

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

### 1844

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het woningtekort* (ingezonden 14 februari 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 14 maart 2019).

#### Vraag 1

Kent u het onderzoek van Capital Value en ABF Research waaruit blijkt dat het woningtekort groter is dan gedacht? Kunt u dit onderzoek naar de Kamer sturen met uw reactie daarbij?<sup>1</sup> Wat is uw reactie daarop?

#### Antwoord 1

Ja, het onderzoek is mij bekend. U treft het als bijlage bij deze brief aan.<sup>2</sup> Capital Value publiceert jaarlijks een rapportage over de ontwikkelingen op de woning(beleggings)markt. Met elk jaar aandacht voor de investeringen in de woningmarkt en prognoses voor de ontwikkelingen de komende jaren. Capital Value voert het onderzoek samen met ABF Research uit. Dezelfde data van ABF Research heeft mijn ministerie gebruikt voor de rapportage in de Staat van de Woningmarkt 2018, een deel van de analyse in het rapport van Capital Value is derhalve eerder in dat rapport gepubliceerd. Mijn reactie op enkele kernpunten van het rapport van Capital Value is als volgt:

*Het woningtekort neemt toe en het aanbod blijft achter.*

De prognoses van Capital Value over het woningtekort heb ik eerder met uw Kamer gecommuniceerd in de Staat van de Woningmarkt 2018, zie ook mijn antwoord op vraag 2. Capital Value stelt dat de komende jaren meer dan 75.000 woningen per jaar gebouwd moeten worden om het woningtekort in te lopen. Hier verschillen wij van mening. Het bouwen van 75.000 woningen per jaar de komende jaren acht ik nog steeds voldoende. Zie voor verdere toelichting hierop ook de beantwoording van vraag 5 en 8.

*Corporaties hebben een grote verduurzamingsopgave*

Corporaties staan voor een belangrijke verduurzamingsopgave van hun woningvoorraad en het bouwen van nieuwe woningen. In het rapport van Capital Value staat dat bijna 60% onvoldoende middelen heeft hiervoor. Bijna de helft daarvan overweegt om corporatiewoningen te verkopen om de verduurzaming te kunnen bekostigen. Het Waarborgfonds Sociale Woning-

<sup>1</sup> <https://www.ad.nl/wonen/woningtekort-groter-dan-gedacht~a942c0a3/>

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

bouw heeft recent onderzoek gedaan naar hetzelfde onderwerp. Daar komt naar voren dat 55 van de ruim 300 corporaties financieel gezien niet in staat zijn om op te schalen naar een investeringsniveau wat nodig is om in 2030 gemiddeld label A te halen. Op sectorniveau is er echter wel genoeg investeringsruimte.

Recent heb ik uw Kamer geïnformeerd over de verdeling van de investeringscapaciteit van corporaties. Met betrokken partijen ben ik in gesprek over een betere benutting van de financiële ruimte binnen woningmarktregio's en manieren waarop corporaties elkaar kunnen ondersteunen. Ik heb reeds toegezegd u nader te informeren over de mogelijkheden om binnen de sector tot een betere benutting van de investeringscapaciteit te komen en welke rol het Rijk daarin kan spelen.

Naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52) doe ik onderzoek naar de maatschappelijke opgaven in relatie tot de financiële slagkracht van corporaties. Hierover heb ik u in mijn brief van 6 maart 2019 geïnformeerd. Ik verwacht dat het onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

#### Vraag 2

Waarom komt u in het rapport Staat van de Woningmarkt uit op een woningtekort van 246 duizend woningen, waar Capital Value en ABF Research uitkomen op een tekort van 263 duizend woningen?<sup>3</sup>

#### Antwoord 2

In de Staat van de Woningmarkt 2018 heb ik een nieuwe raming van het woningtekort naar buiten gebracht. Dit was een raming voor 2017 met als stand 242 duizend woningen, 3,2% van de woningvoorraad. In de Staat van de Woningmarkt is verder de toekomstige ontwikkeling van dit geraamde tekort beschreven. In de bijlage bij de Staat van de Woningmarkt «Update inventarisering plancapaciteit» is nader ingegaan op deze ontwikkeling. Daarin is aangegeven dat in de raming het tekort eerst nog oploopt om daarna te gaan dalen. Het tekort loopt volgens de prognose op tot 262 duizend (3,4%) in 2018 en stabiliseert vervolgens rond dit aantal om na 2020 te gaan dalen tot 221 duizend (2,6%) in 2030. Hiermee zijn de cijfers in lijn met de cijfers die door Capital Value zijn genoemd.

