

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

269

Vragen van het lid **Baudet** (FVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de prognose van Rabobank dat koopwoningen dit jaar met 9,1% en volgend jaar met 10,7% in prijs zullen stijgen* (ingezonden 12 september 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 15 oktober 2024).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht van Rabobank «*Kwartaalbericht Woningmarkt: prijsstijging koopwoningen zwelt aan*» van 10 september jl.?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u de voorspelling van Rabobank dat de prijzen sneller stijgen dan verwacht, met dit jaar naar verwachting «een stijging van de huizenprijzen van 9,1% en volgend jaar zelfs van 10,7%»?

Antwoord 2

Rabobank geeft aan dat door de sterk gestegen cao-lonen (6,4%) woningzoekenden meer financiële mogelijkheden hebben om een woning te kopen. Daarnaast is de hypotheekrente gedaald en is er meer leenruimte voor alleenstaanden per 2024. Al deze factoren verhogen volgens de Rabobank de vraag naar koopwoningen en leiden in een krappe woningmarkt tot een stijging van de huizenprijzen.

Rabobank geeft ook aan dat zij hun prijsverwachting ten opzichte van hun vorige prognose naar boven hebben bijgesteld. Dit heeft volgens hen niet te maken met de bijgestelde verwachtingen over kapitaalmarktrentes, economische conjunctuur of de werkloosheid, maar met de recente versnelling van de huizenprijzen. Hierbij wordt ook aangegeven dat het sentiment in de markt een belangrijke determinant van huizenprijzen is.

¹ Rabobank, 10 september 2024, «Kwartaalbericht Woningmarkt: prijsstijging koopwoningen zwelt aan», <https://www.rabobank.nl/kennis/d011440392-kwartaalbericht-woningmarkt-prijsstijging-koopwoningen-zwelt-aan>

Ook het CPB², ING³ en ABN AMRO⁴ verwachten een stijging van de huizenprijzen voor dit jaar en volgend jaar, hoewel de prijsstijgingen door hen wel iets minder hoog worden ingeschat. Als belangrijkste oorzaken van huizenprijsstijging wordt door het CPB en de banken de stijgende lonen en de daling van de hypotheekrente genoemd.

De ontwikkeling van huizenprijzen is afhankelijk van veel verschillende factoren, zoals de ontwikkeling van lonen, rentes en werkloosheid en is moeilijk te voorspellen. Prognoses over de huizenprijzen worden meestal na een paar maanden bijgesteld. Na een paar jaar van daling van de huizenprijzen is de afgelopen tijd een sterke stijging van de huizenprijzen te zien. Net als het CPB en de banken zie ik als belangrijkste factoren van de recente stijging van de huizenprijzen de stijging van de inkomens en de lichte daling van de hypotheekrentes.

Vraag 3

Hoe beoordeelt u de analyse van Rabobank dat deze onverwachte stijging wordt veroorzaakt «door stijgende inkomens en woningschaarste»? Deelt u deze analyse? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u aangeven welk aandeel beide oorzaken volgens u hebben in de verwachte prijsstijging?

Antwoord 3

Ik deel de analyse van de Rabobank dat de inkomensstijgingen en een beperkt woningaanbod belangrijke factoren zijn voor de stijging van de huizenprijzen. Zoals bij de beantwoording van de vraag 2 aangegeven is de ontwikkeling van de huizenprijzen van veel factoren afhankelijk. Het is niet mogelijk om aan te geven welk aandeel de verschillende factoren hebben in de door de Rabobank voorspelde prijsstijging. Dit wordt ook niet aangegeven in het bericht van de Rabobank.

Vraag 4

Wat is naar uw mening de oorzaak van de huidige woningschaarste? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

Schaarste ontstaat omdat de vraag niet aansluit bij het aanbod. De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens gegroeid waardoor de vraag naar woningen toe is genomen. Het woningbouwtempo hield geen gelijke tred met deze toename, die bovendien groter was dan verwacht. Belangrijke factor was daarbij dat het aan regie op nationaal niveau ontbrak waardoor de lokale inspanningen niet genoeg waren om in de nationale behoefte te voorzien. Daar komt bij dat het ingewikkeld is om voldoende ruimte voor woningbouw te vinden omdat ruimte voor woningbouw concurreert met andere ruimtelijke opgaven. Ook vertragen regels, lange procedures, stikstof (in het bijzonder in nabijheid van Natura 2000 gebieden), netcongestie en capaciteitstekorten de woningbouw.

