

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1208 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 oktober 2024

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen is een van de topprioriteiten van dit kabinet. Vooral voor starters en mensen met een laag- of middeninkomen is het erg moeilijk om een betaalbare woning te vinden. In het regeerprogramma is daarom opgenomen dat twee derde van de nieuwe woningen een betaalbare woning moet zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Goede huisvesting is de belangrijke basis om ons leven op te bouwen. De Woningmarktverkenning 2024-2039 (ABF-Research) die ik u hierbij aanbied, onderstreept het belang om betaalbare woningen te realiseren. In deze brief deel ik de belangrijkste uitkomsten van de verkenning en licht ik toe hoe dit kabinet werk maakt van betaalbare woningbouw.

Bouwen voor de woningbehoefte: twee derde betaalbaar

Er is in Nederland een groot woningtekort. Op 12 juli jl. heb ik u geïnformeerd (Kamerstuk 32 847, nr. 1203) over de omvang van dit woningtekort en het aantal woningen dat nodig om aan de woningbehoefte te voldoen. Het statistische woningtekort is in 2024 opgelopen tot 400 duizend woningen, oftewel 4,9% van de voorraad. In de periode 2024 t/m 2038 wordt volgens de Primos-prognose 2024 (ABF Research) bovendien een groei van het aantal huishoudens van 885.000 verwacht: van 8,4 miljoen tot 9,3 miljoen. Om het woningtekort terug te dringen zet het kabinet daarom in op de bouw van 100.000 woningen per jaar.

Voor de vraag in welke segmenten deze woningen het beste gebouwd kunnen worden biedt de Woningmarktverkenning 2024-2039 (Socrates, ABF-Research) die met deze brief is meegezonden handvatten. De toekomstige vraag naar woningen wordt voornamelijk beïnvloed door de demografie, de inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren. Het woningmarktmodel Socrates brengt met scenario's (variërend op inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren) een bandbreedte voor de vraag naar en het

aanbod van woningen per segment in beeld. Hieruit volgt de meest optimale samenstelling van de toe te voegen woningen om het verschil tussen vraag en aanbod te verminderen. Hierdoor wordt zowel rekening gehouden met de wensen van doorstromers als van starters. Woonvoorkeuren wegen naar verhouding even zwaar bij de invulling van het bouwprogramma.

In de periode 2024-2039 zou in het middenscenario¹ 64% een betaalbare woning moeten zijn (29% sociale huurwoningen, 8% middenhuur, 27% betaalbare koop). Als alleen naar de periode t/m 2030 wordt gekeken, zou 66% een betaalbare woning moeten zijn. De uitkomst van de woningmarktverkenning onderschrijft de inzet uit het regeerprogramma om te sturen op twee derde betaalbaar in de woningbouw. Met deze samenstelling wordt zo goed mogelijk tegemoetgekomen aan alle inkomensgroepen, starters en doorstromers.

Het terugdringen van de woningnood is een gezamenlijke opgave waarin we als overheden en corporaties samen moeten werken met marktpartijen. Het realiseren van betaalbare woningen moet met een redelijk rendement mogelijk zijn voor ontwikkelaars. Dit is een van de onderwerpen waarover ik in gesprek ga met marktpartijen voor de Woontop. Samen willen we komen tot een gemeenschappelijke feitenbasis. Deze feitenbasis is nodig om samen aan de slag te gaan met het realiseren van voldoende betaalbare woningen realiseren die voldoen aan de woningbehoefte en die financieel uit kunnen. Startpunt is onder andere het door Rebel opgeleverde rapport "Totaaloverzicht opgave woningbouw" dat bij deze brief is bijgevoegd. Beoogd wordt de gemeenschappelijke feitenbasis te benutten voor het maken van afspraken op de Woontop. Voor de ondersteuning van de realisatie van woningen zet het Rijk reeds ca. 20 miljard euro in, waarvan dit kabinet 7,5 miljard euro beschikbaar heeft gemaakt.

