

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1346

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 mei 2025

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen is een van de top-prioriteiten van dit kabinet. Om te sturen op de beleidsdoelen uit het Regeerprogramma, – jaarlijks 100.000 nieuwe woningen waarvan tweederde betaalbaar en 30% sociale huur – zijn goede monitoring en prognoses cruciaal. Monitoring biedt inzicht in hoe groot de woningbouw-opgave is, of er voldoende plannen zijn om woningen te bouwen (plancapaciteit), of er voldoende voortgang is in de planvorming en welke realisatie ook gelet op economische ontwikkelingen verwacht kan worden. Goede monitoring vraagt ook om een duidelijke afweging: welke kennis is met welke frequentie nodig om te kunnen sturen? Daarbij hecht ik er aan in het oog te houden dat registratie van data veel capaciteit vraagt en dat de frequentie van de duiding van de data – liggen de woondealsregio's op koers, vraagt het beleid bijstelling? – en de bespreking van de conclusies hierover met de bestuurlijke partners, marktpartijen en corporaties zinvol en haalbaar moet blijven.

In deze brief beschrijf ik op hoofdlijnen hoe ik wil monitoren en op welke manier ik de monitorinformatie gebruik in onder meer de sturing op de bestuurlijke woondealafspraken. De brief is voorzien van een bijlage waarin u een gedetailleerde toelichting vindt. Ten slotte geef ik in deze brief aan hoe ik invulling geef aan een aantal moties van uw Kamer die betrekking hebben op monitoring of daaraan gerelateerde onderwerpen¹.

¹ Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1162
Motie Grinwis c.s., Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1263
Motie Mooijman c.s., Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1228
Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1248
Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1222
Motie Peter de Groot c.s. Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1232

Monitoring en sturing

Als het gaat om monitoring en sturing op de woningbouwopgave is er allereerst goed zicht nodig op de ontwikkeling van de woningbouwopgave voor de komende jaren: hoeveel woningen moeten er gebouwd worden, waar moeten deze woningen gebouwd worden en voor wie moeten we deze woningen bouwen? De betaalbaarheid van de bouwopgave is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Voor het goede zicht op de bouwopgave laat ik ABF Research jaarlijks de Primos prognose (bevolkings- en huishoudensprognose) en de Woningmarktverkenning opstellen. Deze opgave is vervolgens vertaald naar de woondeals met provincies en gemeentes waarin de opgave per woondealregio is vastgesteld.

Om samen met mijn bestuurlijke partners – de provincies en gemeenten – goed te kunnen sturen op de voortgang van de bestuurlijke afspraken in de woondeals, is goede en eenduidige monitor-informatie nodig. Daarom zijn met de VNG en het IPO bestuurlijke afspraken gemaakt over de indicatoren die per woningbouwplan elk half jaar bij de gemeenten worden uitgevraagd. Deze data wordt geregistreerd in de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW). De woningbouwplannen worden gevolgd door bij te houden wat de ontwikkeling van de plannen is door de fases van de planvorming: van initiële planvorming naar het (bestuurlijk) hard worden van de plannen, naar de vergunningverlening, naar de start van de bouw en uiteindelijk de realisatie. Naast deze informatie op planniveau levert het CBS data over het aantal bouwvergunningen, het aantal woningen waarvan de bouw gestart is en het aantal daadwerkelijk gerealiseerde woningen, waardoor er een goed beeld ontstaat van de voortgang op de woningbouw.

Naast de kwantitatieve monitoring is er op ambtelijk en bestuurlijk niveau voortdurend contact met lokale overheden over de voortgang van de projecten. Op deze manier krijg ik de meer kwalitatieve signalen over de voortgang van de woningbouw. Daarnaast bereiken mij via de landelijke versnellingstafel woningbouw signalen over knelpunten die aan de regionale en lokale versnellingstafels lastig op te lossen zijn. De signalen en informatie over de voortgang geven antwoord op de vraag of de afgesproken aantallen te realiseren woningen op tijd gerealiseerd kunnen worden met in acht neming van de afspraken over de betaalbaarheid van deze woningen. Dit beeld bespreek ik in een vaste frequentie op bestuurlijk niveau met provincies en gemeenten. Halfjaarlijks voer ik met elke provincie een bestuurlijk woondeal overleg, waarbij ook een vertegenwoordiging van gemeenten en corporaties aansluit. Hierin bespreken we of er voldoende plancapaciteit is (gepland aantal woningen) en worden de voortgang, knelpunten en vervolgacties met betrekking tot deze woningbouwplannen besproken. Voor wat betreft de plancapaciteit geldt dat ik daarbij stuur op een overdimensionering van 130% ten opzichte van de bouwopgave zodat voldoende rekening gehouden wordt met planuitval en planvertraging. Daarbij is mijn inzet richting de provincies bovendien dat in regio's die een substantieel woningtekort hebben en die grenzen aan regio's waar nog geen sprake is van 130% plancapaciteit de mogelijkheid moet bestaan meer dan 130% plancapaciteit in te plannen. Hiermee geef ik uitvoering aan de motie Mooijman die om deze mogelijkheid vraagt. Bovendien vinden per woondealregio gemiddeld vier keer per jaar regionale bestuurlijke overleggen plaats en indien nodig incidentele bestuurlijke overleggen. De conclusies die in de bestuurlijke overleggen woondeals worden getrokken over de voortgang

en de noodzakelijk acties die nodig zijn om de voortgang te versnellen, rapporteer ik aan uw Kamer, zoals in mijn brief van 18 oktober 2024².

