

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

## 3659

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de middenklasse die geen huis meer kan kopen* (ingezonden 23 juli 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 22 augustus 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Woningdroom spat uiteen voor de middeninkomens»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2, 4

Vindt u dat iedereen zeker moet kunnen zijn van een fijne en betaalbare woning? Hoe verklaart u dan dat een betaalbare woning steeds meer een luxe dreigt te worden, zoals in het onderzoek wordt aangetoond? Hoe verhouden de stijgende woonlasten zich tot de ambitie om mensen meer te laten sparen en minder te laten lenen voor een koopwoning?

Antwoord 2, 4

Ik vind het belangrijk dat iedereen Nederland prettig kan wonen. Prettig wonen betekent dat er genoeg woningen zijn voor elke portemonnee en elke levensfase. Woningen die aansluiten op ieders woonwensen. In de berichtgeving wordt gesuggereerd dat de woonlasten van middeninkomens gestegen zijn. In het WoOn2018 is dit onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt niet dat de woonlasten van middeninkomens gestegen zijn. De gemiddelde woonquotes (het deel van het inkomen dat uitgegeven wordt aan woonlasten) in de koop- en huursector zijn ten opzichte van 2015 stabiel gebleven. Dit geldt zowel voor de gehele onderzochte groep als ook specifiek voor middeninkomens. Tegelijkertijd constateer ik dat een deel van de mensen met een middeninkomen in gebieden met krapte op de woningmarkt moeite heeft om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Specifiek in de steden is deze ruimte beperkt en komen zij minder snel aan een woning. De prijzen van

<sup>1</sup> <https://www.telegraaf.nl/financieel/531528362/woningdroom-spat-uiteen-voor-de-middeninkomens>

koopwoningen en de huren in de vrije sector zijn de afgelopen periode hard gestegen. Het vinden van een betaalbare woning wordt daardoor lastiger. Een deel van de groep middeninkomens heeft, door het gebrek aan woningen in het segment dat bij hun inkomen past, minder kans op de woningmarkt of is genoodzaakt om een steeds groter deel van hun inkomen aan hun woning te besteden.

De kansen voor mensen met een middeninkomen om een geschikte woning te vinden moeten verbeterd worden. Daarom moeten er woningen gebouwd worden en moeten deze woningen terechtkomen bij de huishoudens met een middeninkomen. Ik heb hiervoor reeds een aantal maatregelen aangekondigd in de brief «Mensen met een middeninkomen»<sup>2</sup>. In de beantwoording van vraag 6 ga ik hier verder op in.

### Vraag 3

Doet u ook onderzoek naar de bredere gevolgen van de woningnood, zoals het vinden van een baan buiten de huidige woonplaats, op kamers gaan, gaan samenwonen, kinderen krijgen? Ziet u dat de onbereikbaarheid van betaalbare woningen mensen beperkt in hun keuzevrijheid? Bent u bereid hier verder onderzoek naar te doen?

### Antwoord 3

Verskillende onderzoeken hebben aandacht voor de beslissingen van huishoudens op de woningmarkt. Zo laat de Staat van de Woningmarkt 2018 zien dat de spanning op de woningmarkt er toe leidt dat veel mensen niet de woning kunnen krijgen die ze willen of op de plaats die ze willen. Het aantal huishoudens dat wil verhuizen is sterk gestegen in de afgelopen jaren. Hoewel het aantal verhuizingen ook sterk is gestegen, betekent de stijging van het aantal mensen dat wil verhuizen dat een groter aantal huishoudens het niet lukt om een passende woning te vinden. Een onderzoek van Abf naar middenhuur<sup>3</sup> laat zien dat in de afgelopen 20 jaar steeds meer jongere huishoudens (tot 35 jaar) in een middenhuurwoning wonen. Deze onderzoeken onderstrepen het belang om het woningtekort terug te dringen en specifiek in te zetten op meer middenhuur.

### Vraag 5

Erkent u dat er sprake is van woningnood? Is het dan niet tijd voor onorthodoxe maatregelen, zowel om meer te bouwen, maar ook om de bestaande schaarste eerlijker te verdelen? Wanneer is dat moment wel aangebroken?

### Antwoord 5

Ik erken dat er regionaal nog altijd grote tekorten zijn, en dat met name groepen die minder sterk op de woningmarkt staan daar last van hebben. In de woonagenda heb ik samen met betrokken partijen de ambitie vastgelegd om 75.000 woningen per jaar te bouwen. In 2018 zijn er 66.000 woningen nieuw gebouwd en naar schatting 7.500 zijn toegevoegd middels transformatie van niet-woongebouwen. Hiermee zijn er 73.500 woningen aan de voorraad toegevoegd. Om het woningtekort terug te dringen is het nodig dat de bouwproductie de komende jaren hoog blijft. Ook moeten die woningen met name gebouwd worden in de regio's met de grootste tekorten, en ze moeten voldoende betaalbaar zijn. Juist daarom heb ik woondeals gesloten met de regio's waar nu en op de langere termijn de grootste bouwopgave ligt. Daarin staan afspraken over de bouwproductie en betaalbaarheid.