Ondersteuning realisatie twee derde betaalbaar

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen vraagt om goed en stabiel beleid en financiële middelen. Het moet duidelijk zijn hoe

¹ Naast het middenscenario zijn ook scenario's doorgerekend met een lagere en hogere inkomensontwikkeling. Daarnaast is de koopbereidheid respectievelijk lager en hoger ingeschat. In het lage en hoge scenario zou respectievelijk 72% en 60% een betaalbare woningen moeten zijn.

we de 100.000 woningen realiseren en hoe dit financieel uit komt. Dit kabinet heeft 5 miljard euro beschikbaar gesteld tot en met 2029 om woningbouw te ondersteunen voor mensen met een laag- of middeninkomen, en voor doorstromers. Daarnaast investeert het kabinet 2,5 miljard euro in infrastructuur ten behoeve van woningbouwlocaties. We zetten de woningbouwmiddelen met name in door middel van een nieuw te ontwikkelen realisatiestimulans. Met deze stimulans geven we gemeenten een financiële impuls om betaalbare woningen te realiseren. Dit doen we met een bijdrage per gemeente, zonder ingewikkelde procedures. De gemeenten ontvangen een bijdrage aan de hand van de hoeveelheid nieuwe betaalbare woningen binnen die gemeente. Ook nieuwe woningen die ontstaan uit optoppen of het anderszins beter benutten van de bestaande gebouwen worden hierin meegenomen.

Met de bijdragen uit de realisatiestimulans kunnen gemeenten naar eigen inzicht de lokale opgave ondersteunen met voor hun situatie efficiënte plannen. De eerste bijdragen uit de Realisatiestimulans worden vanaf 2025 verplicht aan gemeenten en in 2026 uitgekeerd. De basis voor de bijdrage is het woningbouwprogramma dat in het jaar voorafgaand is gerealiseerd. Ik vertrouw erop dat gemeenten de middelen inzetten om effectieve plannen te realiseren of de tekorten te dekken in gebiedsontwikkelingen waarin woningen worden gerealiseerd.

Met de realisatiestimulans wordt gestreefd naar versimpeling van de financiering van de woningbouwopgave vanuit het Rijk. Daarom is de bijdrage bestedingsvrij en kan hij naar eigen inzicht worden ingezet. Wel wordt er voor bepaalde specifieke opgaven, zoals de realisatie van zorggeschikte woningen en het bouwen in kwetsbare gebieden bezien of het maken van specifieke afspraken opportuun is.

Voor ontwikkelingen waarbij de bijdrage uit de Realisatiestimulans niet toereikend is wordt de **Woningbouwimpuls** voortgezet. Hiermee wordt bijgedragen aan het beschikbaar en geschikt maken van bouwgrond voor de woningbouwopgave door middelen beschikbaar te stellen voor ingrepen als het uitplaatsen van hinderactiviteiten, het saneren van zware vervuilde grond, de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen. Voor het aanmelden van projecten voor de Woningbouwimpuls wordt het doen van een aanvraag laagdrempeliger gemaakt. Wel blijft een controle op de noodzaak en efficiëntie van de voorgestelde maatregelen en de gevraagde bijdrage onderdeel van het proces van toekenning.

Ook komt er een vervolg op het **Gebiedsbudget** voor de grootschalige woningbouwgebieden.

Naast deze instrumenten wordt meer actieve Rijksbetrokkenheid georganiseerd voor gebiedsontwikkelingen die gemeentegrenzen overstijgen, of die anderszins een bovenregionale opgave kennen die Rijksbetrokkenheid vergen om tot efficiëntere oplossingen te komen. Bovendien wordt onderzocht hoe het Rijk middels een grondfaciliteit gemeenten kan ondersteunen met het voeren van actief grondbeleid.

Samen woningen realiseren

We staan voor een grote opgave met elkaar. Alle bestuurslagen, corporaties en marktpartijen zijn nodig om de handen ineen te slaan en het woningtekort terug te dringen. In samenspraak en afstemming moeten we komen tot versnelling van de woningbouw. Zoals in deze brief aangegeven ga ik daarom voor de Woontop met alle partijen in gesprek.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer