

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

### 2561

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de vastgelopen woningmarkt* (ingezonden 12 april 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 7 mei 2019).

#### Vraag 1

Kent u de berichten «Huizenzoeker heeft de moed opgegeven», «Huizenzoeker is koopmoe» en «Woningmarkt in het slot»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Hoe reageert u op de cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) dat de vraag naar woningen daalt, het aanbod groeit en de prijzen afvlakken? Deelt u de mening dat de woningmarkt niet aan het afkoelen is, maar juist volledig is vastgedraaid, nu potentiële kopers de moed hebben opgegeven en er daardoor minder woningen worden verkocht?

#### Antwoord 2

In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen flink gestegen als gevolg van de sterk toegenomen vraag. Nu zien we dat die balans begint te veranderen, enerzijds doordat de prijzen stijgen boven wat mensen bereid zijn te betalen, en anderzijds doordat het aanbod mede dankzij de gestegen nieuwbouwproductie toeneemt. Wanneer verkopers merken dat de rek uit de prijsstijging van afgelopen jaren is zullen zij de vraagprijs van woningen aanpassen, maar het is logisch dat dit niet van de ene op de andere dag gebeurt. Huizenkopers die ontmoedigd waren zullen dan weer nieuwe kansen krijgen. Ik deel de opvatting van dhr. Jaarsma dat de cijfers van de NVM erop duiden dat de markt meer in balans komt, ondanks dat er nog steeds sprake is van krapte<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Telegraaf, 12 april 2019, p. T1 t/m T3

<sup>2</sup> <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2019/04woningmarkt cijfers>

Wel deel ik de zorg van de NVM dat nieuwbouw relatief veel in dure segmenten plaatsvindt<sup>3</sup>, terwijl er juist veel behoefte is aan extra woningbouw in het betaalbare segment. De gestegen bouwproductie heeft veel druk gezet op de capaciteit in de sector, waarmee de kosten zijn gestegen. Het is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten met projectontwikkelaars en bouwers om te zorgen dat die betaalbare woningen er komen. Veelgehoord is de kritiek van projectontwikkelaars en bouwers op de eisen die gemeenten stellen aan bouwprojecten, maar andersom kunnen projectontwikkelaars en bouwers ook zelf bijdragen aan betaalbaarheid met behoud van kwaliteit, bijvoorbeeld door innovatiever te zijn.

#### Vraag 3

Welke redenen geven potentiële kopers daarbij aan? Hoeveel van hen hebben hun huizenzoektocht moeten staken vanwege

- te hoge prijzen,
- te weinig aanbod
- en concurrentie van beleggers?

#### Antwoord 3

Volgens de meest recente indicator van het vertrouwen in de woningmarkt van de Vereniging Eigen Huis is een toenemend aantal mensen van mening dat het nu geen goed moment is om een huis te kopen, omdat de prijzen te hoog zijn. Het vertrouwen van Nederlanders in de woningmarkt is voor het eerst in 4,5 jaar negatief. Daardoor staat de Eigen Huis Marktindicator in maart op 99 punten, één punt onder de neutrale waarde van 100. Ruim 4 op de 10 Nederlanders vindt het momenteel een (zeer) ongunstige tijd om een woning te kopen. Ruim de helft van de starters, mensen die hun eerste eigen huis willen kopen, noemt daarvoor als belangrijkste reden de slechte betaalbaarheid van een koopwoning. Deze cijfers zijn in lijn met het beeld dat de oververhitting afneemt en daarmee de zeer hoge prijsstijgingen in de grote stedelijke gebieden.

Concurrentie van beleggers die woningen aankopen voor verhuur (buy-to-let) zou een opdrijvend effect op de prijzen kunnen hebben. Ik laat dit momenteel onderzoeken en ben voornemens uw Kamer hier voor de zomer over te informeren. Starters die een woning zoeken in de meest gespannen woningmarkten, waar ook beleggers actief zijn, worden wel geconfronteerd met hoge prijzen.

#### Vraag 4

Deelt u de mening dat de huizenprijzen niet substantieel dalen omdat de nieuwbouw niet op gang komt? Deelt u de mening dat er van uw belofte «de woningbouw te zullen versnellen» in de praktijk niets terecht komt? Deelt u de mening dat uw aanpak van veel praten, overleggen en vergaderen heeft gefaald?

#### Antwoord 4

Het bouwproces neemt vanaf de ontwikkeling van een nieuw plan minimaal enkele jaren in beslag. Daarnaast voegt een hoge nieuwbouwproductie zelfs in gemeenten als Utrecht en Amsterdam, waar bouwrecords gebroken worden, slechts 1–2% per jaar toe aan de woningvoorraad. Daarmee duurt het een tijdje voor het effect van de hoge bouwproductie merkbaar is in de prijsontwikkeling. Het is niet reëel en ook niet mijn doel om door nieuwbouw de huizenprijzen substantieel te laten dalen. Een dergelijke ontwikkeling zou bijzonder negatief uitpakken voor starters en gezinnen die er net in geslaagd zijn een koopwoning te bemachtigen. In de crisis van enkele jaren geleden zagen we voor het eerst in decennia een substantiële daling van de huizenprijzen, met zeer negatieve gevolgen voor mensen die met een restschuld bleven zitten. Het is wenselijk dat de ontwikkeling van de huizenprijzen normaliseert. Daarbij is juist het bouwen van voldoende betaalbare nieuwe woningen nodig om het aanbod in het lage en middensegment te vergroten. Dat is met name in de grote steden waar de prijzen van bestaande woningen al zeer hoog liggen een grote uitdaging. Het is dus aannemelijk dat betaal-

<sup>3</sup> <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2019/04/woningmarkt cijfers>

bare woningen vooral aan de randen van de steden en in omliggende gemeenten zullen landen.

In de Nationale Woonagenda heb ik met stakeholders de ambitie afgesproken om naar 75.000 nieuwe woningen per jaar te streven. In 2018 zijn er zo'n 74.000 nieuwe woningen opgeleverd. De aanpak om de energie te richten op gezamenlijke doelen, zoals het vergroten van de woningbouw, is juist zeer nuttig, omdat de constructieve inzet van alle stakeholders daarbij cruciaal is. Daarmee zijn we er natuurlijk nog lang niet. Ondanks de afnemende spanning is de woningmarkt nog steeds krap en is het nodig dat de woningbouw ook de komende jaren op een hoog niveau blijft. Daarnaast is het nodig dat die woningen betaalbaar zijn, en dat ze op de juiste plek gebouwd worden. De vraag is vooral hoog in en rond de grote stedelijke regio's. Juist op die plekken is betaalbaar bouwen gecompliceerd, onder andere omdat de ruimte beperkt is, de grondprijs hoog, en omdat er vaak dure investeringen in infrastructuur nodig zijn. Door het sluiten van woondeals met grote stedelijke regio's beoog ik een langjarige samenwerking te bezegelen tussen Rijk en regio waar de bouwopgave het grootst is.

#### Vraag 5

Wat gaan de zogeheten «woondeals», die u nu opeens met enkele gemeenten aan het sluiten bent «om excessen tegen te gaan», concreet opleveren? Deelt u de mening dat deze plotselinge «woondeals» – na anderhalf jaar ministerschap – *too little too late* zijn?

#### Antwoord 5

De woondeals die ik aan het sluiten ben zijn verre van plotseling. In de Kamerbrief bij de Staat van de Woningmarkt van 2017 informeerde ik u vlak na mijn aantreden al dat ik beoogde in gesprek te gaan met grote stedelijke regio's als Amsterdam en Utrecht over het aanjagen van de woningbouw, maar ook over de bestaande voorraad, met het doel om tot concrete afspraken te komen. In de strategische BO's MIRT van 2018 heb ik afspraken gemaakt over de inhoudelijke scope van deze afspraken. Deze gesprekken hebben inmiddels in twee regio's tot de beoogde afspraken in de vorm van woondeals geleid; Groningen en het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het sluiten van de woondeals is dus onderdeel van een samenwerking die al een tijd loopt, en ook al tot concrete resultaten heeft geleid. In de BO's MIRT van afgelopen najaar zijn in dit kader concrete afspraken gemaakt over cruciale investeringen in de bereikbaarheid van specifieke bouwlocaties en gebiedsontwikkelingen in deze regio's. Een concreet voorbeeld van afspraken over de aanpak van excessen is de versterking van handhaving op huishoudelijke melkerij, waarvoor ik ook aan elke regio een ondersteunend budget beschikbaar heb gesteld. De woondeals vormen geen eenmalige set afspraken, maar zoals gezegd een langjarig samenwerkingsverband tussen Rijk en regio. Daarmee gaan we gezamenlijk de uitdaging aan om invulling te geven aan de uitdagingen die het gevolg zijn van de huidige krappe woningmarkt, maar ook om in bredere zin vorm te geven aan de verstedelijkingsopgave. Gesprekken om een langjarige samenwerking met een woondeal te bezegelen lopen nog met de regio's MRA, regio Utrecht en de Zuidelijke Randstad. Uiteraard hoop ik dat zij deze uitgestoken hand zullen accepteren.

#### Vraag 6

Hoe gaat u ervoor zorgen dat provincies en gemeenten voldoende bouwgrond ter beschikking stellen? Hoe gaat u ervoor zorgen dat er in 2030 alsnog één miljoen woningen bijgebouwd zullen zijn?

#### Antwoord 6

Onderdeel van de regionale samenwerking binnen de gesloten en beoogde woondeals is om elkaar waar nodig te wijzen op elkaars rol en verantwoordelijkheden. Gesprekken over de beschikbaarheid van voldoende bouwgrond zijn daar zeker onderdeel van. Ik beoog in elke woondeal vast te leggen dat er een regionale monitor komt voor de plancapaciteit, en dat we het eens zijn over de ambitie die daarbij hoort voor wat betreft het aantal te bouwen woningen op de langere termijn. De meest recente cijfers over de benodigde nieuwbouwaantallen zal ik u toezenden met de Staat van de Volkshuisvesting eind mei. Deze aantallen zullen lager zijn dan de genoemde 1 miljoen woningen in 2030, dat aantal herken ik niet.

#### Vraag 7

Bent u ervan op de hoogte dat de vraag naar woningen de komende jaren juist zal toenemen door het groeiend aantal huishoudens? Bent u er tevens van op de hoogte dat de bevolking vooral groeit door migratie?<sup>4</sup> Bent u ertoe bereid de grenzen te sluiten?

#### Antwoord 7

Een stijgende woningbehoefte kan verschillende oorzaken hebben, waaronder een stijgend aantal huishoudens door huishoudensverdunding (meer eenpersoonshuishouders) en migratie. Voor mijn ramingen van de toename van de woningbehoefte maak ik gebruik van de meest recente huishoudensprognose van het CBS. Ik ben van harte bereid om nog meer in te zetten op het vergroten van het aanbod betaalbare woningen om deze ontwikkelingen te accommoderen, maar het sluiten van grenzen ligt niet binnen mijn mogelijkheden en vind ik ook niet wenselijk.

#### Vraag 8

Bent u ervan op de hoogte dat de wachttijden voor sociale huurwoningen toenemen?<sup>5</sup> Hoe gaat u deze verkorten? Deelt u de mening dat het te schandelijk voor woorden is dat statushouders nog altijd voorrang krijgen, terwijl de Nederlanders jarenlang op de wachtlijst moeten staan? Bent u er alsnog toe bereid om de tijdelijke asielvergunningen van de in Nederland verblijvende statushouders in te trekken en ervoor te zorgen dat de daardoor vrijkomende sociale huurwoningen, evenals alle andere sociale huurwoningen, uitsluitend aan de Nederlanders worden toegewezen?

#### Antwoord 8

Op het verkorten van wachttijden voor sociale huur zet ik onder andere in door scheefwonen tegen te gaan. Daarvoor is het inkomensafhankelijk huurbeleid bestemd, maar ook mijn inzet op het vergroten van het aanbod aan middenhuurwoningen draagt hier onder andere aan bij. Daarmee krijgen scheefwoners meer mogelijkheden om door te stromen naar een betaalbare woning in de private sector. Ik deel uw mening dat voorrang voor statushouders schandelijk is niet. Zoals u weet is de automatische urgentiestatus voor statushouders geschrapt uit de Huisvestingswet en is het een afweging op lokaal niveau om te bepalen of er al dan niet bij de toewijzing van woningen voorrang aan statushouders wordt gegeven. Bovendien is het juist de bedoeling dat statushouders snel uitstromen uit de asielopvang om een snelle(re) start met integratie te bevorderen en kosten te besparen. Nog belangrijker dan de toewijzing van woningen is de beschikbaarheid van voldoende woningen. Door veel partijen wordt hard gewerkt om het aanbod te vergroten. Ik ben dan ook niet bereid om sociale huurwoningen uitsluitend aan Nederlanders toe te wijzen. In Nederland wordt geen onderscheid gemaakt op basis van nationaliteit.

<sup>4</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/45/bevolkingsgroei-nederland-en-eu-vooral-door-migratie>

<sup>5</sup> <https://www.rigo.nl/lopende-projecten/wachttijden-voor-sociale-huurwoningen-nemen-toe/>