

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

1947

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat het voor starters steeds moeilijker wordt een «goedkoop» huis te krijgen* (ingezonden 4 mei 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 24 mei 2017).

Vraag 1

Kent u het bericht «Goedkope huizen voor starters «bijna uitverkocht»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe groot is het tekort aan koophuizen tot € 200.000,= en wat is hier volgens u de oorzaak van?

Antwoord 2

Sinds 2013 laat de woningmarkt een sterk herstel zien. Het consumentenvertrouwen in de huizenmarkt is sterk gestegen en het lijkt aannemelijk dat we de afgelopen periode te maken gehad hebben met een inhaalvraag. De lage rente heeft geleid tot een verdere toename van de vraag. Woningbouw reageert vanzelfsprekend vertraagd op de toenemende vraag, zeker in een dichtbevolkt land zoals Nederland.

De verantwoordelijkheid om te zorgen dat het aanbod voldoende aansluit bij de vraag ligt op decentraal niveau. De bouwproductie is de afgelopen jaren flink toegenomen en zal naar verwachting (op basis van de bouwplannen van gemeenten) de komende jaren hoog blijven. Daarmee komt doorstroming op gang die ook voor starters kansen biedt.

Vanuit Primos 2016 (ABF Research) wordt het huidige woningtekort in Nederland geraamd op 134.000 woningen en is de verwachting dat dit oploopt naar 196.000 woningen in 2018 en dan weer daalt tot 171.000 woningen in 2025.² Deze verwachting is gebaseerd op demografische ontwikkelingen, economische scenario's en woonwensen van huishoudens.

¹ Nos.nl, 3 mei 2017, <http://nos.nl/artikel/2171228-goedkope-huizen-voor-starters-bijna-uitverkocht.html>

² Bron: Bijlage bij de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 224).

Het is niet bekend in welke mate het geschatte tekort betrekking heeft op het segment koophuizen tot € 200.000. Het achterblijvende aanbod (ongeacht het segment) vormde de aanleiding voor gesprekken met de woningmarktregio's zoals ook in mijn brief van 21 februari 2017 (Kamerstuk 32 847, nr. 295) is geschetst.

Vraag 3

Hoeveel koophuizen zijn door prijsstijgingen (vanaf 2014) onbereikbaar geworden voor starters?³

Antwoord 3

De bereikbaarheid van koophuizen voor starters is niet alleen afhankelijk van de huizenprijzen maar ook van onder andere de rente, de leennormen en de inkomensontwikkeling. Tegenover de recente stijging van de huizenprijzen staat dat huishoudens door de daling van de rente en groei van inkomens gemiddeld meer kunnen lenen dan voor de crisis.⁴ De prijsstijgingen verschillen bovendien per regio. In steden als Amsterdam en Utrecht ligt de prijs weer boven het precrisis niveau, terwijl de prijs landelijk nog steeds onder het precrisis niveau ligt. Gemiddeld lagen de huisprijzen in het eerste kwartaal van dit jaar circa 9% lager dan de piek in 2008.⁵

Vraag 4 en 5

Wat bent u voornemens voor starters te doen?

Hoe gaat u voorkomen dat de huizenmarkt tot stilstand komt met alle gevolgen van dien?

Antwoord 4 en 5

Voor starters is een goede doorstroming op de woningmarkt van belang. Er bestaan reeds verschillende regelingen die gericht zijn op starters. Zo is er de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die bijdraagt aan de beschikbaarheid van verantwoorde financiering en waarmee huishoudens een rentekorting kunnen krijgen. Deze garantie is momenteel beschikbaar voor de financiering van woningen met een aankoopwaarde tot € 245.000. Ook is sinds 1 januari van dit jaar de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning verhoogd tot € 100.000. Daarnaast bieden diverse gemeenten startersleningen aan. Tot slot is er vanuit het Rijk aandacht voor het vergroten van het woningaanbod, met name in schaarsteregio's. Meer aanbod maakt dat de druk op de woningmarkt (en prijzen) afneemt en huishoudens meer keuze hebben. Ik voer momenteel gesprekken met de woningmarktregio's over de mate waarin in de woningbehoefte kan worden voorzien en of hierbij knelpunten optreden. Daarnaast is er in het bijzonder aandacht voor het vergroten van het aanbod aan huurwoningen in het middensegment voor huishoudens met een middeninkomen (inclusief starters). Een van de maatregelen is de oprichting van de samenwerkingstafel middenhuur. Aan deze tafel, onder voorzitterschap van Rob van Gijzel, worden lokale partijen en investeerders met elkaar in contact gebracht met als doel om te komen tot afspraken over extra aanbod van huurwoningen in het middensegment. Over de voortgang ontvangt uw Kamer voor de zomer een rapportage.

Vraag 6

Deelt u de mening dat er meer gebouwd dient te worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Ja, dit deel ik. Bij mijn bezoeken aan de woningmarktregio's met schaarste besteed ik hier expliciete aandacht aan.

³ CBS, «Prijzen van bestaande koopwoningen»: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/03/grootste-prijsstijging-koopwoningen-in-14-5-jaar>

⁴ Bron: DNBulletin: Inkomensnormen hypotheke niet knellender dan voor de crisis, oktober 2016.

⁵ Bron: CBS Statline