

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
2019-0000062725

Uw kenmerk

Datum 14 februari 2019

Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid Kops (PVV) over de
stijgende prijzen van nieuwbouwwoningen (ingezonden op 22
januari 2019)

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld
door het lid Kops van Partij Voor de Vrijheid over de stijgende prijzen van
nieuwbouwwoningen. Deze vragen werden ingezonden op 22 januari 2019 met
kenmerk 2019Z00924.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

1

Kent u de berichten 'Nieuwbouw zit in snelkookpan – Rap stijgende prijzen maken woningen onverkoopbaar' en 'Potentiële koper moet afhaken'?

Antwoord vraag 1:

Ja.

2

Hoe is het mogelijk dat de prijzen van nieuwbouwwoningen in een jaar tijd bijna twee keer zo hard zijn gestegen als de prijzen van bestaande koopwoningen?

Antwoord vraag 2:

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn tussen het derde kwartaal 2017 en het derde kwartaal van 2018 met 9,2% gestegen, terwijl de prijs van nieuwbouw koopwoningen in dezelfde periode met 17% toenam. De prijsindex voor bestaande koopwoningen is gecorrigeerd voor veranderingen in de samenstelling van de verkochte woningen in verschillende perioden. Deze prijsindex wordt daarom niet beïnvloed door kwaliteitsverschillen tussen de woningen die per periode verkocht worden. De prijsindex voor nieuwbouwkoopwoningen wordt niet gecorrigeerd voor veranderingen in de samenstelling van de nieuwbouwproductie. Het afgelopen jaar vond een verschuiving binnen de nieuwbouw plaats naar hogere prijsklassen. In de hogere prijsklassen kunnen de gestegen bouwkosten makkelijker worden doorberekend. Dit droeg bij aan de prijsstijging van nieuwbouwwoningen.

3

Wat is het effect van het vervallen van de gasaansluitplicht op de prijzen van nieuwbouwwoningen, nu bewoners aangewezen zijn op peperdure 'duurzame' energiebronnen, zoals warmtepompen e.d.?

Antwoord vraag 3:

Het effect van het vervallen van de gasaansluitplicht op de prijs van een nieuwbouwwoning verschilt per geval. De Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) gaf bij haar inbreng bij het rondetafelgesprek Warmtewet met de Commissie EZK van de Tweede Kamer op 7 december 2017 aan dat de meerkosten aan de woning ongeveer 15.000 euro zijn¹. Als het de wens van de koper is om de woning nog tijdens te bouw te veranderen, zoals in het voorbeeld in het artikel, dan is de investering uiteraard hoger dan als een aardgasvrij ontwerp vanaf de tekentafel wordt meegenomen.

Onderzoeksbureau DWA heeft in 2017 in opdracht van Stedin de extra investeringskosten van aardgasvrij onderzocht.² De belangrijkste conclusie van

¹<https://www.neprom.nl/Downloads/brieven/Inbreng%20NEPROM%20Rondetafelgesprek%20Warmtewet%20Commissie%20EZK%20van%20de%20Tweede%20Kamer.pdf>

² <https://www.dwa.nl/wp-content/uploads/15980SBRU1342232-Rapport-alternatieven-voor-aardgas-in-nieuwbouw.pdf>

het onderzoek is dat aardgasvrije woningen door de veel lagere energierekening, gerekend over de levensduur van de woning, goedkoper zijn.

4

Bent u ervan op de hoogte dat uw eigen duurzaamheidseisen leiden tot extra, onnodige kosten en vertragingen bij nieuwbouwprojecten? Deelt u de conclusie dat de duurzaamheids- en klimaathysterie van dit kabinet een groot drama is? Bent u ertoe bereid hiermee te stoppen en het schrappen van de gasaansluitplicht terug te draaien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 4:

Door nieuwbouw aardgasvrij uit te voeren worden kosten van het aardgasvrij maken van de woning in de toekomst vermeden. Gezien ook de aanwijzingen dat aardgasvrije woningen over de levensduur goedkoper zijn, kan het aardgasvrij maken van de nieuwbouw uiteindelijk gunstig zijn voor de portemonnee van de consument.