Vraag 5

Bent u op de hoogte van het feit dat de bevolkingsgroei sinds 2015 voor het grootste deel en sinds 2020 uitsluitend het gevolg is van de massale immigratie?⁵ Bent u het met de indiener eens dat dit onvermijdelijk een zeer grote bijdrage levert aan de huidige woningschaarste? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u het met de indiener eens dat de prijsstijging van koopwoningen alleen kan worden opgelost door de massale immigratie te beëindigen? Zo ja, hoe gaat u dit regelen? Zo nee, hoe kan dit probleem in uw ogen dan wel worden opgelost?

Antwoord 5

Er spelen meerdere factoren een rol in de noodzaak tot het bouwen van nieuwe woningen. ABF heeft dit voor de komende 15 jaren zichtbaar gemaakt in haar recente Primos prognose. Dit geeft goed zicht in de oorzaken die

² Centraal Planbureau, september 2024, «MEV 2025 Verantwoordingsdocument».

³ <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/ook-volgend-jaar-huizenprijsstijging-verwacht>

⁴ Woningmarkt trekt aan en verduurzamen wordt duurder (abnamro.nl)

⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek, «Hoe snel groeit de Nederlandse bevolking?», <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/groei>

spelen bij het ontstaan van woningschaarste. ABF geeft aan dat deze noodzaak voor 15% ontstaat doordat woningen gesloopt en dus vervangen moeten worden. Daarnaast groeit het aantal huishoudens doordat het aantal personen per huishouden daalt. Dit verklaart 26% van de noodzakelijke groei van het aantal woningen. Hiernaast dient het huidige tekort teruggedrongen te worden. Dit verklaart 14% van noodzakelijke woningbouw (zie vraag 4 voor de oorzaken van de schaarste). De overige 45% ontstaat door de bevolkingsgroei. Deze bevolkingsgroei ontstaat op haar beurt voor 5% door natuurlijke aanwas en 95% als gevolg van immigratie.

Vergelijkbare cijfers over de vraag hoe in de jaren 2015 tot en met 2024 de noodzaak tot woningbouw precies was opgebouwd heb ik niet beschikbaar. Inzicht in de opbouw van de bevolkingsgroei is er echter wel. Sinds 2015 geldt dat het migratiesaldo hoger is dan de natuurlijke aanwas. Na 2015 nam het aandeel van het migratiesaldo in de totale groei bovendien steeds verder toe. Voor de bouwopgave is vooral het aantal huishoudens relevant en de huishoudens worden kleiner, waardoor de opgave groter is geworden dan louter op basis van de bevolkingsgroei te verwachten zou zijn.

In mijn antwoord op vraag 4 heb ik aangegeven dat de schaarste een combinatie van vraag en aanbod is. De mogelijkheden voor het wegnemen van de woningschaarste liggen daarmee in een combinatie van vraag en aanbod. Het is de inzet van het kabinet om zowel aan vraag als aanbod wat te doen. Dit door zowel in te zetten op het bouwen van 100.000 woningen per jaar en het beter benutten van de bestaande voorraad als ook door de omvang van migratie naar Nederland zo snel mogelijk drastisch te beperken.

Vraag 6

Wat zijn uw prognoses voor verdere bevolkingstoename door massale immigratie? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening baseert zich op de bevolkingsprognose van het CBS. Het CBS verwacht dat het grootste deel van de bevolkingsgroei in de komende 10 jaar het gevolg is van migratie. Daarnaast groeit de bevolking door de stijgende levensduur en een verwacht licht hoger kindertal. Wel wordt verwacht dat de jaarlijkse bevolkingsgroei verder zal afnemen; waar de Nederlandse bevolking in 2023 groeide met 140 duizend inwoners, is de verwachting dat het aantal inwoners in 2033 met 75 duizend zal groeien, met een migratiesaldo van ongeveer 66 duizend. Het is echter zo dat migratie van nature grillig en moeilijk te voorspellen is. De onzekerheid over de prognose is dus groot en de kans op uitschieters, zowel naar boven als naar beneden, is groot. Daarom werkt het CBS met een prognose-interval waarmee een schatting wordt gedaan van de zekerheid van de voorspelling. Voor 2034 schat het CBS in dat er een kans van 95% is dat de bevolking in 2033 uitkomt tussen de 18,003 miljoen en de 19,412 miljoen. In augustus dit jaar bracht het CBS naar buiten dat Nederland inmiddels 18 miljoen inwoners heeft⁶.

Vraag 7

Kunt u een inschatting geven van hoeveel de gemiddelde huiseigenaar in Nederland kwijt is aan het verduurzamen van zijn of haar woning? Bent u het met de indiener eens dat «de noodzakelijke investeringen in verduurzaming» – waarover in het hoofdlijnenakkoord wordt gesproken – onvermijdelijk de prijs van een koopwoning opstuwet? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u het met de indiener eens dat de prijsstijging van koopwoningen alleen kan worden opgelost als deze investeringen niet langer meer als «noodzakelijk» worden gezien? Zo ja, hoe gaat u dit regelen? Zo nee, hoe kan dit probleem dan wel worden opgelost?

⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/50/prognose-bijna-18-miljoen-inwoners-19-miljoen-in-2037-verwacht>

Antwoord 7

Woningeigenaren bepalen zelf of zij hun woning verduurzamen en welk budget ze daarbij in willen zetten. Uit onderzoek van DNB⁷ blijkt dat de afgelopen 10 jaar 80% van de woningeigenaren maatregelen heeft getroffen. De gemiddelde investeringen die woningeigenaren doen, variëren sterk op basis van de betreffende woning en de eigen keuzes, het type woning, bouwjaar en al eerder getroffen maatregelen. De tevredenheid over de genomen maatregelen is hoog. Van de woningeigenaren die isolatiemaatregelen heeft genomen is 90% tevreden⁸, 95% van de mensen die een warmtepomp heeft aangeschaft raadt deze aan⁹. Onderstaand als voorbeeld de gemiddelde indicatieve bedragen die Milieu Centraal aanhoudt per maatregel in een hoekwoning¹⁰.

Maatregel	Investering	Subsidie	Besparing per jaar bij 1,45 e/m ³	Terugverdientijd met subsidie
Spouwmuurisolatie ¹	EUR 2.400	EUR 700	EUR 580	3 jaar
Vloerisolatie	EUR 2.000	EUR 550	EUR 190	8 jaar
Isolatie schuin dak	EUR 5.700	EUR 1.700	EUR 600	7 jaar
Van enkel glas naar HR++ glas	EUR 4.000	EUR 1.000	EUR 370	8 jaar
6 zonnepanelen ²	EUR 3.200		EUR 350	9 jaar
Hybride warmtepomp ³	EUR 6.000	EUR 2.550	EUR 460	7,5 jaar
All electric warmtepomp ⁴	EUR 12.000	EUR 3.150	EUR 640	14 jaar

¹ Isoleren en besparen op je energierekening | Milieu Centraal

² Prijs en opbrengst zonnepanelen | Milieu Centraal

³ Hybride warmtepomp: minder gasverbruik | Milieu Centraal

⁴ Volledig elektrische warmtepomp: alle info | Milieu Centraal

Als een woningeigenaar een huis koopt dat hij wil gaan verduurzamen, zal hij of zij daar geen hogere koopprijs door gaan betalen. In het algemeen is men bereid meer te betalen voor een duurzamere woning, want een duurzame woning heeft lagere energielasten en meer wooncomfort. Het is logisch dat de kwaliteit invloed heeft op de prijs van een woning. Los van de duurzaamheid van een woning heeft de huidige prijsstijging voornamelijk te maken met loonstijging en schaarste. Zie voor een uitgebreide toelichting het antwoord op vraag 2.

Vraag 8

Wat zijn uw prognoses voor de kosten van verduurzaming van koopwoningen in de komende jaren? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 8

De kosten voor verduurzaming in koopwoningen zijn afhankelijk van keuzes die woningeigenaren zelf maken. Zie voor de kosten per maatregel het antwoord op vraag 7.

Vraag 9

Wat zijn uw prognoses voor de woningbouw in de komende jaren? Welk effect heeft het huidige stikstofbeleid op de woningbouw? Kunt u uw antwoord toelichten – waar mogelijk met concrete cijfers?

Antwoord 9

In het woningbouwbeleid worden de Primos prognose van ABF Research als uitgangspunt genomen. De woningbouwverwachtingen uit Primos zijn weergegeven in onderstaande tabel. Dit is inclusief woningbouw via beter benutten van bestaande gebouwen.

⁷ Bijna alle huiseigenaren kunnen verduurzaming eigen woning financieren met spaargeld of lening | De Nederlandsche Bank (dnb.nl)

⁸ Rapport tevredenheid duurzaamheidsmaatregelen (nvde.nl)

⁹ 95% warmtepompbezitters raadt warmtepomp aan (rvo.nl)

¹⁰ Let op alle bedragen en terugverdientijden zijn afhankelijk van verschillende indicatoren en zullen per huishouden verschillen. Op de site van Milieu Centraal kunnen alle uitgangspunten van de berekeningen worden teruggevonden. Via Verbeterjehuis.nl kan een berekening per woning worden gemaakt.

jaar	woningbouw in aantal
2024	78.400
2025	77.000
2026	92.800
2027	104.100
2028	100.800
2029	102.300
2030	102.300
2031	96.600
2032	92.200
2033	88.100
2034	82.900

De jaren 2022 en 2023 waren economische moeilijke jaren voor de woningbouw. De gevolgen daarvan werken met vertraging door in de realisatie van nieuwe woningen. Dit verklaart de lage cijfers in de jaren 2024 en 2025 in de tabel. Ook de inmiddels weer gunstige economische omstandigheden werken met vertraging door in de realisaties en ABF voorziet daarom herstel vanaf 2026. De opleving van de nieuwbouwmkt lijkt echter in versneld tempo door te zetten en het is ook mijn inzet de 100.000 woningen per jaar eerder te realiseren dan ABF enkele maanden geleden raamde in haar prognose. In Primos is stikstof geen dominante remmende factor.

