

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

## 2443

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «dat het woningtekort nijpend wordt»* (ingezonden 14 juli 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 16 augustus 2017).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Woningtekort wordt nijpend»<sup>1</sup> en de laatste woningmarktcijfers van de NVM<sup>2</sup>?

Antwoord 1

Ik ben bekend met de berichten en cijfers.

Vraag 2

Hoeveel mensen/huishoudens kunnen momenteel geen koopwoning krijgen omdat deze niet beschikbaar is? Hoeveel mensen/huishoudens kunnen momenteel geen koopwoning krijgen omdat de beschikbare woningen te duur zijn en/of omdat zij de financiering niet rond kunnen krijgen?

Antwoord 2

De bereikbaarheid van een koopwoning voor een huishouden is van verschillende factoren afhankelijk, zoals het aantal huishoudens dat een vergelijkbare koopwoning zoekt, de beschikbaarheid van te koop staande woningen, huizenprijzen, rentestand, de leennormen en de inkomensontwikkeling. De NVM merkt terecht op dat er regionale verschillen bestaan op de woningmarkt. In steden als Amsterdam en Utrecht ligt de prijs momenteel boven het pré-crisisniveau en neemt het aanbod te koop staande woningen af. In veel andere regio's liggen de prijzen nog steeds onder het pré-crisisniveau en is voldoende te koop staand aanbod beschikbaar. Woningzoekenden zullen zo nodig uitwijken naar regio's met lagere prijzen en meer aanbod.

<sup>1</sup> De Telegraaf, 13-7-2017: [http://www.telegraaf.nl/dft/geld/huis-hypotheek/28625350/\\_\\_\\_Woningtekort\\_wordt\\_nijpend\\_.html](http://www.telegraaf.nl/dft/geld/huis-hypotheek/28625350/___Woningtekort_wordt_nijpend_.html)

<sup>2</sup> NVM, 13-7-2017: <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170712cijfers2017q2>

### Vraag 3

Hoe gaat u de vicieuze cirkel van krapte en prijsstijgingen doorbreken? Hoe gaat u voorkomen dat door exploderende prijzen de woningmarkt zal imploderen (met alle gevolgen van dien)?

### Antwoord 3

Het aantal transacties, de prijsontwikkeling en het consumentenvertrouwen op de woningmarkt zijn sinds 2013 sterk hersteld. Het lijkt aannemelijk dat we de afgelopen tijd te maken hebben gehad met een inhaalvraag. Ook de lage rente heeft geleid tot een verdere toename van de vraag. Mede omdat de woningmarkt een voorraadmarkt is reageert het woningaanbod vertraagd op de stijgende vraag. In grote steden leidt dit momenteel tot krapte en extra prijsstijgingen. De Nederlandsche Bank (DNB) concludeert in een recente studie<sup>3</sup> dat de huizenmarkt in grote steden tekenen van oververhitting vertoont, maar dat momenteel geen sprake is van een kredietgedreven zeepbel. DNB constateert daarnaast dat het aanbod geen gelijke tred houdt met de groeiende vraag naar stedelijk wonen. Ik deel deze conclusies. De verantwoordelijkheid om de vraag naar woningen en het woningaanbod op elkaar af te stemmen, ligt op decentraal niveau. Hier kunnen de behoefte en de mogelijkheden het beste ingeschat worden. Wel houd ik contact met de verschillende woningmarktregio's over de vraag of en hoe ze invulling geven aan de problematiek in de eigen regio's. In gesprekken met de verschillende regio's wordt op regionaal niveau gesproken over de woningbehoefte, woningproductie, (plan)capaciteit, investeringen in woningbouw en woningverbetering en de rol van de verschillende partijen (mede-overheden, rijksoverheid, corporaties en marktpartijen) hierbij. In het Algemeen Overleg van 7 juni jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 302) heb ik uw Kamer toegezegd dit najaar verslag uit te brengen van deze gesprekken. Daarnaast heb ik bijzondere aandacht voor de behoefte aan betaalbare huurwoningen. Ik heb daarom diverse maatregelen genomen om lokale partijen te ondersteunen om meer huurwoningen in het middensegment te realiseren. Recente aanpassingen van regelgeving betreffen het Besluit ruimtelijke ordening en de vereenvoudiging van de verkoopregels voor corporaties. Ook is de samenwerkingstafel middenhuur onder voorzitterschap van de heer Rob van Gijzel ingesteld om op lokaal niveau kansen te (helpen) zien en oplossingen te (helpen) vinden. Dit moet leiden tot lokale afspraken over extra aanbod van huurwoningen voor middeninkomens.

### Vraag 4

Deelt u de mening dat gemeenten meer nieuwbouw moeten faciliteren? Zo nee, waarom niet?

### Antwoord 4

Er is de komende jaren behoefte aan nieuwbouw van woningen. Dit wordt ook op grote schaal opgepakt. In de ramingen, die op basis van onder andere door gemeenten aangeleverde bouwplannen zijn gemaakt, wordt voor de komende 10 jaar uitgegaan van een gemiddelde nieuwbouw van ongeveer 70 duizend woningen per jaar. Zoals ook in de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 282) is aangegeven, blijft in de prognoses de eerste jaren de groei van de woningvoorraad achter bij de groei van de geraamde woningbehoefte. Dit beeld is regionaal gedifferentieerd. Er zijn gebieden waar een extra inspanning wenselijk is, en er zijn gebieden waar de verwachte bouwproductie (ruim) voldoende is om de verwachte vraag naar woningen te accommoderen. De urgentie om het aanbod te vergroten wordt door desbetreffende gemeenten en provincies ook onderkend. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de prognoses met onzekerheid omgeven zijn.

### Vraag 5

Deelt u de mening dat het de vaak jarenlang wachtende Nederlanders nog niet veel verder helpt wanneer nieuwe woningen worden gebouwd die vervolgens worden weggegeven aan statushouders, zoals in de Haagse wijken Ypenburg en Wateringse Veld (aan het Oosteinde)? Wanneer gaat u

<sup>3</sup> DNB (2017). De woningmarkt in de grote steden.

deze statushoudershuisvestingswaanzin een halt toeroepen en omkijken naar de Nederlandse woningzoekenden?

Antwoord 5

Gemeenten krijgen een halfjaarlijkse taakstelling opgelegd voor de huisvesting van statushouders en kunnen zelf bepalen welke woningen zij daarvoor inzetten. Het is van belang dat statushouders zo kort mogelijk in asielzoekerscentra blijven. Enerzijds omdat zo snel mogelijk met inburgering en participatie kan worden begonnen, waardoor het beroep van deze groep op sociale voorzieningen zo veel mogelijk wordt beperkt. Anderzijds om de relatief hoge kosten van het verblijf van deze groep in asielzoekerscentra eveneens zoveel mogelijk te beperken.

Het is goed om te zien dat gemeenten stappen zetten om de woningvoorraad te vergroten. Meer aanbod verkleint de druk op de woningmarkt en is positief voor iedereen die voor een sociale huurwoning op een wachtlijst staat.