#### Vraag 3

Klopt het dat er een tekort is van 175 duizend huurwoningen, waarvan 92 duizend sociale huurwoningen met een huurprijs onder de 720 euro per maand? Zo nee, hoe groot is het tekort dan wel en hoe kunt u dit verschil verklaren?

#### Antwoord 3

Met het statistisch woningtekort wordt een totaal kwantitatief tekort aan woningen geraamd. Dit tekort is niet kwalitatief uitgesplitst naar soort woning. Er zijn mij dan ook geen tekortcijfers bekend over huurwoningen in het algemeen of over sociale huurwoningen. Ik heb toegezegd (202985) na het verschijnen van het WoON2018 te gaan onderzoeken in hoeverre of het mogelijk is om op basis van de beschikbare data een spanningsindicator naar prijsklasse te ontwikkelen. Zodra daarover meer bekend is licht ik u in.

#### Vraag 4

Telt u bij het berekenen van het tekort aan betaalbare en sociale huurwoningen ook onzelfstandige woningen en/of studentenkamers mee? Kunt u het tekort aan huurwoningen met een huurprijs onder de 720 euro uitsplitsen in zelfstandige woningen, studentenkamers en onzelfstandige woningen?

#### Antwoord 4

Het tekort is geënt op de behoefte aan en beschikbaarheid van zelfstandige woonruimten. De vraag naar onzelfstandige woonruimte en/of studentenkamers wordt in de berekening van het tekort niet meegenomen. Uiteraard wordt in de ramingen bij de berekening van de vraag rekening gehouden met de behoefte van studenten. Ik werk, samen met partijen in het veld, aan het

<sup>3</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/11/16/rapport-staat-van-de-woningmarkt>

Actieplan studentenhuisvesting 2018 waarbij een belangrijke doelstelling is om het cijfermatige inzicht in de (verwachte) vraag naar en het (gewenste) aanbod van studentenhuisvesting te verbeteren. Het statistisch tekortcijfer is niet uitgesplitst naar type woning. Zie ook het antwoord op vraag 3.

#### Vraag 5

Waarom denkt u dat de ambitie om 75.000 woningen per jaar te bouwen voldoende zal zijn? Hoeveel van deze woningen zullen zelfstandige sociale huurwoningen zijn, en waarop is zijn de aantallen gebaseerd?<sup>4</sup>

#### Antwoord 5

Om in de toename van de behoefte tot 2030 te voorzien moet de woningvoorraad uitgebreid worden met 701 duizend woningen. Dit betekent een jaarlijkse nieuwbouwopgave 68 duizend woningen. De in de Woonagenda genoemde ambitie van 75 duizend woningen per jaar is gemiddeld 7 duizend per jaar hoger dan de 68 duizend die nodig zijn om in de toename van de behoefte te voorzien. Hiermee wordt het tekort verder ingelopen dan voorzien in de ramingen. Zie ook beantwoording op vraag 8.

De kwalitatieve invulling van de beoogde 75 duizend is een lokale aangelegenheid. De vraag welk soort woningen gebouwd moeten worden hangen sterk af van doorstroming en verkopen van woningen uit de al bestaande voorraad. In de woondeals worden brede woningmarktafspraken gemaakt waarbij betaalbare huisvesting een van de prioriteiten is.

#### Vraag 6

Hoe is het mogelijk dat in de Staat van de Woningmarkt 2018 gesproken wordt van een prognose van het tekort van 221 duizend woningen in 2030? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 6

De geraamde stijging van de woningbehoefte in de periode 2017–2030 ligt in de prognose op gemiddeld 51 duizend woningen per jaar. Als er jaarlijks meer woningen dan dit aantal worden toegevoegd aan de voorraad zal het woningtekort dalen. In de prognose wordt gerekend met een gemiddelde bouwproductie van 68 duizend woningen per jaar voor de periode 2017–2030. Dit leidt gesaldeerd met de geraamde sloopomvang tot een gemiddelde toevoeging aan de voorraad met 54 duizend woningen per jaar. Hiermee loopt het tekort terug van de geraamde 242 duizend in 2017 naar 221 duizend in 2030. Als de ambitie uit de woonagenda van 75 duizend woningen per jaar wordt gehaald zal de daling sterker zijn. Per jaar worden dan 7 duizend meer woningen gebouwd. Deze prognoses zijn natuurlijk omgeven door onzekerheden. Afwijkingen in de demografische ontwikkeling kunnen leiden tot een grotere of juist kleinere toename van de woningbehoefte.

#### Vraag 7

Wat gaat u doen om on(der)benutte plancapaciteit vertraagde woningbouwlocaties te voorkomen en vlot te trekken?

