

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

## 2798

Vragen van het lid **Jansen** (FvD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de woningnood* (ingezonden 22 april 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 19 mei 2021).

Vraag 1

Wat is de actuele stand van het woningtekort?

Antwoord 1

Het tekort op basis van de beschikbare prognose bedraagt 331 duizend woningen, wat neer komt op 4,2% van de woningvoorraad. In juni 2021 zal ik de Kamer informeren over het tekort op basis van de geactualiseerde CBS-prognose. Het woningtekort wordt berekend met behulp van het Primos-model van ABF-research. Momenteel zijn alleen de uitkomsten van Primos 2020 beschikbaar, waarin nog geen rekening is gehouden met de effecten van de corona-pandemie op de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen.

Vraag 2

Hoeveel mensen staan er op dit moment ingeschreven op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen? Hoeveel daarvan zijn 30 jaar of jonger?

Antwoord 2

De wachttijd en zoektijd van woningzoekenden verschilt per regio. Daarover heb ik uw Kamer geïnformeerd bij de Staat van de Volkshuisvesting 2019. In onderstaande figuur is de inschrijfduur en, waar beschikbaar, tussen haakjes ook de actieve zoekduur per regio weergegeven. Uit het WoON2018 rapport blijkt dat de actieve zoekduur voor een sociale huurwoning van een corporatie gemiddeld 24 maanden is. Het is niet bekend hoeveel van de mensen die zijn ingeschreven op wachtlijsten 30 jaar of jonger zijn. Het aandeel jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar) in gereguleerde corporatiewoningen is wel bekend. Dit is 12% van alle huishoudens in gereguleerde corporatiewoningen (Staat van de Volkshuisvesting 2019).

figuur 3-1 Wachttijden bij verhuur in het aanbodmodel: gemiddelde inschrijfduur en (tussen haakjes) zoekduur bij verhuur in jaren, per systeem, 2017



Bron: WoningNet en inventarisatie periodieke rapportages, bewerking RIGO

### Vraag 3

Wat doet u om de toegang tot de woningmarkt voor jongeren te vergroten?

### Antwoord 3

Starters hebben het niet makkelijk op de woningmarkt. Het woningaanbod is beperkt en de concurrentie is groot. De bouw van woningen is daarom topprioriteit voor dit kabinet. Met de Woningbouwimpuls en de Regeling Vermindering Verhuurderheffing is ingezet op het versnellen van de woningbouw en het bevorderen van de nieuwbouw in het betaalbare segment. Tot nu toe wordt er met de woningbouwimpuls bijgedragen aan de bouw van ruim 95.000 woningen, waarvan 66% in het betaalbare segment. Aedes, VNG en het ministerie hebben in een bestuurlijke afspraak vastgelegd dat binnen twee jaar de bouw kan starten van 150.000 sociale huurwoningen waarvoor vermindering verhuurderheffing is aangevraagd. De bouwproductie van corporaties stijgt in twee jaar naar 25.000 woningen. BZK, AEDES en VNG hebben gezamenlijke de Taskforce nieuwbouw corporaties ingericht. Deze Taskforce gaat de bouw van de woningen aanjagen en helpen om knelpunten op te lossen.

Het duurt enige tijd voordat deze woningen er staan. Daarom stimuleer ik ook de bouw van flexwoningen en zijn er maatregelen om starters op korte termijn te helpen. Bijvoorbeeld door meerderjarigen tot 35 jaar vrij te stellen van overdrachtsbelasting (tot € 400.000) en door het verbeteren van de informatievoorziening voor starters op de woningmarkt. Tevens heb ik de Tweede Kamer recentelijk een brief gestuurd waarin ik onder andere de sector oproep tot transparantie in het koopproces van een huis om wanpraktijken tegen te gaan, zodat kopers een eerlijkere kans krijgen. Hier zullen ook starters van profiteren.

### Vraag 4

Hoeveel woningen zijn er gebouwd in de periode dat de regering demissionair was?