Frequentie van de monitoring

Uw Kamer wordt met regelmaat geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw. In januari en juli ontvangt u de rapportage plancapaciteit van ABF Research over de voortgang van de woningbouwplannen in de provincies en de woondealregio's. Deze rapportage zal ik uitbreiden met CBS data over verleende bouwvergunningen, het aantal woningen waarvan de bouw gestart is en het aantal gerealiseerde woningen. In de begeleidende brief zal ik deze rapportages voorzien van duiding. Hiermee bied ik Uw Kamer zicht op de voortgang van de woningbouw en de trendmatige ontwikkeling op basis waarvan ik het gesprek aan ga met mijn bestuurlijke partners. De trend is belangrijk omdat cijfers per maand fluctueren en er sprake kan zijn van seizoenseffecten. De frequentie van de informatievoorziening is hiermee dusdanig dat tussentijds ontwikkelingen kunnen worden besproken met mijn bestuurlijke partners aan de woondealtafels om te bezien of de rapportages aanleiding geven tot bijsturen. Over de conclusies die ik trek uit de halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen woondeals informeer ik uw Kamer telkens zodra deze zijn afgerond.

Reactie op de moties op hoofdlijnen

In de bijlage ga ik uitbreid in op de wijze waarop ik de woningbouw monitor en op de wijze waarop ik naast de zojuist al besproken moties ook nog een aantal andere moties uitvoer. Samengevat is dit als volgt:

- Voor de motie Welzijn³ waarin gevraagd wordt om per kwartaal de Kamer van actuele informatie over de voortgang in de woningbouw te voorzien, verwijs ik naar bovenstaande tekst.
- De motie Welzijn⁴ waarin gevraagd wordt naar cijfers over optoppen, splitsen en transformeren voer ik binnen de mogelijkheden die de bestaande registraties bieden uit. De informatievoorziening op dit punt vanuit het CBS wordt binnenkort ook aangevuld. Hiermee ontstaat een goed beeld van de ontwikkelingen, zij het dat dit niet volledig het gedetailleerde niveau heeft dat de motie beoogt omdat deze data simpelweg niet bij het CBS voorhanden is.
- De motie Grinwis⁵ waarin gevraagd wordt naar definities en 130% plancapaciteit en sturing daarop, is uitgevoerd doordat zowel de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw als de handreiking publieke private monitors uitgaan van heldere definities en doordat ik binnen de woondeals op de gevraagde 130% plancapaciteit stuur.
- De motie Welzijn⁶ waarin gevraagd wordt om gerichte prioritering en versnelling van woningbouwprojecten op basis van woningbouwlocaties met interbestuurlijke conflicten voer ik uit binnen de inmiddels bestaande werkwijze. Hierin wordt geacteerd op rechtstreekse signalen en escalatieverzoeken vanuit de versnellingstafels. Na weging van deze signalen wordt bezien of en zo ja welke bestuurlijke interventie passend is. Bijvoorbeeld de inzet van het Expertteam Woningbouw of de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw. Door u het jaarverslag van de landelijke versnellingstafel toe te zenden, voorzie ik op dit punt ook in rapportage.

² Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1209

³ Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1248

⁴ Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1162

⁵ Motie Grinwis c.s., Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1263

⁶ Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1222

- De motie De Groot⁷ waarin gevraagd wordt een lijst met de Kamer te delen over genoemde knelpunten aan de versnellingstafels, wordt uitgevoerd met behulp van de woondealtafels. Op die tafels komen de vanuit de versnellingstafels aangegeven knelpunten aan bod die om bestuurlijke of beleidsmatige oplossingen vragen. De knelpunten zullen uw Kamer worden gerapporteerd na afloop van de aanstaande bestuurlijke overleggen woondeals waarvan de laatste eind juni plaatsvindt.
- De motie Mooiman⁸ met het verzoek om ruimte voor meer dan 130% plancapaciteit in regio's die grenzen aan regio's waar nog geen sprake is van deze 130% heb ik hierboven reeds besproken. Dit stel ik aan de orde in mijn gesprekken met provincies in de bestuurlijke overleggen woondeals.

Ten slotte

Het ontwikkelen van goede data met een juiste frequentie is onderdeel van een permanente ontwikkeling. Hierin trekken we nauw op met gemeenten en provincies voor de juiste mate van detail en frequentie. Informatie is een middel om te sturen, en geen doel op zich. De tijd die lokaal besteed wordt om data te vergaren en te registreren kan immers niet besteed worden aan de uitvoering van woningbouwplannen. Het grote belang van het terugdringen van het woningtekort vraagt er om dat Rijk, lokale overheden, maar ook de marktpartijen en corporaties goed samenwerken en tijd en capaciteit zo effectief mogelijk besteden. De informatie die beschikbaar komt met onder meer de uitvoering van de bestuurlijke afspraken over monitoring (de LMVW), de data van het CBS, en de prognose informatie van ABF geven een goed beeld van de voortgang op de woningbouw. Met deze brief heb ik u geïnformeerd hoe ik daarmee stuur, en hoe ik uw Kamer daarover informeer.

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

⁷ Motie Peter de Groot c.s. Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1232

⁸ Motie Mooijman c.s., Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1228

BIJLAGE

In deze bijlage wordt achtereenvolgens het volgende toegelicht:

1. Bepalen van de bouwopgave
2. Bouwprognose
3. De monitoring van de voortgang van de woningbouw
4. De monitoring van de gerealiseerde nieuwe woningen
5. Specifieke data

In de samenvattende tabel aan het einde van deze bijlage wordt tenslotte op hoofdlijnen de inhoud van de beschikbare monitor en prognose informatie samengevat.

1. Bepalen van de bouwopgave

De basis voor het inzicht in de bouwopgave vormen twee periodieke publicaties. De regionale bevolkings- en huishoudensprognose Primos en de Woningmarktverkenning (Socrates scenariomodel). Op basis van deze publicaties treedt het Rijk met provincies en gemeenten in overleg om de (regionale) woningbouwopgave vast te stellen.

Primos-prognose

De Primos prognose van ABF Research is een regionale bevolkings- en huishoudensprognose. Voor de bepaling van de bouwopgave is een aantal uitkomsten van deze prognose relevant; de verwachte groei van het aantal huishoudens, de verwachte sloop en de raming van het huidige woningtekort. Deze drie componenten tezamen bepalen de bouwopgave. De jaarlijkse nationale CBS-bevolkingsprognose vormt het vertrekpunt voor de Primos-prognose.

Uiteraard kent de Primos prognose zoals alle prognoses onzekerheden, vandaar dat Primos altijd een bandbreedte presenteert.

Woningmarktverkenning (Socrates)

Primos biedt inzicht in het aantal te bouwen woningen. De Woningmarktverkenning van ABF (met het Socrates model) biedt vervolgens inzichten in de kwalitatieve opgave: welke woningen zouden gebouwd moeten worden? Het gaat daarbij niet om een prognose, maar om een scenario uitwerking met een kwalitatief optimaal bouwprogramma. Op basis van verwachte ontwikkelingen binnen in de bestaande woningvoorraad (mutaties in de woningvoorraad zoals huizenprijzen en sloop), de verhuisdynamiek, de woonvoorkeuren (afgeleid op basis van het Woononderzoek Nederland⁹) en de inkomensontwikkeling, biedt ABF inzicht in een optimaal consumentgericht bouwprogramma. Een belangrijk aspect hiervan is de eigendomsvorm en prijsklasse van de te bouwen woningen. Om met de nieuw toe te voegen woningen zo goed mogelijk aan te sluiten bij de woningbehoefte dient circa tweederde van de nieuw te bouwen woningen in de categorie betaalbaar te vallen, zoals de uitkomst van de Woningmarktverkenning de laatste jaren laat zien. Daarom wordt er vanuit het Rijk ingezet op tweederde betaalbaarheid.

Het optimale bouwprogramma moet niet gezien worden als een berekening van een woningtekort per type woning en per prijssegment. Een woningzoekende zoekt een woning die zo goed mogelijk voldoet aan de woonwensen tegen een acceptabel prijsniveau. Daarbij kunnen

⁹ Woononderzoek Nederland (WoON). Het WoON is gebaseerd op een grootschalige enquête die inzicht geeft in onder meer de woonsituatie, woonlasten, verhuizingen en woonwensen van huishoudens in Nederland.

verschillende typen woningen substituten zijn voor elkaar. Bovendien geldt dat het overgrote deel van het aanbod van woningen beschikbaar komt uit de bestaande voorraad door bijvoorbeeld verhuizingen.

2. De bouwprognose

De Primos prognose bevat ook een prognose van de te verwachten woningbouw, zowel op nationaal als op regionaal niveau. In combinatie met het woningtekort in het startjaar, de prognose van de huishoudgroei en de sloopverwachting geeft het daarmee inzicht in de te verwachten ontwikkeling van het woningtekort nationaal en per woningmarktregio. Ook dit alles binnen een bandbreedte van onzekerheid.

Het is mijn inzet om de bouwprognoses voor de kortere termijn meer dan nu nog bij Primos het geval is, ook te baseren op actuele economische ontwikkelingen die relevant zijn voor de woningbouw. Ik verleen binnenkort opdracht aan een aantal partijen die gaan bezien of en zo ja hoe een model ontwikkeld kan worden waarmee een dergelijke prognose opgesteld kan worden. Behalve de economische ontwikkelingen zijn uiteraard ook de ontwikkelingen in de omvang en voortgang in de planvoorraad, daarbij van belang. De monitoring daarvan bespreek ik in de volgende paragraaf.

3. Monitoring voortgang woningbouw

Voor de monitoring van de voortgang van de woningbouw is er een aantal belangrijke bronnen.

3a. Landelijke monitor voortgang woningbouw

De belangrijkste bron is de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Tussen het Rijk, het IPO en de VNG is afgesproken dat de LMVW hét verantwoordings- en sturingsinstrument is voor de monitoring van de woondeals en de nationale bouwdoelstelling. De LMVW bevat alle gemeentelijke woningbouwplannen. De belangrijkste gegevens in de LMVW data zijn de aantallen woningen per plan uitgesplitst in gepland opleverjaar, de betaalbaarheidsklassen van deze woningen en de locatie van de plannen. Afgesproken is dat de data voor de LMVW tweemaal per jaar wordt uitgevraagd bij de gemeenten. ABF Research rapporteert hierover in de rapportage plancapaciteit en dit rapport stuur ik aan uw Kamer.

In de motie Grinwis wordt gevraagd om een overprogrammering van 130% voor elke provincie. Deze 130% is reeds als streven vastgelegd in de woondeals en is als verplichting opgenomen in het voorstel voor de wet versterking regie volkshuisvesting. Met de LMVW wordt gemonitord of inderdaad sprake is van 130% plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave. Indien dit niet het geval is, zal de regio in kwestie extra plannen moeten toevoegen aan de planvoorraad. Hiermee acht ik de motie Grinwis voor zover betrekking hebbend op de gevraagde overprogrammering uitgevoerd.

De LMVW is een relatief nieuwe informatiebron. Tot enkele jaren geleden bestond er geen landelijke inventarisatie van de plancapaciteit. Inmiddels vindt deze uitvraag tweemaal per jaar plaats op basis van afspraken tussen Rijk, IPO en VNG. Deze inventarisatie is volop in ontwikkeling. De kwaliteit van de data wordt steeds beter en vollediger, maar er moeten nog wel de nodige stappen worden gezet door de lokale overheden. Daarmee is doorontwikkeling van de datakwaliteit een permanente exercitie waar hard aan gewerkt wordt. Een systeem als de LMVW is wat

dat betreft te vergelijken met de Basisadministratie Adressen en Gebouwen. De BAG wordt net als de LMVW door gemeenten gevuld en had eveneens na de initiële invoering tijd nodig om uit te groeien tot de adequate registratie die het nu inmiddels is.

3b. Kadaster, mijlpaalinformatie

We ontwikkelen de LMVW door zodat er meer zicht komt op de voortgang van de projecten. De LMVW laat op dit moment zien of een woningbouwplan nog «zacht» is – dat wil zeggen dat het plan nog niet in de gemeenteraad is vastgesteld – of dat dit inmiddels wel het geval is (dan is het plan *bestuurlijk* hard) en of het plan gerealiseerd is. Dit geeft een beperkt beeld, en daarom laten we het Kadaster onderzoeken hoe de LMVW plandata gekoppeld kan worden aan informatie uit andere bronnen zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Basisregistratie Kadaster (BRK), de landelijke voorziening bekendmakingen en beschikbaar stellen (LVBB) en het DSO. Uit de eerste tussenresultaten blijkt dat deze databronnen koppelbaar lijken aan de LMVW data, en inzicht kunnen geven in het moment waarop belangrijke mijlpalen zijn gepasseerd (zoals het sluiten van een anterieure overeenkomst, de aanvraag en vervolgens de verlening van de vergunning en de start van de bouw). Voor het overgroot deel van de plannen komt daarmee tot op planniveau, maar ook geaggregeerd naar gemeenten, regio's, provincies en nationaal, zicht op de totale planvoorraad, de status daarvan (hoever is het plan- en bouwproces gevorderd) en op de snelheid waarin de plannen het plan- en bouwproces doorlopen. Door deze informatie te ontfangen aan reeds beschikbare bronnen is het niet nodig de LMVW uitvraag aan de gemeenten uit te breiden waarmee zwaardere administratieve lasten worden voorkomen. Dat is van belang omdat gemeenten hun beschikbare capaciteit vooral moeten inzetten op het planproces zelf in plaats van op de rapportage daarvan. De mogelijkheid tot deze data koppelingen worden momenteel nog verder onderzocht door het Kadaster. De mijlpaalinformatie zal wanneer de data koppeling inderdaad mogelijk blijkt, ook verwerkt worden in de halfjaarlijkse rapportage plancapaciteit van ABF Research over de LMVW data zodat deze plancapaciteitsrapportage richting uw Kamer informatiever wordt.

3.c. Publieke ontsluiting LMVW data

Momenteel wordt ook gezien hoe de LMVW data publiek ontsloten kunnen worden. Dit voor zover de data conform de bestuurlijke afspraken hierover niet als vertrouwelijk zijn bestempeld (die vertrouwelijkheid heeft met name betrekking op hele «vroeg» plannen die nog niet geheel zijn uitgekristalliseerd en dus ook nog niet (volledig) met bijvoorbeeld omwonenden zijn gecommuniceerd.) Deze ontsluiting zou dan idealiter gecombineerd worden met de «mijlpaalinformatie» zoals zojuist is beschreven. Beoogd is om nog dit jaar een eerste versie van een publiek dashboard online te hebben staan. Dit geeft elke belangstellende, en iedere betrokkene bij de woningbouw (overheden, marktpartijen en corporaties maar ook indirect betrokkenen zoals netbeheerders of OV bedrijven en onderzoek- en adviesbureaus) de gelegenheid inzicht te verkrijgen in de geplande woningbouw in Nederland.

Een voorbeeld van analyses die daarmee mogelijk worden is een recent onderzoek van de Radbouduniversiteit naar doorlooptijden en projectuitval van 20 jaar woningbouwplannen in Nederland. Dit onderzoek is vooral gebaseerd op data uit de periode voordat de LMVW werd opgezet. Niettemin blijkt dat uit deze (daarom) onvolledige data dat veel inzicht verkregen kan worden in de voortgang van verschillende type bouwplannen. Zo blijkt bijvoorbeeld dat ruwweg geldt dat een overdimensio-

nering van 130% plancapaciteit inderdaad verstandig is, dat de bouw van een woning gemiddeld inderdaad 10 jaar duurt en dat anders dan vaak gedacht wordt stedelijke projecten niet sneller gerealiseerd worden dan projecten op uitleglocaties.¹⁰

3.d. Informatie over projecten met subsidie en projecten in grootschalige gebieden

Door mijn ministerie wordt regulier informatie over de projecten die subsidie ontvangen ingewonnen. Dit stelt mijn ministerie in staat in te spelen op de stand van zaken in de regio bij deze projecten en zo kan gemonitord worden of voldaan wordt aan de voorwaarden die bij de subsidieverlening gesteld zijn. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan het moment waarop de bouw conform de subsidiebeschikking dient te starten. Over de stand van zaken van de voortgang van de door mij gesubsidieerde projecten informeer ik uw Kamer jaarlijks rond de maand december.

Daarnaast monitoren we de woningbouwprojecten in de grootschalige gebieden. Deze informatie richt zich op de voortgang van de gebiedsontwikkeling en de woningbouwplannen daarbinnen en op ontwikkelingen met betrekking tot de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zoals bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid of netcongestie. Over de stand van zaken van de grootschalige gebiedsontwikkeling informeer ik uw Kamer jaarlijks rond de maand juni.

3.e. Publieke Private Monitors (PPM's)

De hierboven genoemde landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW) is hét landelijke sturings- en verantwoordingsinstrument voor en door de overheden. Hiernaast werken de lokale en regionale versnellings tafels, waar overheden samen met marktpartijen en corporaties aan tafel zitten, met publiek private monitors (PPM's) voor regionale sturing. Op de Woontop is afgesproken dat iedere versnellingstafel uiterlijk deze zomer met een PPM gaat werken. Inmiddels heeft de landelijke versnellingstafel woningbouw een advies opgesteld (bestaande uit een handreiking en een handleiding)¹¹ hoe deze PPM's ingevuld kunnen worden en hoe er mee gewerkt kan worden. De PPM's bevatten de essentiële informatie over de projecten (zoals aantallen en betaalbaarheids categorieën), de planning van de mijlpalen en indien van toepassing de data waarop deze gerealiseerd zijn en tenslotte de belangrijkste knelpunten. Daarmee is de PPM een belangrijk middel om te werken aan voortgang op de versnellings tafels.

Een PPM is geen verantwoordingsinstrument. Dit zou zich niet verhouden met het (deels) vertrouwelijke karakter van de versnellingstafels en daarmee de PPM's. De inzet is erop gericht dat aan de tafels met open boeken en dus vertrouwelijk met elkaar gesproken kan worden om op deze manier knelpunten zo goed mogelijk in kaart te brengen. De PPM's worden niet geaggregeerd tot een landelijke monitor.

¹⁰ Zie Ploegmakers, H., Wielen, T.J.A. van der en Krabben, E. van der (2025), De voortgang van woningbouwplannen: Een onderzoek naar de realisatie en doorlooptijden van woningbouwprojecten. Het Ministerie van VRO heeft voor dit onderzoek subsidie verleend.

¹¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/04/16/handreiking-publiek-private-monitor-ppm>

De PPM's zijn bedoeld om met elkaar aan de versnellingstafels relevante projectinformatie te delen op basis waarvan de partijen aan tafel het goede gesprek kunnen voeren over planning, knelpunten en oplossingen daarvan. Daarbij kan het ook gaan om verschillen van inzicht tussen partijen, ook tussen overheden. Knelpunten kunnen ook voorgelegd worden aan het Expertteam Woningbouw die mee kan denken over een oplossing. Wordt geen oplossing gevonden, dan kan dit aanleiding geven tot escalatie naar de provinciale bestuurlijke overleggen woondeal (de woondealtafels) of naar de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw. Mogelijk dat hier wel oplossingen bereikt kunnen worden. Voorkomen moet zien te worden dat knelpunten tot conflicten leiden.

Kunnen knelpunten of conflicten niet worden opgelost dan kan dat aanleiding geven tot een herschikking van de planvoorraad (een ander plan voorrang geven waar het knelpunt geen rol speelt).

Naast de escalatie vanuit de versnellingstafels zijn er uiteraard ook directe contacten tussen mijn ministerie met de medeoverheden waardoor indien nodig rechtstreeks op signalen over knelpunten of conflicten geacteerd kan worden.

De output van het gesprek aan de versnellingstafels die op basis van de PPM's plaatsvindt en de escalatie van knelpunten naar het landelijk niveau wordt zo gebruikt als instrument voor versnelling en prioritering van woningbouwprojecten waar in de motie Welzijn¹² om gevraagd wordt. De motie vraagt ook om periodieke rapportage. Deze vindt plaats doordat ik het jaarverslag van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw toezend aan de Kamer. Daarnaast informeer ik uw Kamer twee keer per jaar over de resultaten van de bestuurlijke overleggen woondeals.

De knelpunten voor woningbouwprojecten die vanuit de versnellingstafels zijn aangedragen aan de woondealtafels vanwege een vraag om een bestuurlijke of beleidsmatige oplossing zal ik uw Kamer rapporteren in mijn aanstaande brief over de op de Woontop afgesproken concretisering van de woondeals. Deze concretisering wordt besproken in de bestuurlijke overleggen woondeals waarvan de laatste eind juni plaatsvindt. Met deze aanstaande rapportage geef ik ook uitvoering aan de motie De Groot en Grinwis¹³.

In de voortgangsrapportage Woningbouw van juni 2024¹⁴ is reeds een uitgebreid overzicht van knelpunten gegeven. Het gaat onder meer over knelpunten op het gebied van netcongestie, mobiliteit, stikstof, capaciteit, betaalbaarheid en processen en procedures. Deze lijst betreft uiteraard een momentopname en is in permanente ontwikkeling doordat er door betrokken partijen hard gewerkt om tot doorbraken te komen en omdat er nieuwe knelpunten kunnen ontstaan.

Heldere definities

In de motie Grinwis wordt niet alleen gevraagd om 130% overprogrammering (zie hiervoor onder 3.a.) maar ook om heldere definities met betrekking tot de planvoorraad inclusief over de vraag wanneer een plan hard is.

Ten behoeve van de landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW) zijn door Rijk, IPO en VNG definities vastgelegd met betrekking tot de indicatoren die uitgevraagd worden. Deze zijn omschreven in een zogenoemde basisset. Ook het advies over de vormgeving van de publiek private monitors bevat duidelijke definities van de indicatoren. En daar

¹² Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1222

¹³ Kamerstukken II, 2024–2025, 32 847, nr. 1232

¹⁴ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1187

waar de indicatoren in de LMVW en de PPM's dezelfde zijn (hetgeen grotendeels het geval is), is in het advies over de PPM's aangesloten bij de definities van de LMVW.

In de basisset van de LMVW is vastgelegd wat onder harde plancapaciteit moet worden verstaan: een woningbouwplan waarvan de wijziging van het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan) door de gemeenteraad is vastgesteld. Het voorstel voor het Besluit wet regie gaat van dezelfde definitie uit.

Over de term hard bestaat soms spraakverwarring. Feitelijk is een hard plan in de LMVW een *bestuurlijk* hard plan. Een bestuurlijk hard plan is geen garantie dat het plan ook daadwerkelijk tot realisatie komt. Er is dan nog geen bouwvergunning en de (voor)verkoop van de koopwoningen heeft ook nog niet plaatsgevonden. In zekere zin is een plan pas echt spijkerhard als er van startbouw sprake is.

Met de definities in de LMVW en in het advies over de PPM acht ik de motie Grinwis voor zover betrekking hebbend op de vraag om definities ook uitgevoerd.

3.g. CBS-informatie

Naast bovenstaande monitors publiceert het CBS statistieken over het aantal bouwvergunningen en binnenkort ook van het aantal woningen waarvan de bouw is gestart. Momenteel worden de bouwvergunningen gebaseerd op maandelijks CBS enquêtes onder gemeenten. Binnenkort gaat het CBS de bouwvergunningen ook baseren op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (de BAG). De verwachting is dat deze nieuwe statistiek een completer beeld biedt.