### Vraag 6

Kunt u uiteenzetten welke maatregelen volgens u mogelijk zijn om huur- en koopprijzen te stabiliseren, zodat wonen ook op de lange termijn voor iedereen betaalbaar blijft? Kunt u daarbij specifiek de maatregelen betrekken die de PvdA heeft voorgesteld, zoals een verhuurdersvergunning, het bevroeren en reguleren van de huren, starters helpen en beleggers ontmoedigen?

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 546

<sup>3</sup> Functie van en vraag naar middenhuurwoningen

#### Antwoord 6

In de brief «Mensen met een middeninkomen» heb ik reeds aangekondigd wat voor maatregelen ik heb genomen en momenteel verder uitwerk voor mensen met een middeninkomens op de woningmarkt. Zoals in het vorige antwoord aangegeven, zet ik in op de bouw van meer woningen om de schaarste aan woningen tegen te gaan via de woondeals. Verder heb ik het op verschillende manieren eenvoudiger gemaakt om te bouwen. Zo draagt de vergaande vereenvoudiging van de markttoets in de Wet maatregelen middenhuur bij aan een versnelde bouwproductie van middenhuur, doordat onnodige stappen uit het proces worden gehaald voor corporaties om niet-DAEB woningen te realiseren.

Naast het aanbod van voldoende woningen, moeten deze woningen bij een huishouden met een middeninkomen terecht kunnen komen. Gemeenten kunnen woningen toewijzen bij schaarste via een huisvestingsverordening. Ook kunnen woningcorporaties 10% van hun woningen vrij toewijzen. Daarnaast is er momenteel nog tijdelijk 10% extra ruimte voor corporaties om woningen toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Hiermee zouden zij bijvoorbeeld huishoudens met een (laag) middeninkomen kunnen bedienen.

Voor het betaalbaar houden van woningen voor middeninkomens heb ik drie maatregelen voorgesteld.

Om te waarborgen dat gezinnen met een laag middeninkomen een betaalbare huurwoning kunnen vinden, wil ik de toewijzing van corporatiewoningen doelmatiger richten door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling. Ik verwacht uw Kamer eind 2019 het wetsvoorstel voor deze wijziging te doen toekomen.

Ook heb ik aangekondigd de mogelijkheid te overwegen voor een beperking van de WOZ-waarde in het WWS. De WOZ-waarde stijgt snel bij grote schaarste in de woningmarkt. Dit betekent dat de waardering van de WOZ-waarde in het WWS als effect heeft dat het WWS op plekken met grote schaarste zorgt dat er woningen geliberaliseerd kunnen worden die langs andere maatstaven niet thuis horen in het geliberaliseerde segment. De WOZ krijgt daarmee een te grote rol in de prijsbepaling van sociale huurwoningen. Voor de noodknop middenhuur heb ik in deze brief een uitwerking gepresenteerd. Gemeenten en marktpartijen hebben echter om uiteenlopende redenen aangegeven dit voorstel niet te steunen. Ik zal samen met gemeenten en marktpartijen onderzoeken of er ruimte is om de uitwerking van de noodknop nog beter te richten op de ervaren problematiek. Zij zijn bezorgd dat de nu voorgestelde uitwerking om een kader te bieden voor de uiteenlopende belangen onvoldoende aansluit bij het maken van lokale afspraken. Ik verwacht in het najaar de balans op te kunnen maken van het definitieve maatregelenpakket. Ik zal daarbij met betrokken partijen kijken naar een andere invulling van de noodknop en aanvullende maatregelen.

Gevraagd wordt om specifiek in te gaan op voorstellen die de PvdA eerder heeft gedaan. Ik heb hier in de beantwoording van eerdere Kamervragen al uitgebreid op gereageerd. Mijn reactie is bijvoorbeeld te vinden in de antwoorden op Kamervragen over huurprijzen die de pan uit rijzen<sup>4</sup>.

Het is belangrijk dat starters toegang blijven houden tot de woningmarkt. Er is geen eenduidig beeld van de positie van starters. Landelijk blijft het aantal starters redelijk stabiel en starters die willen kopen slagen er vaker in dan vroeger om hun verhuiscens te realiseren. Ook zijn koopstarters de afgelopen jaren een minder groot deel van hun inkomen gaan besteden aan woonlasten. Toch baart het mij zorgen dat de kloof tussen de gemiddelde hypotheek die starters kunnen krijgen en de gemiddelde verkoopprijs steeds groter wordt. De toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters blijf ik daarom nauw in de gaten houden. Ik heb daarvoor de NHG-premie verlaagd en de kostengrens verhoogd. Met het Platform hypotheken creëer ik mogelijkheden voor starters met een flexibel inkomen. En samen met het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam onderzoek ik of beleggers prijzen opdrijven, en zo starters verdringen. Ook laat ik Platform 31 onderzoeken in hoeverre gemeenten gebruik maken van de bestemmingscategorie sociale koop. Ik zal uw Kamer deze zomer nog informeren over deze onderzoeken en hierbij verder ingaan op de rol van beleggers en de positie van starters.

<sup>4</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2704