

Vergaderjaar 2014–2015

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 165

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 april 2015

In de brief van 19 februari jongstleden verzoekt de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst mij om een reactie te geven op de notitie van de algemene commissie over de eerste Staat van de Woningmarkt uit 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 152) en de notitie te betrekken bij de tweede Staat van de Woningmarkt van 2015.

De notitie van de commissie bevat een uitvoerige analyse van de Staat van de Woningmarkt. In de notitie staat een groot aantal aanbevelingen en belangrijke vragen. Ik zal de notitie graag benutten om de informatie in de volgende Staat van de Woningmarkt te verbeteren. In deze brief ga ik in op de kernpunten en specifieke vragen per paragraaf.

De notitie stelt dat de Staat van de Woningmarkt informatief is, maar dat op een aantal punten meer informatie gewenst is zoals over betaalbaarheid, meerjarige prognoses, grondprijzen en transformatie van kantoren.

In het Algemeen Overleg van 21 januari jongstleden (Kamerstuk 32 847, nr. 153) heb ik aangegeven dat ik met de VNG, AEDES en de Woonbond in gesprek ben over het in beeld brengen van meer gedetailleerde informatie over betaalbaarheid. Dit zal zijn neerslag krijgen in de tweede Staat van de Woningmarkt.

De Staat van de Woningmarkt moet mijns inziens een zo feitelijk mogelijk beeld geven van de woningmarkt. Daarin past wel het weergeven van bestaande prognoses, maar niet het opnemen van meer beleidsgevoelige ramingen of scenario's.

De notitie stelt voor meer inzicht te geven in grondprijzen. In de brief over de financiële positie van de gemeentelijke grondbedrijven die de Minister van Infrastructuur en Milieu mede namens mij in februari 2015 naar de Tweede Kamer heeft gestuurd (Kamerstuk 27 581, nr 51), staat aangegeven dat: *«er geen heldere aanduiding te geven is van «de uitgifteprijs» van*

grond. Dit blijkt uit onderzoeken van onderzoeksinstituut OTB en adviesbureau RIGO. Ook in de achtergrondstudie die in aanloop naar het onderzoek van de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen is uitgevoerd wordt hiernaar verwezen. In de onderzoeken van RIGO en OTB wordt een aantal alternatieven geschetst om een indicatie te krijgen van de ontwikkeling van de uitgifteprijzen, naast de uitgifteprijs van grond voor particulier opdrachtgeverschap. Een hiervan is de zogenaamde «rekenprijs» die gemeenten (als inzet) hanteren bij de onderhandeling met marktpartijen.» In de brief is ook aangegeven dat ik, indien het mogelijk is, de rekenprijs ga monitoren en deze in het volgende rapport over de Staat van de Woningmarkt zal worden opgenomen.

Over het structureel en systematisch in beeld brengen van kantoortransformatie van gebouwen ben ik in overleg met het CBS.

Een specifieke vraag uit de notitie is in hoeverre de financieringsmogelijkheden voor consumenten van koopwoningen worden beïnvloed door beleidsmaatregelen. Voor het beleid verwijs ik naar de kabinetsreactie Kosten Koper, waarin de hoofdlijnen van het beleid uiteengezet worden. De actuele ontwikkelingen op het gebied van hypotheekfinanciering, LTV, LTI, het onder water staan zullen uiteraard weer worden opgenomen in de volgende Staat van de Woningmarkt. In het Algemeen Overleg van 15 januari jongstleden (Kamerstuk 30 196, nr. 297) heb ik toegezegd hierbij in te gaan op de ontwikkelingen in de betaalbaarheid van koop en huur, en op de ervaringen met de leennormen voor 2015.

In de notitie wordt voorgesteld verbindingen te leggen tussen de gerealiseerde ontwikkelingen en het beleid. Het evalueren van beleid of het ramen van de effecten van beleidsvoornemens past niet bij het karakter van de Staat van de Woningmarkt, die een feitelijk beeld van de woningmarkt moet geven. Daarvoor zijn andere instrumenten beschikbaar zoals beleidsdoorlichtingen.

De notitie vraagt ook verdieping op een aantal onderwerpen die met name de corporatiesector betreffen, zoals de onrendabele top in de sociale sector en het passend toewijzen. Deze onderwerpen zullen worden opgenomen in de Staat van de Volkshuisvesting over de corporatiesector die begin 2016 naar de Kamer wordt gestuurd.

In de notitie wordt gevraagd om informatie over zelfrealisatie in de woningbouw en inzicht in openbare aanbestedingen. Uw Kamer is een nadere brief toegezegd naar zelfrealisatie (motie van het lid Paulus Jansen c.s, Kamerstuk 33 194, nr.12). Op dit moment loopt hiernaar nog onderzoek. Ik verwacht u in de zomer over de resultaten van het onderzoek te kunnen informeren. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan de mate waarin gemeenten methoden van marktselectie toepassen (vervolgmeting concurrentie op en tussen bouwlocaties). Ten slotte zal nader worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om informatie over openbare aanbestedingen op te nemen in de volgende Staat van de Woningmarkt.

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