Deze gegevens zullen ook worden opgenomen in de halfjaarlijkse rapportage plancapaciteit en de jaarlijkse voortgangsrapportage Woningbouw en de Staat van de Volkshuisvesting.

Tenslotte heeft mijn ministerie – naast bovenstaande statistieken en monitors – frequent contact met lokale partijen over specifieke projecten en knelpunten die daarbij spelen. Daar waar via de genoemde monitors relevante informatie niet automatisch bekend wordt, dan zal deze informatie mij via deze kanalen toch kunnen bereiken.

4. Realisaties

Het CBS publiceert maandelijks op basis van de BAG cijfers over de gerealiseerde woningen in Nederland als geheel en per gemeente. Dit betreft zowel de nieuwbouw als het saldo van de zogenoemde overige toevoegingen en onttrekkingen waar bijvoorbeeld de transformaties deel van uitmaken. Deze cijfers zullen voortaan aan uw Kamer worden aangeboden via de halfjaarlijkse rapportages plancapaciteit, de Staat van de Volkshuisvesting en de voortgangsrapportage woningbouw.

Zicht op de verwachte betaalbaarheid van de woningen is er doordat in de LMVW de betaalbaarheid van de geplande woningen wordt uitgevraagd. In het kader van de realisatiestimulans waarmee ik gemeenten een financiële bijdrage zal geven per gerealiseerde betaalbare woning, wordt momenteel uitgewerkt hoe de daadwerkelijke realisatie van betaalbare woningen goed in beeld gebracht kan worden. Over de uitwerking van de realisatiestimulans informeer ik u met een andere brief. Naast inzicht in de vraag of er voldoende betaalbare woningen gebouwd worden, is er via de Woonbase (CBS) ook inzicht in de vraag welke huishoudens (in het bijzonder met welke inkomens) deze woningen betrekken.

Data over welke woningen er in Nederland staan en hoeveel woningen er nieuw gerealiseerd worden, worden door het CBS ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de BAG.

De BAG bevat gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart. De BAG is onderdeel van het overheidsstelsel van basisregistraties, zoals bijvoorbeeld ook de basisregistratie Kadaster (waaruit blijkt wie eigenaar is van de grond). Gemeenten zijn de bronhouders van de BAG. Zij zijn verantwoordelijk voor het opnemen van de gegevens in de BAG en voor de kwaliteit ervan. De BAG kent haar basis in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) en het onderliggende Besluit. Het eventueel uitvragen van extra gegevens vergt wijzigingen in dit Besluit inclusief de financiering van de mogelijke extra administratieve last daarvan voor gemeenten. Daarbij moet bedacht worden dat in de BAG bewust is gekozen voor een beperkt aantal gegevens die informatief zijn voor meerdere sectoren/beleidsopgaven tegelijk (enkelvoudige inwinning, meervoudig gebruik). Gegevens die enkel van belang zijn voor één specifiek doel, bijvoorbeeld woningbouw, passen naar hun aard niet goed bij deze basisregistratie.

5. Specifiek type woningbouw

Naast informatie over (de bouw van) woningen in het algemeen is er bij het CBS data beschikbaar over welk specifiek type woningbouw dit kan betreffen. Gaat het bijvoorbeeld om reguliere nieuwbouw of om transformatie van gebouwen zoals kantoren naar woningen? Van sommige type woningbouw is niet altijd (meteen) bekend hoeveel nieuwe woningen er gerealiseerd zijn. Het CBS heeft het totaal aantal nieuwe woningen goed in beeld. Het is echter niet altijd bekend welk specifiek type woningbouw het betreft. Als een specifiek type niet afzonderlijk uit de data af te leiden is, wil dat dus niet zeggen dat het totaal aantal nieuwe woningen onbekend zou zijn. In de tabel hieronder is weergegeven welke informatie na hoeveel weken of maanden beschikbaar is over het totaal aantal nieuwe woningen, de woningen uit transformaties, woningen uit splitsingen en woningen uit optoppingen.

Tabel 1. Informatie over specifieke type woningbouw

		Planvorming in LMVW	Vergunningen CBS cijfers?	Startbouw CBS cijfers?	Realisaties CBS cijfers? ¹
Alle woningen	Data beschikbaar?	Ja	Ja	Ja ²	Ja
	Hoe snel?	Enkele weken ³	< 4 weken ⁴	< 4 weken ⁴	<4 weken ⁴
Transformaties	Data beschikbaar?	Ja	Per juli 2025 beschikbaar als onderdeel v.d. totale overige toevoegingen met vertraging van 4 weken	Nee	Ja
	Hoe snel	n.v.t.		n.v.t.	4 maanden
Splitsingen en samenvoegingen	Data beschikbaar?	Nee ⁵		Nee	Ja
	Hoe snel?	n.v.t.		n.v.t.	4 maanden
Optoppingen	Data beschikbaar?	Nee		Nee	Nee ⁶

	Planvorming in LMVW	Vergunningen CBS cijfers?	Startbouw CBS cijfers?	Realisaties CBS cijfers? ¹
Hoe snel?	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.

¹ CBS-cijfers zijn altijd eerst voorlopig. Het definitief worden van cijfers duurt meestal iets meer dan een jaar, maar de verschillen tussen de voorlopige en de definitieve zijn meestal beperkt.

² Vanaf juli 2025. Nu ook al bekend, maar dan alleen het totaal aantal woningen dat reeds in startbouw is, maar niet het maandelijks aantal woningen dat in start bouw gegaan is.

³ De uitvraag bij de gemeenten vraagt om de planvoorraad van drie maanden eerder. De actualiteit van de mijlpaalinformatie die beoogd wordt toe te voegen, zal slechts enkele weken oud zijn.

⁴ Vier weken vanaf juli 2025, nu nog zes weken.

⁵ Meestal niet bekend bij de gemeente omdat dit vaak private initiatieven zijn die pas bekend raken bij de gemeente bij de vergunningverlening.

⁶ Data niet beschikbaar, maar via de CBS post «overig door verbouw» bestaat wel zicht op de ontwikkeling.

Transformaties

Binnen de CBS-data over gerealiseerde woningen is het aantal nieuwe woningen door transformaties separaat onderscheiden. Deze aparte cijfers zijn beschikbaar in een tijdbestek van vier maanden ten opzichte van de verslagperiode. Dat is drie maanden langer dan bij de totale realisatiecijfers. Dit komt omdat het CBS voor de woningtransformaties BAG data moet combineren met data uit de basisregistratie personen. Verder wordt ieder kwartaal de transformatie-monitor gepubliceerd door het CBS, waarmee het aantal woningtransformaties van een recent kwartaal wordt getoond. De transformaties zijn geen onderdeel van de data over de bouwvergunningen en de startbouwdata. Wanneer het CBS binnenkort (ver)bouwvergunningen ook op BAG data gaat baseren kan het CBS ook het aantal vergunningen voor de overige toevoegingen vermelden.¹⁵ Dit splitst het CBS echter niet uit naar transformaties, splitsingen en optopwoningen.

Splitsingen (en samenvoegingen)

Voor splitsingen geldt hetzelfde als voor transformaties, met de kanttekening dat er behalve splitsingen ook samenvoegingen zijn. Als het gaat om de vraag hoeveel woningen worden toegevoegd door splitsingen rapporteer ik daarom doorgaans het saldo van beide omdat dat een evenwichtig beeld geeft van de bijdrage hiervan aan het aantal nieuwe woningen.¹⁶

Optopwoningen

Hoeveel woningen er door optoppen aan de woningvoorraad worden toegevoegd is niet precies bekend. Nieuwe woningen door optoppen zitten net als transformaties wel in de realisatiecijfers, maar anders dan bij transformaties kan het CBS de optopwoningen niet afzonderlijk onderscheiden. Het CBS heeft onderzocht of het aantal nieuw gerealiseerde optopwoningen uit de bestaande registraties (met name de BAG) afgeleid zou kunnen worden. Het blijkt niet mogelijk op basis van de bestaande dataregistraties te komen tot betrouwbare cijfers over het aantal optopwoningen. Optopwoningen zitten wel in de CBS data, maar dan als

¹⁵ Overigens zal de registratie van vergunde toevoegingen aan reeds bestaande panden in de BAG minder informatief zijn dan bij realisatie van nieuwe panden. Dit komt omdat alleen de nieuwe woningen die aan het pand toegevoegd gaan worden geregistreerd op het moment van vergunningverlening, maar niet welke woningen in het pand gaan verdwijnen als de verbouwing compleet is. Omdat tegenover elke 3 toevoegingen ongeveer 1 onttrekking staat, kan verondersteld worden dat het aantal (woningen in deze) vergunningen die het CBS straks zal gaan publiceren ruwweg per saldo voor 2/3 deel tot extra woningen zal leiden.

¹⁶ Er geldt bovendien dat wanneer één woning in tweeën wordt gesplitst, dit in de BAG geboekt wordt als twee nieuwe woningen en als één «verdwijnende» woning. En zo komt het ook in de CBS statistiek terecht.

onderdeel van een ruimere categorie, namelijk de post «overig door verbouw» tot stand gekomen woningen.¹⁷

In de motie Welzijn¹⁸ wordt gevraagd naar cijfers over transformaties, splitsingen en optoppingen. Binnenkort zal door het CBS data gepubliceerd worden met betrekking tot het aantal verleende bouwvergunningen voor de totale overige toevoegingen waarvan deze drie typen woningbouw het overgrote deel uitmaken. Daarmee ontstaat ook een beter beeld van de te verwachten woningbouw uit transformaties, splitsingen en optoppingen.

Voor wat betreft de realisaties zijn er voor transformaties en splitsingen wel afzonderlijke cijfers beschikbaar, maar zoals zojuist is beschreven, is dat voor optopwoningen niet mogelijk. Slechts wanneer gekozen zou worden voor een aparte (verplichte) uitvraag onder gemeenten naar specifiekere cijfers, zou te achterhalen zijn wat de aantallen bouwvergunningen en realisaties per genoemd type woningbouw zijn. Vanwege de administratieve last voor gemeenten van een dergelijke uitvraag ligt dit echter niet voor de hand.

Met bovenstaande beschouw ik de moties Welzijn voor zover betrekking hebbend op vragen naar cijfers over transformaties, splitsingen en optoppingen afgedaan binnen de mogelijkheden die de bestaande databronnen bieden.

Studentenwoningen en ouderenwoningen

Of een extra woning ontstaat door optoppen, splitsen, transformatie of door reguliere nieuwbouw doet voor het terugdringen van het woningtekort in feite niet ter zake. Elke woning is er één. Voor ouderenwoningen en studentenwoningen ligt dit anders. Wil een woning geschikt zijn voor ouderen dan stelt dat fysieke eisen aan die woning. En voor studentenwoningen geldt dat het hier zowel om onzelfstandige (met gedeelde voordeur en gedeelde voorzieningen) als zelfstandige woningen kan gaan. Wat de beide type woningen bovendien gemeenschappelijk hebben is dat de doelstelling voor ouderenwoningen en studentenwoningen gerealiseerd kan worden door zowel woningbouw als door aanpassing van woningen in de bestaande voorraad.

Als het om het vaststellen van de opgave gaat, dan geldt dat voor beide type woningen aparte prognoses gebruikt worden. Voor ouderen geldt dat de woonbehoefte vastgesteld wordt op basis van de Primosprognose «Wonen met zorg» (Fortuna). In de aanstaande herijking van de woondeals zullen de nieuwe inzichten uit Fortuna worden meegenomen. Voor studentenwoningen wordt gebruik gemaakt van de Primosprognose «Studentenhuisvesting» (Apollo). Hierin wordt de nationale studentenprognose van het Ministerie van OCW lokaal naar diverse studiesteden gespecificeerd om uitspraken te kunnen doen over het verwacht aantal thuis- en uitwonende studenten per stad. Dit wordt opgenomen in de in de Landelijke monitor studentenhuisvesting (LAS). De LAS wordt ieder najaar gepubliceerd en aangeboden aan uw Kamer.

De monitoring van de ouderenwoning vindt onder andere plaats doordat in de LMVW sinds kort ook het geplande aantal ouderenwoningen wordt

¹⁷ Indien er veel meer dan nu het geval is opgetopt zou worden, dan zou de categorie «overig door verbouw» dus in omvang moeten toenemen. Het aantal nieuwe woningen in deze categorie ligt de laatste jaren tussen de vier en vijfduizend woningen per jaar. (Zijnde het saldo van toevoegingen door overig verbouw minus de onttrekkingen door overig verbouw.) Overigens zullen optopwoningen soms deels foutief als transformatie geboekt worden. Van een pand dat getransformeerd wordt en waarbij tevens opgetopt wordt, zullen alle woningen doorgaans als transformaties worden geboekt.

¹⁸ Motie Welzijn c.s., Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1162

uitgevraagd. Daarnaast heeft het CBS recent een intern onderzoek afgerond naar de vraag of het mogelijk is uit de bestaande registraties af te leiden welk deel van de woningvoorraad als ouderenwoning te typeren valt. Het gaat bij ouderenwoningen om nultredenwoningen die al dan niet bovendien geclusterde woonvormen betreffen die al dan niet bovendien zorggeschikt zijn. Het CBS is positief over de mogelijkheid vast te stellen of een woning een nultredenwoning is en of de woning zorggeschikt is. Dit geldt echter niet voor geclusterde woningen. Deze blijken niet uit de beschikbare data af te leiden. Op termijn, bij een succesvolle doorontwikkeling van de CBS methodiek zou dit betekenen dat het CBS in staat zal zijn om aan te geven in welke mate de woningvoorraad en de woningbouw bestaat uit nultredenwoningen en zorgschikte woningen.

Hiernaast wordt jaarlijks de Monitor Ouderenhuisvesting huisvesting gepubliceerd en gedeeld met uw Kamer. Deze monitor geeft inzicht in het aantal ouderenhuishoudens vanaf 55 jaar en hun woonsituatie in termen als eigendom, prijsklasse en geschiktheid.

De jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuishuisvesting bevat naast prognose ook informatie over het aanbod van studentenhuishuisvesting. Dit bestaat uit informatie over de bouwplannen voor studentenhuishuisvesting en het actuele aanbod van studentenhuishuisvesting. Op basis hiervan kan een actueel tekort aan studentenhuishuisvesting worden berekend per studentenstad.

6. Overzichtstabel

Tenslotte, in de tabel op de volgende pagina is een samenvatting gegeven van de beschikbare monitor en prognose informatie.

Tabel 2. Samenvatting monitor en prognose informatie

Wat	Inhoud	Frequentie	Gebruik van de informatie
Prognoses, wat is er nodig qua woningbouw?			
1. ABF Primos-prognose	Kwantitatieve bouwopgave, nationaal en per regio &	Jaarlijks in juli	Geeft input voor de driejaarlijkse herijking van de bestuurlijke afspraken woondeals
2. ABF Woningmarkt-verkenning	Kwalitatief inzicht in de bouwopgave	Jaarlijks in november	
Prognoses, wat is de woningbouwverwachting?			
3. ABF Primos prognose	Woningbouwprognose voor komende 15 jaar en verder, nationaal en per regio	Jaarlijks in juli	Geeft inzicht op de vraag of het beleid voldoende op koers ligt en geeft mogelijk inzicht in aangrijpingspunten beleid kan betrokken worden bij bestuurlijke overleggen woondeals
4. kortere termijn prognoses (in ontwikkeling)	Woningbouwprognose komende vijf jaar met meer (dan Primos) inzicht in factoren oorzaken die het bouwtempo bepalen	Minimaal jaarlijks, moment nog te bepalen	
Monitoring woningbouwplannen, wat is er aan planvoorraad en wat is de voortgang daarvan?			
5. interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW)	Aantal woningen per plan met gepland opleverjaar, status (zacht, hard of gerealiseerd), kenmerken woning zoals eengezinswoningen of appartement, prijssegment en eigendom (betaalbaarheid) en locatie. Gaat gecombineerd worden met mijlpalen uit openbare bronnen: Principeakkoord B&W (zacht plan), anterieure overeenkomst, plan door gemeenteraad (hard plan), vergunning verleend, 1 ^e woning startbouw, 1 ^e woning gerealiseerd.	Voorjaar en najaar	Geeft inzicht op de vraag of het beleid voldoende op koers ligt en geeft input voor de bestuurlijk overleggen woondeals (halfjaarlijks provinciaal en minimaal halfjaarlijks regionaal)
6. publiek private monitors (PPM's)	Projectkenmerken zoals aantal en betaalbaarheid, geplande en gerealiseerde mijlpalen en knelpunten	Precieze frequentie kan per tafel verschillen	

Wat	Inhoud	Frequentie	Gebruik van de informatie
<i>Monitoring op woningniveau, wat is er gerealiseerd qua aantallen woningen?</i>			
7. bouwvergunningen	Tot op gemeenteniveau het aantal verleende bouwvergunningen	Maandelijkse CBS statistiek	Geeft inzicht op de vraag of het beleid voldoende op koers ligt wordt betrokken bij bestuurlijke overleggen woondeals
8. startbouw	Tot op gemeenteniveau het aantal bouwgestarte woningen		
9. realisaties	Tot op gemeenteniveau het aantal gerealiseerde woningen		