Gemeenten hebben mijns inziens afdoende middelen gekregen om, als er risico was dat bouwprojecten vertraagd zouden worden, de bouw alsnog met aardgas toe te staan. In de ministeriële regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht³ zijn twee bepalingen opgenomen om vertraging van bouwprojecten te voorkomen. Deze twee bepalingen zien toe op bouwprojecten waarvan de vergunningsaanvraag is ingediend tussen 1 juli 2018 en 1 januari 2019. Ten eerste kon een college van burgemeester en wethouders een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel van toepassing blijft als het aannemelijk is dat een of meer te bouwen bouwwerken minder snel tot stand zouden komen dan mogelijk was geweest met een voorziening voor gas. Ten tweede kon een college van burgemeester en wethouders een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel van toepassing blijft als aanpassing van het ontwerp naar aardgasvrij een problematisch beroep doet op schaarse productiemiddelen in de bouwsector en dus tot vertraging van andere bouwprojecten kon leiden.

Ik acht het duurzaamheids- en energiebeleid van dit kabinet verstandig en ben niet bereid ermee te stoppen. Uw Kamer heeft per amendement de aansluitplicht voor nieuwbouw in de gaswet geschrapt.

5

Wat hebben woningzoekenden aan nieuwbouwwoningen als zij deze door enorme prijsstijgingen niet kunnen betalen? Welke opties hebben woningzoekenden nog als 1) zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, 2) er geen middenhuurwoningen beschikbaar zijn en 3) een bestaande koopwoning of nieuwbouwwoning onbetaalbaar is? Wanneer verwacht u dat de prijzen naar een betaalbaar niveau zullen dalen?

Antwoord vraag 5:

³ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041076/2018-07-01>

Het versnellen van de woningbouw is uiteindelijk de beste oplossing om tekorten terug te dringen en prijsstijging te beteugelen. In de regio's met de meest gespannen woningmarkt maak ik daarom afspraken over de beschikbaarheid van plancapaciteit en de versnelling van de bouw op de korte termijn op concrete locaties die cruciaal zijn voor de bouwopgave. Tegelijkertijd is meer bouwen pas op de langere termijn een oplossing. Het maken en realiseren van bouwplannen kost tijd, en ook het vergroten van capaciteit bij gemeenten en bouwers. Daarom zet ik naast die versnelling in op het beperken van ongewenste gevolgen van het woningtekort, zoals het gebrek aan betaalbare huurwoningen en huisjesmelkerij. Regionaal zijn er grote verschillen in het woningtekort, de oorzaken en gevolgen daarvan. Daarom zet ik in op maatwerk in de regio's, samen met regionale partijen die hun woningmarkt het beste kennen.

6

Kunt zich herinneren dat u eerder in antwoord op Kamervragen stelde: "In de gesprekken die ik voer met decentrale overheden ervaar ik een gezamenlijk gevoel van urgentie om de bouwproductie te versnellen en een constructieve opstelling om de plancapaciteit te vergroten"? Staat u nog steeds achter deze woorden? Zo ja, wat komt er van die 'versnelde bouwproductie' in de praktijk terecht? Hoe denkt u uw eigen doel van één miljoen – betaalbare! – nieuwbouwwoningen in 2030 alsnog te gaan halen?

Antwoord vraag 6:

Ja, dat kan ik mij herinneren en ik sta nog steeds achter die woorden. Het versnellen van de woningbouw is een gezamenlijke ambitie waar met alle betrokken partijen (rijksoverheid, provincies en gemeenten en relevante maatschappelijke en commerciële organisaties) aan wordt gewerkt. Dat neemt niet weg dat doorlooptijden van woningbouwprojecten sterk variëren. Soms zijn doorlooptijden relatief lang, bijvoorbeeld doordat grondverwerving en bestemmingswijziging tijd vergt. Dit zijn complexe processen die zorgvuldig doorlopen moeten worden. Maar waar het kan neem ik obstakels weg. Daarvoor zet ik bijvoorbeeld de aangepaste Crisis- en Herstelwet in. Ook heb ik u recent geïnformeerd over de oprichting van de Transformatiefaciliteit, waarvoor ik € 38 miljoen beschikbaar gesteld heb. Vanuit deze faciliteit worden geldleningen verstrekt voor het transformeren van oude binnenstedelijke bedrijventerreinen, die door onvoldoende voorfinanciering blijven liggen.

