

Vergaderjaar 2014–2015

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 128**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 oktober 2014

Bijgaand treft u de «Staat van de Woningmarkt; jaarrapportage 2014» aan<sup>1</sup>. Met deze rapportage komt het kabinet tegemoet aan het verzoek van uw Kamer om een jaarlijkse rapportage over de ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals naar voren gebracht tijdens het debat op 11 maart 2014 naar aanleiding van het rapport Kosten Koper van de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen. Tevens wordt hiermee uitvoering gegeven aan de motie van de leden Knops en Verhoeven (Kamerstuk 33 750 XVIII, nr. 17), waarin wordt gevraagd om in deze jaarrapportage ook in te gaan op de betaalbaarheid in de huur- en koopsector. De rapportage is gedeeld met de betrokken partijen op de woningmarkt.

Deze rapportage geeft aan de hand van zo recent mogelijke feiten en cijfers een beeld van de koopmarkt, huurmarkt en bouwsector. Omdat het hier de eerste jaarrapportage als zodanig betreft, zijn in veel gevallen feiten en cijfers opgenomen over meerdere jaren, en in sommige gevallen ook historische gegevens, zodat een zo volledig mogelijk beeld kan worden gegeven van de achtergronden van de huidige situatie op de woningmarkt. In volgende rapportages zal de focus meer liggen op de meest recente beschikbare gegevens. Overigens zijn niet alle gegevens in de rapportage jaarlijks beschikbaar en kan dus niet op alle onderdelen jaarlijks een actueel beeld worden gegeven.

Het algemene beeld van de huidige jaarrapportage is dat er een voorzichtig herstel lijkt te zijn ingetreden op de woningmarkt. Het aantal transacties in de bestaande voorraad en de verkoop van het aantal nieuwbouwwoningen trekt aan; ook de huizenprijzen laten een opgaande lijn zien. Wel is hierbij sprake van grote regionale verschillen. In veel gebieden is de woningmarkt nog kwetsbaar en is het herstel nog niet direct zichtbaar in de woningproductie. Dit houdt mede verband met het feit dat de bouwsector laatcyclisch van aard is en dus traag reageert op

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

vraagherstel. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor koopwoningen laat evenwel een stijging zien in de eerste helft van 2014.

De jaarrapportage geeft voorts een aantal belangrijke observaties ten aanzien van de ontwikkelingen in de verschillende segmenten van de woningmarkt. Wat betreft de koopmarkt, is in 2013 de totale hypotheekschuld afgenomen, waarmee een langdurende trend is doorbroken. Er wordt meer afgelost en nieuw aangegane schulden zijn minder hoog. Het aantal huishoudens met een restschuld is nog substantieel: in september 2013 stond 30% van de hypotheeken onder water. Op de huurmarkt is het aanbod aan duurdere huurwoningen, met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, toegenomen. In hoeverre hier sprake is van een structurele ontwikkeling zal de komende jaren moeten blijken. De groei van dit segment hangt namelijk deels samen met het feit dat huizenbezitters tijdens de crisis tijdelijk een tweede woning zijn gaan verhuren. Ten aanzien van de verdeling van inkomens over de verschillende segmenten van de huurmarkt, kan worden gemeld dat het aantal hogere inkomens in de geregleerde huursector in de periode 2009–2012 substantieel is afgenomen. Dit heeft een positief effect op de beschikbaarheid van geregleerde huurwoningen voor de doelgroep.

Ook de betaalbaarheid in de huur- en koopsector komt aan bod. De gemiddelde huurquote is de laatste jaren sterker gestegen dan daarvoor, hoofdzakelijk als gevolg van gedaalde inkomens van huurders, huurverhogingen en toegenomen kwaliteit van huurwoningen. De gemiddelde koopquote is eveneens gestegen. Ook hierbij spelen de gedaalde inkomens een belangrijke rol.

Tevens wordt ingegaan op de relatie tussen ontwikkelingen op de woningmarkt en in de economie in bredere zin. In de afgelopen jaren is eens te meer duidelijk geworden hoezeer deze met elkaar verbonden zijn. De situatie op de woningmarkt is relevant voor de arbeidsmarkt. Voldoende flexibiliteit op de woningmarkt draagt bij aan een betere arbeidsmobiliteit. Tevens gaat het om het economische belang van de bouw, in termen van productie en werkgelegenheid.

Ook is er sprake van een belangrijke wisselwerking tussen de koopwoningmarkt en de economische ontwikkeling via de huizenprijzen. Aan de ene kant zijn de huizenprijzen gevoelig voor de economische ontwikkeling. Aan de andere kant kunnen hoge hypotheekschulden en dalende huizenprijzen een negatief effect hebben op de vermogens en consumptieve bestedingen van huishoudens, en daarmee op de economische groei. Een stabiele woningmarkt, met minder schokken en lagere schulden, draagt bij aan een robuuste economische ontwikkeling. Het kabinet heeft de afgelopen periode verschillende hervormingen in gang gezet om het herstel van de woningmarkt te bevorderen en tegelijkertijd structureel het functioneren van de woningmarkt te verbeteren. Gestreefd wordt naar het terugbrengen van schulden en risico's op de koopmarkt en het bevorderen van flexibiliteit en keuzemogelijkheden op de huurmarkt. Deze maatregelen moeten bijdragen aan een meer stabiele en robuuste woningmarkt die beter bestand is tegen schokken. De specifieke maatregelen zijn uiteengezet in ondermeer de hervormingsagenda voor de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 87), de brief over de implementatie van de hervormingsagenda (Kamerstuk 32 847, nr. 119) en de begrotingen Wonen en Rijksdienst voor de jaren 2013 en 2014.

In de jaarrapportage worden ontwikkelingen en bewegingen op de woningmarkt in beeld gebracht. De jaarrapportage kan daarmee ook behulpzaam zijn voor andere partijen die bij de woningmarkt zijn

betrokken, op nationaal, regionaal en lokaal niveau. De jaarrapportage kan hen helpen actief in te spelen op ontwikkelingen op hun terrein, of in hun regio, stad of buurt.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok