

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000413727

Uw kenmerk

Datum 17 augustus 2020
Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid Terpstra (CDA) over
de vraag naar woningen

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de Kamervragen van het lid Terpstra
(CDA) over de vraag naar woningen (2020Z11020), ingezonden op 15 juni
jongstleden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Kent u het bericht "PBL: vraag naar appartementen neemt alleen maar toe" 1) en de reactie daarop "En tóch moeten we meer eengezinswoningen bouwen" 1)?

Ja.

Vraag 2

Deelt u de conclusie van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat 'de vraag naar appartementen alleen maar toeneemt'? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

We hebben te maken met een groot woningtekort in Nederland. In alle segmenten is er een grote vraag naar woningen. Met een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens kan dit zich in specifieke gemeenten uiten in een stijgende vraag naar appartementen. In andere gemeenten kan dit zich uiten in een grote vraag naar eengezinswoningen of woningen voor een specifieke doelgroep.

Vraag 3

Deelt u de conclusie van het genoemde rapport 'Stop de fixatie op binnenstedelijke appartementen'? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Het verschilt per gemeente – en soms zelfs binnen een gemeente tussen verschillende buurten – wat de woonbehoefte is en hoe de bestaande woningvoorraad er uit ziet. Daardoor zullen er ook verschillen zijn in wat er bijgebouwd moet worden. In sommige gemeenten zal daarbij een focus liggen op appartementen en in andere gemeenten op eengezinswoningen.

Vraag 4

Vindt u dat in de huidige bouwplannen de woonvoorkeuren van mensen voldoende tot uiting komen?

Gemeenten maken hun woningbouwplannen veelal op basis van verschillende onderzoeken, waarbij zij kijken naar demografische ontwikkelingen, de huidige voorraad en woonwensen.

Vraag 5

Vindt u dat de vraag naar woonwensen van mensen gebaseerd moet zijn op woonwensenonderzoek of op basis van cijfers naar wat ze daadwerkelijk doen? In welke mate moet de 'betalingsbereidheid' daarbij een rol spelen?

Bij woningbehoefteonderzoek is het zowel wenselijk dat er zicht is op de woonwensen als op het daadwerkelijke gedrag van huishoudens. De betalingsbereidheid biedt daarbij eveneens relevante inzichten. Het WoonOnderzoek Nederland, dat het CBS op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties periodiek uitvoert, is er onder meer op gericht om deze drie componenten in beeld te brengen.

Vraag 6

Deelt u de conclusie van het PBL dat de betalingsbereidheid van consumenten per vierkante meter groter is voor een appartement dan voor een rijtjeshuis en dat er daarom meer vraag naar appartementen is? Zo ja, wat vindt u van de gedachte dat de hogere prijs per vierkante meter voor appartementen vooral een gevolg is van grote woningtekorten in het lage segment tot €250.000 in stedelijke regio's?

Dat het woningtekort met name in stedelijke regio's groot is, is recent gebleken uit de Primos prognose van 2020. In het rapport 'Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2020-2035' (ABF-research) dat ik in juni aan uw Kamer heb aangeboden wordt inzicht geboden in de gewenste voorraad mutaties om zo goed mogelijk bij de kwalitatieve woningbehoefte aan te sluiten. Deze mutaties kunnen zowel gerealiseerd worden door nieuwbouw, als door het aanpassen van de bestaande voorraad. Uit dit rapport blijkt dat met name de behoefte aan betaalbare en middeldure huur- en koopwoningen groot is. Door middel van de woningbouwimpuls stimuleer ik de woningbouw in deze segmenten.

Het is aan lokale overheden om onder meer op basis van de lokale consumentenvoorkeuren, de bestaande voorraad en het type bouwlocatie te bepalen welk type woning het beste gebouwd kan worden en op welke plek. Zoals ook het PBL constateert zijn woningmarkten regionale markten, die ook qua vraag en aanbod van elkaar kunnen verschillen. Daarbij geldt overigens ook dat het over het algemeen geen of-of keuze is, maar en-en – elke woningmarkt heeft een brede waaier aan woningtypen en woonmilieus nodig.

Vraag 7

Deelt u de conclusie dat in stedelijke regio's bijna alleen nog maar kleine appartementen met een hoge prijs per vierkante meter worden verkocht en dat de aankoop van een appartement in lagere segmenten daarom een keuze 'in armoede' is, aangezien een rijtjeswoning op de gewenste plek niet meer te betalen is?

Hoe meer stedelijk het gebied is, hoe kleiner het gemiddelde vloeroppervlak per woning is. Bovendien treft men in stedelijke gebieden meer appartementen in de woningvoorraad dan in minder stedelijke gebieden. Daarnaast kenmerken veel stedelijke regio's zich door een krappe woningmarkt en in samenhang daarmee door een hoge prijs per vierkante meter. Binnen de wensen en mogelijkheden maakt de woonconsument een afweging.

Vraag 8

Wat vindt u van de stelling dat het niet gaat om een prijseffect van consumentenvoorkeur, zoals PBL meent, maar om een krappe markt met weinig keuzemogelijkheden?

Het een sluit het ander niet uit. Het is bekend dat het huidige tekort de prijzen doet stijgen. Echter, ook een grote behoefte aan een specifiek woontype – zoals appartementen – kan ervoor zorgen dat er nog meer vraag komt dan aanbod.

Vraag 9

Bent u bereid het PBL te vragen met een nadere onderbouwing te komen waarbij de vraag wat de woonvoorkeuren zijn vanuit meerdere invalshoeken wordt gezien? Wilt u vragen om daarbij tenminste woonwensen, aantallen woningverkopen, verhuizingen en de prijzen van woningen (en prijs per m²) betrekken?

In de kernpublicatie van het WoonOnderzoek Nederland (WoON 2018) "Ruimte voor wonen" en de Staat van de Woningmarkt 2020 is uitgebreid ingegaan op de woonwensen, aantallen verkopen, gerealiseerde verhuizingen (zowel van doorstromer als starters). Vooralsnog bieden deze twee studies voldoende inzicht in het genoemde vraagstuk en ben ik op dit moment niet voornemens om het PBL te vragen aanvullend onderzoek te doen.

Vraag 10

Deelt u de conclusie dat als de woningbehoefte zoals dat uit het recente WoON blijkt, als basis genomen wordt voor het beoogde bouwprogramma, dat betekent dat de nadruk op doorstromers ligt en dat dat bijna 600.000 huishoudens betreft, met langere verhuisketens?

In afgelopen jaren zijn er rond de 70 duizend nieuwbouw woningen per jaar gerealiseerd. Per jaar verhuizen rond de 500 duizend huishoudens. Dit betekent dat het merendeel van de huishoudens naar een bestaande woning verhuist. Bij het opstellen van het beoogde bouwprogramma dient rekening gehouden te worden met de samenstelling van de bestaande voorraad en de woonvoorkeuren. Daarbij is op lokale en regionale schaal maatwerk noodzakelijk: bouwen wat aansluit bij de wensen van de lokale consument. In de ene situatie kan dit betekenen dat er voor doorstromers gebouwd moet worden in de andere voor starters. Indien er voor doorstromers wordt gebouwd kan dit inderdaad leiden tot minimaal één vervolghuizing.

Vraag 11

Deelt u de conclusie dat lange verhuisketens een positief effect hebben voor de gehele woningmarkt omdat doorstromers met hogere inkomens woningen achter laten voor de middeninkomens, die laten op hun beurt goedkopere bestaande woningen achter laten voor starters? Deelt u ook de conclusie dat dit effect niet of amper wordt bereikt met appartementen?

Een lange verhuisketen zorgt ervoor dat er meer doorstroming op de woningmarkt plaatsvindt. Verhuisketens kunnen zowel op gang worden gebracht door de bouw van eengezinswoningen als door appartementen. Dit hangt af van de lokale vraag naar deze woningtypen.

Daarnaast is het ook relevant om te kijken waar in kwantitatieve zin de grootste woningbehoefte is en of deze gebieden geschikt zijn voor de bouw van eengezinswoningen of appartementen. In de grote steden zijn op dit moment de grootste woningtekorten. Vaak zijn deze locaties niet geschikt voor

eengezinswoningen of is het met de bouw van eengezinswoningen niet mogelijk om aan de kwantitatieve woningbehoefte te voldoen.

Vraag 12

Deelt u de conclusie van het PBL dat de betalingsbereidheid, afgemeten aan de vierkantemeterprijs, de juiste maat moet zijn om te bepalen wat mensen écht belangrijk vinden bij hun woningkeuze? Heeft het PBL, naar uw visie, daarbij voldoende aandacht voor de beperkingen of effecten van een krappe woningmarkt?

Iedereen heeft eisen en wensen aan een woning. Aan de eisen moet voldaan worden en wensen zijn mooi om te hebben. Voor veel mensen zal budget een eis zijn, die beperkingen oplegt aan de wensen aan een woning. De marktomstandigheden kunnen daarbij een beperkende factor zijn, maar zullen door veel mensen ook al meegewogen worden in hun wensenlijst.

Vraag 13

Deelt u de gedachte dat bij beperkte financiële middelen consumenten vaker voor een appartement kiezen, simpelweg omdat dat woningtype gemiddeld de laagste woningprijs heeft en omdat men weinig keuze en middelen heeft men dat op de koop toe neemt?

Bij beperkte financiële middelen zal vaker voor een appartement worden gekozen, omdat dit de betaalbare optie is. Het is belangrijk dat huishoudens een hypotheek afsluiten die zij kunnen dragen. Om de beschikbaarheid van woningen uit te breiden stimuleer ik de bouw van goedkope woningen via de woningbouwimpuls en de korting in de verhuurderheffing.

Vraag 14

Deelt u de conclusie dat er vooral behoefte bestaat aan meer eengezinswoningen in diverse, vooral groene woonmilieus, dat die woningbouw voor veel doorstroming op de woningmarkt zorgt, met langere verhuisketens en dat daardoor vooral goedkopere woningen vrij komen voor starters en andere huishoudens met een lager inkomen?

Waar exact behoefte aan is, is per gemeente verschillend. Bij het programmeren van de woningbouw is het belangrijk om te kijken naar de woonbehoefte en de bestaande voorraad. Op die manier kan ook gekeken worden naar doorstromingskansen. Dit kan echter ook gebeuren door appartementen te bouwen voor ouderen, die vervolgens vaak een ruime gezinswoning achter laten.

- 1) Gebiedsontwikkeling.nu, "PBL: vraag naar appartementen neemt alleen maar toe", 28 april 2020
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/pbl-vraag-naar-appartementen-neemt-alleen-maar-toe/>

- 2) Gebiedsontwikkeling.nu, "En toch moeten we meer eengezinswoningen bouwen", 26 mei 2020 <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/ent%C3%B3ch-moeten-we-meer-eengezinswoningen-bouw>