

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

### 561

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de almaar stijgende huizenprijzen* (ingezonden 9 november 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 december 2017).

Vraag 1

Bent u bekend met de berichten «Moody's: Nederlandse huizenprijzen blijven nog drie jaar stijgen»<sup>1</sup> en «Drie slaapkamers en een tuintje? Niet te doen in Amsterdam»?<sup>2</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2, 3

Onderschrijft u de verwachting van Moody's dat de Nederlandse huizenprijzen de komende drie jaar zullen blijven stijgen? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Deelt u de mening dat de ontwikkeling van de huizenprijzen de spuigaten uitloopt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2, 3

In stedelijke regio's worden forse prijsstijgingen waargenomen. De spanning op de woningmarkt is in deze regio's groot. Volgens de Staat van de woningmarkt 2017 die op 13 november aan uw Kamer is aangeboden, lagen de prijzen in de vier grote steden in het derde kwartaal van 2017 boven het niveau van de vorige top (Den Haag 5%, Rotterdam 13%, Utrecht 14%, Amsterdam 26%). De regionale verschillen zijn groot. De landelijke stijging van de huizenprijzen is in historisch perspectief niet uitzonderlijk groot. De prijsindex bestaande koopwoningen steeg in 2016 met 6,4%. In de jaren 1995 tot en met 2001 werd een gemiddelde prijsstijging van 12% gerealiseerd. In alle provincies met uitzondering van Noord Holland lagen de prijzen in het derde kwartaal van 2017 nog onder de vorige top.

<sup>1</sup> Rtlz.nl, 7-11-2017: <https://www.rtlz.nl/life/personal-finance/moodys-nederlandse-huizenprijzen-blijven-nog-drie-jaar-stijgen>

<sup>2</sup> NOS.nl, 7-11-2017: <https://nos.nl/artikel/2201696-drie-slaapkamers-en-een-tuintje-niet-te-doen-in-amsterdam.html>

De huidige prijsstijgingen zijn voor een groot deel te verklaren door de gedaalde rente, de toegenomen inkomens en de inhaalvraag van huishoudens die tijdens de crisis niet hun woonwensen konden realiseren. Daarnaast is door demografische ontwikkelingen de vraag naar woningen groot, en is het aanbod van nieuwe woningen sinds de crisis achtergebleven. Het is aannemelijk dat de oorzaken van de huidige prijsstijgingen nog enige tijd zullen voortbestaan. Onverwachte gebeurtenissen die de economie en het consumentenvertrouwen beïnvloeden, bijvoorbeeld een stijging van de rente, kunnen niet worden voorspeld. Daarom doe ik geen uitspraken over de prijsontwikkeling in de komende drie jaar.

Volgens de Staat van de Woningmarkt 2017 wordt de komende jaren een toename van de bouwproductie verwacht tot ca 70.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Dat helpt om de spanning op de woningmarkt in sommige regio's te verlichten. Maar het zal niet voor alle regio's genoeg zijn om de spanning op de woningmarkt te verminderen. Het Rijk gaat in gesprek met de betrokken overheden en marktpartijen om de bouwproductie te versnellen. Gelet op de grote vraag naar woningen in grote steden zijn de mogelijkheden om door nieuwbouw de prijsstijging daar af te remmen op korte termijn klein.

#### Vraag 4

Wat gaat u doen voor de Nederlandse gezinnen die – nu al – vanwege torenhoge huizenprijzen de stad worden uitgejaagd?

#### Antwoord 4

Grote prijsstijgingen en een gelimiteerd woningaanbod kunnen de woningmarkt minder betaalbaar en toegankelijk maken voor delen van de bevolking, zoals middeninkomens en gezinnen. Met name in de grote steden spelen dergelijke ontwikkelingen momenteel op. Het is van belang dat gemeenten zich blijven inzetten voor de toegankelijkheid van diverse doelgroepen en de diversiteit van de stad. Tegelijkertijd is het niet overal mogelijk om iedereen voor de gewenste prijs op de gewenste plek te huisvesten. Bovendien is de trek van gezinnen uit de stad van alle tijden. Tijdens de crisis was deze lager, vanwege de lagere doorstroom op de woningmarkt.

De regionale verschillen in problematiek maar ook knelpunten en mogelijkheden zijn groot. Gemeenten hebben hier het beste zicht op. De afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen om de mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad te vergroten. Zo is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast per 1 juli 2017.<sup>3</sup> Daardoor kunnen gemeenten de woningcategorie «geliberaliseerde woning voor middenhuur» net als andere woningcategorieën opnemen in hun bestemmingsplannen.

Zoals aangekondigd in het Regeerakkoord, neemt het Rijk de komende jaren een actievere rol op zich bij de complexe uitdaging rondom het invullen van de regionale woningbehoefte. Naast mijn inzet op het verhogen van de bouwproductie ga ik ook met de regio's in gesprek over het beter benutten van de bestaande voorraad en het komen tot meer inzet van flexibele vormen van wonen. Vooruitlopend op de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel middenhuur van januari aanstaande, ben ik voornemens om deze tafel op landelijk niveau voort te zetten. Hierbij buigen landelijke koepels zich gezamenlijk over vraagstukken van de gehele woningmarkt.

#### Vraag 5, 6

Deelt u de mening dat er de afgelopen jaren – met «dank» aan het vorige kabinet! – structureel te weinig is bijgebouwd en we nu met de ellende zitten? Zo nee, waarom niet?

Onderschrijft u de conclusie van Moody's dat de woningvoorraad niet hard genoeg kan stijgen vanwege belemmerende regelgeving? Wat gaat u hieraan doen?

#### Antwoord 5, 6

Het aanbod van nieuwe woningen is sinds de crisis achtergebleven. Tijdens de crisis daalde de vraag naar woningen en daarmee de nieuwbouw sterk. Logischerwijs hebben bouwbedrijven, investeerders en gemeenten vanwege

<sup>3</sup> Staatsblad 2017, nummer 172

de sterk dalende vraag en prijzen geplande woningbouwprojecten stilgelegd of uitgesteld. Dit is inherent aan de economische ontwikkelingen. Een deel van de huidige aantrekkende vraag is bovendien te danken aan de gedaalde rente. Op renteontwikkelingen is lastig te anticiperen middels woningbouw. Bouwen van woningen vergt een aanzienlijke voorbereidingstijd in een dichtbevolkt land als Nederland. De ruimtelijke inpassing van woningbouw vergt een zorgvuldige afweging waarbij ook infrastructuur, omgevingskwaliteit en behoud van natuur en open ruimte een rol spelen. De bouwproductie reageert daarom niet snel op veranderingen in de woningvraag.

Uit gesprekken met de 19 in 2016 gevormde woningmarktregio's komt naar voren dat een verscheidenheid van factoren een rol speelt bij het tempo van het aantrekken van de bouwproductie. Het gaat hierbij om beschikbaarheid van plancapaciteit maar ook langere levertijden van bouwmaterialen en een kwantitatief en kwalitatief tekort aan personeel bij overheden en marktpartijen. De verschuiving naar binnenstedelijk bouwen, onder andere gevoed vanuit de toenemende vraag naar een stedelijk woonmilieu, compliceert bovendien het woningbouwproces.

Intensieve samenwerking met alle stakeholders is van belang voor het zo goed mogelijk invullen van de regionale woningbehoefte. De komende jaren neemt het Rijk hierbij een actievere rol op zich. Op korte termijn ga ik tevens in gesprek met de regio's met de meest gespannen en/of complexe problematiek. Daarnaast ben ik in gesprek met belangrijke stakeholders over het versnellen van de woningbouw.