#### Antwoord 7

Met de woonagenda heb ik het voortouw genomen om met een brede vertegenwoordiging uit de sector de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken. Ook de medeoverheden delen de bouwopgave en geven aan deze zo snel mogelijk willen te realiseren.

Iedereen is doordrongen van het feit dat de woningbouwopgave moet worden aangepakt en dat iedereen wil dat vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheden oppakken. Ik realiseer me dat de oplossingen niet bij één partij liggen en dat een groot deel van de effecten van de woonagenda pas op langere termijn zichtbaar worden. Daarom hecht ik aan goede samenwerking.

Ik ondersteun de versnelling verder met landelijke beleid, onder andere door:

- De herziening van de Crisis- en herstelwet die nu bij de Eerste Kamer ligt. De herziening leidt ertoe dat gemeenten sneller gebruik kunnen maken

<sup>4</sup> Nationale Woonagenda, Kamerstuk, 32 847, nr. 365

van instrumenten uit de Omgevingswet welke woningbouw kunnen versnellen.

- Ook heb ik de Transformatiefaciliteit ingericht, waarin ik € 38 miljoen beschikbaar stel voor de versnelling van transformatielocaties voor woningbouw.
- Voor het vergroten en versnellen van het woningaanbod sluit ik 5 woondeals met regio's met een grote druk op de woningmarkt, waarin ook afspraken worden gemaakt over het vooruit helpen van specifieke bouwprojecten voor de korte termijn en de beschikbaarheid van plancapaciteit en voor de langere termijn over grote gebiedsontwikkelingen die een substantiële bijdrage leveren aan de bouwopgave
- Voor het lostrekken van specifieke locaties bied ik de ondersteuning van het Expertteam Woningbouw aan.
- En ik leg de verbinding met noodzakelijke investeringen in bereikbaarheid via mijn verantwoordelijkheid voor Ruimtelijke Ordening in de regionale BO's MIRT.

#### Vraag 8

Wanneer denkt u dat de huidige woningnood opgelost zal zijn? Bent u bereid de door u gemaakte afspraken aan te passen aan de huidige cijfers?

#### Antwoord 8

In de huidige prognoses daalt het woningtekort naar 2,6% in 2030. Met de ambitie uit de Woonagenda van 75 duizend woningen is sprake van een grotere en snellere daling. Een statistisch woningtekort betekent dat jongeren later het huis uit zullen gaan, mensen die willen scheiden dit niet meteen kunnen doen en mensen die niet zelfstandig wonen (inwonend zijn of in niet-woningen wonen) dit later dan gepland kunnen gaan doen. Sinds de jaren »90 wordt een tekort tussen de 1,5% en 2% als acceptabel verondersteld en nodig om de woningmarkt goed te kunnen laten functioneren. Ook in het recente Rli advies (RLI/2687, 28 juni 2018<sup>5</sup>) wordt gesteld dat er sprake is van een redelijk tekort op de woningmarkt als dat 2% van de woningvoorraad bedraagt.

Met de Woonagenda wordt een productie beoogd van 75 per jaar. Dit is 7 duizend per jaar meer dan in de prognoses is opgenomen. Voor de prognoseperiode (2018–2030) levert dit 84 duizend meer nieuwe woningen op dan nu wordt geraamd. Hiermee zou het woningtekort verder worden ingelopen waarmee het tekort in theorie teruggedrongen kan worden naar 137.000 in 2030 in plaats van de geraamde 221.000. Hiermee zou het tekort tussen de 1,5 en 2% terecht komen.

Daarnaast is het verder opschroeven van de bouwproductie naar gemiddeld 95–100 duizend woningen per jaar niet realistisch. De markt kent nu al problemen met personeel en materiaal en zou zodoende onnodig verder onder druk gezet worden. De recente crisis heeft ons geleerd dat grote schommelingen in de bouwproductie negatief kunnen uitwerken voor woningzoekenden. Ik heb daarom het CPB gevraagd de relatie te bestuderen tussen beleid en cycliciteit op de woningmarkt, zowel aan de vraag- als aanbodzijde. Daarnaast kijk ik in nauwe samenwerking met De Nederlandsche Bank (DNB) en de ministeries van Economische zaken en klimaat (EZK), Sociale zaken en werkgelegenheid (SZW) en Financiën (FIN) naar mogelijke beleidsmaatregelen die de cycliciteit van de woningmarkt kunnen beperken.

---

<sup>5</sup> <https://www.rli.nl/publicaties/2018/advies/versnellen-woningbouwproductie-met-behoud-van-kwaliteit>