De in de Staat van de Woningmarkt gepresenteerde prognose gaat uit van een toename van de behoefte aan woningen met 667.000 voor de periode 2017-2030. De ambitie in de Nationale Woonagenda om jaarlijks 75.000 woningen toe te voegen volstaat om in die behoefte te voorzien.

7

Bent u ertoe bereid om gemeenten die alleen maar dure binnenstedelijke grond voor nieuwbouw ter beschikking stellen op de vingers te tikken? Deelt u de mening dat er veel meer in – goedkoper – buitenstedelijk

gebied gebouwd moet worden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u dat regelen?

Antwoord vraag 7:

Ik vind het van belang dat regio's tijdig voldoende plancapaciteit beschikbaar stellen om te voorzien in de woningbehoefte. Of dat ook vraagt om plannen aan de randen van de stad is afhankelijk van de regionale situatie, zoals de ontwikkeling van de woningbehoefte en de mogelijkheden die er binnenstedelijk nog zijn. Daarbij geldt dat bouwen buiten bestaand stedelijk gebied lang niet altijd goedkoper of sneller is, omdat ook hier kosten voor infrastructurele ontsluiting hoog zijn, en zelfs hoger kunnen zijn dan binnenstedelijk. De keuze voor nieuwe locaties voor woningbouw is onlosmakelijk verbonden met de afweging met andere ruimtelijke belangen, zoals infrastructuur en het belang van open ruimte. Ik zie het als onze gezamenlijke uitdaging om te voorzien in de behoefte aan woningen, met voldoende oog voor alle andere ruimtelijke belangen. Daarbij blijft voorop staan dat er, ook in de lokale dynamiek, druk blijft om complexe binnenstedelijke locaties te ontwikkelen.

8

Deelt u de mening dat het schandalig is en blijft dat Nederlandse woningzoekenden nergens terecht kunnen, maar statushouders op hun wenken worden bediend met gratis sociale huurwoningen? Deelt u de mening dat die vele tienduizenden sociale huurwoningen, waar nu statushouders in verblijven, naar de Nederlanders hadden moeten gaan? Bent u er alsnog toe bereid – zoals eerder verzocht in de motie-Kops/Fritsma (Kamerstuk 35 000-VII, nr. 41) – om de tijdelijke asielvergunningen van de in Nederland verblijvende statushouders in te trekken en ervoor te zorgen dat de daardoor vrijkomende sociale huurwoningen, evenals alle andere sociale huurwoningen, uitsluitend aan de Nederlanders worden toegewezen?

Antwoord vraag 8:

Nee, die mening deel ik niet. In Nederland wordt geen onderscheid gemaakt op basis van nationaliteit. Iedereen in Nederland wordt in gelijke gevallen gelijk behandeld. Dat uitgangspunt is in onze grondwet verankerd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van een vergunninghouder conform de halfjaarlijkse taakstelling. In samenwerking met de corporatie wordt gezocht naar een passende woning voor de gezinssituatie. Het tijdig huisvesten van statushouders is voor een snelle en betere integratie van belang. Ook worden daarmee de maatschappelijke kosten die met de opvang van asielzoekers gepaard gaan, beperkt gehouden.

Verder is het zo dat meer nog dan de wijze waarop de woningen worden verdeeld, het beschikbare woningaanbod van doorslaggevend belang is voor hoe lang mensen moeten wachten op een sociale huurwoning. Het aanjagen van de woningbouwproductie in gespannen regio's en het beter benutten van de bestaande voorraad is dan ook nodig om de kansen van alle woningzoekenden te vergroten. Daar zetten vele partijen zich volop voor in, waaronder gemeenten en ikzelf.