verdringen of financiële risico's vergroten?

Op geschikte locaties waar permanente woningbouw (nog) niet mogelijk of wenselijk is kunnen flexwoningen een aanvulling vormen op permanente woningen. In algemene zin geldt dat geld en ambtelijke capaciteit die besteed worden aan flexwoningen niet besteed kunnen worden aan permanente woningbouw. Als flexwoningen worden gebouwd op locaties waar in de toekomst permanente woningbouw gepland is, is het belangrijk dat de investeerder en de gemeente goede afspraken maken. Die afspraken zouden niet alleen moeten gaan over wanneer de locatie beschikbaar moet komen voor permanente woningbouw, maar ook over de inspanningen van beide partijen om tijdig een andere locatie voor de flexwoningen te vinden.

Vraag 7
Kan de Algemene Rekenkamer verder toelichten waarom zij een Woningbouwimpuls met als enig doel betaalbaarheid aanbevelen? Waarom is dit doeltreffender?

We concluderen in ons rapport Woningbouwimpuls; Vervolgonderzoek 2025 dat de minister voor het instrument Woningbouwimpuls (Wbi) grote, algemene doelen stelt (sneller, meer en meer betaalbare woningen bouwen), waarmee de minister verwachtingen wekt over het effect van de Wbi die zij met dit specifieke instrument niet kon waarmaken. We bevolen daarom aan om één specifiek doel te stellen voor de Wbi. Op basis van de resultaten van de projecten die geld kregen uit de eerste 3 rondes van de Wbi kwamen we tot de conclusie dat de Wbi geen effect heeft op het versnellen van woningbouw en dat het twijfelachtig is of de Wbi tot meer woningen leidt, maar dat de Wbi wel enig effect heeft op het bouwen van meer betaalbare woningen. Alleen op het vlak van betaalbaarheid zagen we dus een beperkte doeltreffendheid.

Vraag 8
Welke informatie zou volgens de Algemene Rekenkamer nodig zijn om de nieuwe verwachting van jaarlijks 5.000 flexwoningen controleerbaar, realistisch en navolgbaar te maken?

Voor de controleerbaarheid en navolgbaarheid is het nodig om informatie te verkrijgen over de plannen voor het aantal te bouwen flexwoningen, het jaarlijks aantal afgegeven vergunningen voor flexwoningen en het jaarlijks aantal gebouwde flexwoningen. De

informatie zou moeten gaan over alle (geplande, vergunde en gebouwde) flexwoningen in Nederland, en niet alleen over het aantal flexwoningen dat gebouwd wordt met financiële steun vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen.
Het is volgens ons aan de minister om te onderbouwen dat het door haar genoemde aantal van 5.000 flexwoningen per jaar realistisch is.
Overigens heeft de minister in haar reactie op ons rapport alleen aangegeven dat ze nu verwacht dat er jaarlijks gemiddeld 5.000 flexwoningen per jaar kunnen worden gerealiseerd. Ze heeft niet aangegeven dat dit een doelstelling is, waarover de minister jaarlijks gaat rapporteren. We hebben de minister wel aanbevolen concrete doelen in het beleid voor flexwoningen te stellen en daarmee realistische verwachtingen te wekken.