Vraag 10

Welke effect heeft de optelsom van de verwachte bevolkingstoename, de verwachte kosten van verduurzaming en de verwachte woningbouw op de schaarste op de woningmarkt? Is dit een positief of negatief effect? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 10

In mijn antwoord op vraag 5 ben ik reeds ingegaan op de rol van de bevolkingstoename en de woningbouw op de schaarste op de woningmarkt. Hieruit kan worden opgemaakt dat bevolkingstoename tot meer schaarste op de woningmarkt leidt, en dat de woningbouw tot minder schaarste op de woningmarkt leidt. Dit kabinet zet in op meer woningbouw. Voor wat betreft de verwachte kosten van verduurzaming geldt dat deze geen effect hebben op de schaarste op de markt voor reeds bestaande koopwoningen. Wat betreft de nieuwbouw geldt dat op korte termijn extra verduurzamingsmaatregelen een uitdaging kunnen opleveren. Daarom wordt bij nieuwbouweisen gewerkt met kostenoptimalisatiestudies¹¹ om de technische haalbaarheid vast te stellen en de kosten in lijn te brengen met de energiebesparing. Op deze manier blijven de kosten van verduurzaming van nieuwbouwwoningen economisch verantwoord. Het is niet mogelijk een inschatting te maken over de grootte van de drie genoemde oorzaken op huizenprijzen, omdat er veel andere factoren zijn die ook invloed hebben op huizenprijzen.

Vraag 11

Hoe beoordeelt u de conclusies uit onderzoek van eind 2023 dat de positie van starters op de woningmarkt «in veertig jaar nog nooit zo slecht» is geweest?¹² Hoe gaat u dit probleem oplossen?

Antwoord 11

Het onderzoek dat u aanhaalt is van BLG en gaat over de positie van starters in de periode 1981–2021. Uit het onderzoek blijkt dat onder de verkochte woningen het aandeel dat naar koopstarters is gedaald van ruim 60% in 1981 tot onder de 50% in 2021. Dat koopstarters het de afgelopen decennia lastig hebben gekregen deel ik met BLG. Ik vind het belangrijk dat starters ook in de toekomst een betaalbare woning kunnen kopen. Helaas zijn er de afgelopen jaren te weinig betaalbare woningen gebouwd. Daarom komen jongeren er vaak niet meer tussen op de woningmarkt. Ik zet mij er voor in dat er 100.000 woningen per jaar worden gebouwd, waarvan twee derde van alle nieuw-

¹¹ Kostenoptimaliteitsstudies energieprestatie-eisen gebouwde omgeving | Rapport | Rijksoverheid.nl

¹² BLG Wonen, 21 december 2023, «Koopkloof woningmarkt in 40 jaar niet zo groot geweest», <https://www.blgwonen.nl/blog/hypotheek/artikel/koopkloof-woningmarkt-in-40-jaar-niet-zo-groot-geweest.html>

bouw moet bestaan uit betaalbare woningen. Zowel koop als huur, voor midden- en lagere inkomens. Het kabinet wil hiervoor de procedures verkorten zodat er sneller gebouwd kan worden. Ook wil het kabinet de huidige woningvoorraad beter benutten, waardoor meer ruimte ontstaat voor woonvormen in de koop- en huursector die ook voor starters toegankelijk zijn. Ik denk hierbij onder andere aan flexwoningen, hospita kamers en gesplitste woningen. Specifiek voor starters komt er het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Met dit fonds van € 70 miljoen ondersteun ik starters met inkomens van maximaal twee keer modaal, die net niet voldoende leencapaciteit hebben bij de aankoop van een nieuwbouw koopwoning. Eind 2024 verwacht ik dit fonds te openen voor projecten die woningen willen aanbieden middels de regeling van dit fonds. Met dit pakket aan maatregelen wil ik de positie van starters versterken.

Vraag 12

Kunt u deze vragen afzonderlijk van elkaar en binnen de daarvoor gestelde termijn beantwoorden?

Antwoord 12

De beantwoording van de Kamervragen is zo spoedig mogelijk verzonden naar de Tweede Kamer.