#### Antwoord 4

De regering is sinds 15 januari 2021 demissionair. CBS publiceert maandcijfers, voor april 2021 zijn de maandcijfers nog niet beschikbaar. In het eerste kwartaal van 2021 zijn volgens het CBS in totaal 19 duizend nieuwbouwwoningen gereedgemeld. De toevoegingen door transformatie worden later dit jaar door het CBS gepubliceerd, naar schatting worden per kwartaal gemiddeld 2,5 duizend woningen middels transformatie toegevoegd.

#### Vraag 5

Hoeveel procent van de gebouwde woningen in 2020 had een marktwaarde van minder dan 200.000 euro? Hoeveel procent heeft een marktwaarde van minder dan 300.000 euro? Hoeveel procent heeft een marktwaarde van minder dan 400.000 euro en hoeveel procent een marktwaarde van meer dan 400.000 euro?

#### Antwoord 5

De gestelde vraag is moeilijk te beantwoorden, omdat de precieze data niet voorhanden zijn. De kwartaalrapportages van de NVM<sup>1</sup> geven een inzichtelijk beeld. Daarin rapporteren zij de kwartaalcijfers wat betreft nieuwbouwwoningen (inclusief door transformatie) die nieuw op de markt komen en aangeboden zijn door NVM-makelaars. Hun categorisering is dezelfde als gesteld in de vraag. Belangrijk: het gaat niet om gebouwde woningen en niet om het volledige aanbod. In de Staat van de Woningmarkt die ik in juli verstuur zal ik over de WOZ-waarde van de gebouwde woningen rapporteren. De cijfers zijn op dit moment nog niet beschikbaar.

Jaar	Kwartaal	Tot € 200.000	€ 200.000 – tot € 300.000	€ 300.000 – tot € 400.000	€ 400.000 – tot € 500.000	Vanaf € 500.000
2020	Q1	1%	21%	32%	21%	25%
	Q2	3%	20%	29%	21%	28%
	Q3	1%	16%	31%	22%	30%
	Q4	2%	16%	30%	23%	30%

Bron: NVM, kwartaalcijfers nieuwbouw 2021-1

#### Vraag 6

Wat vindt u een realistische prijs voor een starterswoning?

#### Antwoord 6

Er is geen eenduidige definitie van wat precies wordt verstaan onder een starterswoning. De wensen over bijvoorbeeld locatie, het aantal vierkante meters en het type woning (gezinswoning of een appartement) van starters lopen uiteen en daar hoort ook een verschillend prijskaartje bij. In de randstad krijg je bijvoorbeeld minder vierkante meters voor hetzelfde bedrag dan op andere plekken in het land. Daarnaast is de financiële positie van starters ook zeer divers. Ik vind het net als u belangrijk dat iedereen de kans heeft om prettig en betaalbaar te kunnen wonen. Starters hebben het gezien het hoge woningtekort nu extra lastig om er tussen te komen. Dat baart mij zorgen. Het is daarom vooral belangrijk dat we zorgen dat er in snel tempo meer woningen beschikbaar komen en dat deze woningen aansluiten op de verschillende behoeftes van alle woningzoekenden, inclusief starters. Dan gaat het om de prijs en ook om de locatie, de omvang en het type woning. Onder andere met de woningbouwimpuls zetten we hier op in: tot nu toe wordt er met de middelen van de woningbouwimpuls bijgedragen aan de bouw van ruim 95.000 woningen, waarvan 66% in het betaalbare segment. De definitie van betaalbaar die hierbij wordt gehanteerd voor koopwoningen is woningen onder de NHG-kostengrens. Deze ligt momenteel (per 1-1-2021) op EUR 325.000. Voor sociale koopwoningen wordt in de woondealregio's het nu ook mogelijk de NHG-kostengrens te hanteren (middels een experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet). Voor andere regio's is de verkoopgrens van sociale koopwoningen EUR 200.000.

<sup>1</sup> kwartaalcijfers-nieuwbouw-2021-1.pdf (nvm.nl)

#### Vraag 7

Heeft het kabinet overwogen om de woningbouw uit te sluiten van stikstofregels? Zo ja, wat was de conclusie? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 7

Overwegingen ten aanzien van de woningbouw (als onderdeel van de bouwsector) zijn expliciet betrokken bij de totstandkoming van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Dat heeft erin geresulteerd dat de zogenaamde partiele vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor het aspect stikstof onderdeel is geworden van deze wet. Dat betekent dat voor activiteiten van de bouwsector met tijdelijke, kleine deposities in de bouwfase voor wat betreft het aspect stikstof geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. De gebruiksfase blijft wel onderhevig aan een vergunningsplicht.

Daarnaast heeft kabinet ook verschillende andere stappen gezet om de huidige knelpunten voor woningbouw op te lossen. Sinds maart 2020 is de eerste depositieruimte voor de woningbouw en een zevental infrastructuurprojecten in het stikstofregistratiesysteem beschikbaar door het realiseren van de snelheidsverlaging. Op 24 april 2020 heeft het kabinet de structurele aanpak ingesteld (Kamerstuk 35 334, nr. 82), waarmee diverse (bron)maatregelen zijn aangekondigd. Daarmee kan de natuur gemakkelijker herstellen en wordt het mogelijk maatschappelijke en economische activiteiten mogelijk te maken. Deze aanpak met bron- en natuurmaatregelen is daarmee het fundament waarmee nieuwe vergunningen afgegeven kunnen worden. Ook wordt er aan andere instrumenten voor toestemmingsverlening gewerkt, waarvan extern en intern salderen, de natuurbank en het stikstofregistratiesysteem al voorbeelden zijn.

#### Vraag 8

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde meerkosten per gebouwde woning als gevolg van milieuregels?

#### Antwoord 8

Wat de bouwregelgeving betreft kennen we één milieuregel, te weten de MPG-eis (MPG staat voor Milieuprestatie Gebouwen).

Wat deze MPG-eis betreft is in het kader van de wettelijke procedure onderzoek uitgevoerd naar de lasteneffecten van deze maatregel<sup>2</sup>. De conclusie van dit onderzoek is dat de extra kosten van de recente aanscherping van de milieuprestatie eis tot 0,8 beperkt zijn tot niet-materiële kosten in het bouwproces en incidentele kosten om kennis te nemen van de maatregel. De niet-materiële kosten zijn geschat op maximaal 0,1 miljoen euro per jaar voor de gehele jaarlijkse bouwproductie; de incidentele kosten voor bedrijven zijn geschat op eenmalig 1,2 miljoen euro op het moment van invoering van de maatregel.

Deze kosten zijn dermate laag dat zij niet zullen leiden tot een merkbare kostenverhoging in de bouw. De aanscherping leidt niet tot duurdere bouwmaterialen en -producten. De niet-materiële en incidentele kosten zijn niet verschillend per woningtype.

#### Vraag 9

Wat is de consequentie voor de bouwkosten van een woning als gevolg van het gasverbod?

#### Antwoord 9

Het betreft hier kosten die aan de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) gerelateerd zijn. Deze wijziging is per 1 juli 2018 ingegaan en regelt dat de aansluitplicht voor aardgas vervalt. Deze wet valt onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Economische Zaken en Klimaat.

In oktober 2018 verwachtte BDB Bouwkostendata dat het gasloos bouwen, afhankelijk van het bouwtype, tot een bouwkostenstijging zou leiden van

<sup>2</sup> Effectmeting scherpere milieuprestatie-eis, Sira Consulting, december 2019, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/12/13/effectmeting-scherpere-milieuprestatie-eis>.

circa 1% tot 8%. Voor de gebruiker dalen echter de maandelijkse gebruikskosten omdat de woning geheel of gedeeltelijk zelfvoorzienend zou worden.<sup>3</sup>

Vraag 10

Deelt u de mening dat milieuregels versoepeld moeten worden om sneller en meer te kunnen bouwen?

Antwoord 10

Nee. Alle wettelijke maatregelen zijn een gevolg van zorgvuldige politieke besluitvorming op nationaal dan wel Europees niveau en kennen hun eigen achtergrond en merites. Net als andere sectoren dient ook de gebouwde omgeving zijn bijdrage te leveren aan het realiseren van milieudoelstellingen.

---

<sup>3</sup> handlerdownloadfiles.ashx (bdb.nl). Microsoft Word – Gevolgen wijziging bouwbesluit per 01-01-2021\_4.docx (bdb.nl)