

Vergaderjaar 2016–2017

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 300**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 juni 2017

In haar brief van 12 juni 2017 vraagt de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst mij, voor 15 juni 2017, te antwoorden op de volgende vragen:

1. Is het zo dat er in het woningmarktbeleid wordt uitgegaan van een acceptabel woningtekort?
2. Zo ja, hoeveel bedraagt het acceptabel woningtekort? Is dit 1,5 tot 2%, zoals genoemd in Kamerstuk 32 847, nr. 295?
3. Zo ja, wat is de precieze onderbouwing om uit te gaan van een acceptabel woningtekort op de woningmarkt en waarom is gekozen voor deze precieze hoogte?

Met deze brief kom ik aan dat verzoek tegemoet.

Als indicatie van de mate van spanning op de woningmarkt wordt het statistisch woningtekort gehanteerd. Het statistisch woningtekort wordt berekend als het verschil tussen de gewenste woningvoorraad en de feitelijke woningvoorraad, uitgedrukt als percentage van de feitelijke voorraad. De gewenste woningvoorraad wordt daarbij geschat op basis van de, door huishoudens, uitgesproken woonwensen in het kader van het driejaarlijks woningbehoefte onderzoek (WoON). De belangrijkste component van de geraamde gewenste woningvoorraad betreft leden van huishoudens die willen verhuizen naar een zelfstandige woning, daar actief naar zoeken en binnen een jaar willen verhuizen. Bij de berekening van de gewenste woningvoorraad wordt daarnaast rekening gehouden met een hogere gewenste woningvoorraad uitgaande van een leegstandpercentage van gemiddeld 2%. Als niet van een leegstandpercentage zou worden uitgegaan zou het berekende tekort (van 1,8% in 2015) lager uitkomen.

Het woningtekort betreft een Nederlands gemiddelde. Tussen de regio's bestaan grote verschillen; in sommige regio's is het tekort aan woningen

groter, terwijl in andere regio's overschotten bestaan en er (dus) sprake is van meer leegstand.

In de praktijk blijken in regio's met een tekort mensen hun woonwensen aan te passen. Starters betrekken later dan als voorkeur aangegeven een zelfstandige woning en blijven langer thuis of in een onzelfstandige woning wonen, of delen een zelfstandige woning. Ook kunnen woningzoekenden hun woonwensen aanpassen door bijvoorbeeld in een minder gespannen regio een woning te zoeken. Om deze redenen wordt een berekend statistisch tekort van 1,5% tot 2% niet als problematisch gezien. Daarbij speelt ook dat bij een lager gemiddeld tekort een grotere kans op ongewenste leegstand in bepaalde gebieden ontstaat.

Het is aan de provincies en gemeenten het niveau van hun bouwprogrammering af te stemmen op de actuele en toekomstige woningvraag. Naast het berekende kwantitatieve tekortcijfer is daarbij ook de kwalitatieve aansluiting tussen vraag en aanbod van belang. De aansluiting tussen de kwalitatieve behoefte en het regionale aanbod zijn mede bepalend voor de slaagkansen van woningzoekenden. Inspelen op de regionale behoefte vraagt daarom een regionale aanpak. Dit is ook onderwerp van de gesprekken met de 19 woningmarktregio's waarover ik u heb toegezegd in het najaar te rapporteren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
R.H.A. Plasterk