
Vergaderjaar 2023-2024

35 578 Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen)

N **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juli 2024

Het realiseren van voldoende woningen is een van de topprioriteiten van dit kabinet. Het grote woningtekort belemmert de bestaanszekerheid van vele groepen in onze samenleving. In het hoofdlijnenakkoord is daarom als doel opgenomen om structureel 100.000 woningen per jaar te realiseren.

Hierbij stuur ik u de uitkomsten van drie onderzoeken die de urgentie hiervan onderstrepen: de Primos-prognose 2024, Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2024, en het rapport Evaluatie Woningtekort.

We staan voor een grote opgave waarin we gezamenlijk moeten werken aan oplossingen. Het is daarom mijn voornemen om zo snel mogelijk een Woontop te organiseren om als Rijksoverheid met pensioenfondsen, woningcorporaties, sociale partners, marktpartijen, gemeenten en provincies afspraken te maken om de woningbouw langjarig naar deze 100.000 woningen per jaar te verhogen. De nieuwe Primos-prognose laat zien dat dit kan.

Stabiliteit in de woningbouw

Voor de continuïteit van de woningproductie is het van groot belang dat bij alle betrokken partijen duidelijkheid bestaat over de omvang van de woningbouwopgave. Uit de bijgevoegde rapportage (Primos-prognose 2024, ABF-Research) blijkt dat het aantal huishoudens blijft groeien. Ten opzichte van de vorige prognose verwacht ABF zelfs een iets grotere groei. Doordat de groei van het aantal huishoudens nog wat hoger ligt dan de toename van de woningvoorraad is het statistisch woningtekort iets toegenomen, namelijk van 4,8% in 2023 naar 4,9% in 2024. De bouwopgave is en blijft dus urgent.

Prognoses zijn inherent onzeker, maar de onzekerheid is de laatste jaren toegenomen. Dit komt doordat de bevolkingsgroei steeds minder bepaald wordt door natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) en steeds meer door migratie. Migratie is minder voorspelbaar en grilliger dan natuurlijke aanwas, waardoor ook de onzekerheid voor de woonopgave groter wordt. Net als in de vorige Primos-rapportage is er opnieuw sprake van aangepaste vooruitzichten qua groei van het aantal huishoudens, zij het dit keer in veel geringere mate.¹ Het woningbouwbeleid heeft echter stabiliteit en continuïteit nodig. En duidelijk is dat de huishoudensgroei en dus de woningbouwopgave voorlopig stevig blijft. Daarom zet dit kabinet in op een stabiele woningbouwproductie van 100.000 woningen per jaar. De uitkomsten van de jaarlijkse Primos-prognose onderstrepen daarnaast het belang van het advies van de Staatscommissie Demografie. Onder andere gelet op de druk op de woningmarkt, bepleit de commissie een gematigde groei van de bevolking.

¹ Demografische prognoses en de raming van het woningtekort kennen onzekerheden. De Primos-prognose dient te worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn naast de standaardprognose twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend.

In zowel 2022 als 2023 was de woningbouw ongeveer 90.000 woningen per jaar.² ABF verwacht dat de woningbouwproductie wat terugloopt in 2024 en 2025 als gevolg van slechtere marktomstandigheden in voorgaande jaren. Door de stimulerende maatregelen van de overheid en doordat de marktomstandigheden inmiddels gunstiger lijken, bijvoorbeeld de lagere hypotheekrente en loonstijgingen, is de verwachting van ABF voorts dat de woningbouw vanaf 2026 sterk zal herstellen en in 2027 op het niveau van (iets meer dan) 100.000 per jaar zal zitten. ABF merkt daarbij op dat mede dankzij overheidsmaatregelen zoals de Startbouwimpuls de verwachte terugval geringer is dan vorig jaar werd verwacht. Het is onze uitdaging om de woningbouwproductie sneller naar 100.000 woningen per jaar te brengen. Hoopgevend wat dat betreft is dat het aantal verleende bouwvergunningen (CBS) nu al hoger is dan ABF heeft kunnen meenemen in haar prognose.³

Plancapaciteit

Blijkens de Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2024 (ABF-Research)^{4,5}, die ik u hierbij aanbied, is er voor de middellange termijn voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2024 t/m 2030 is de geraamde bruto plancapaciteit 1.058.600 woningen. Woningbouwplannen kunnen in de loop van de tijd vertraging oplopen of niet doorgaan. Om die reden heeft het Rijk met de lokale overheden afgesproken 30% meer plancapaciteit beschikbaar te hebben dan nodig is om de bouwopgave die is opgenomen in de woondeals inclusief de afgesproken herijking⁶ te realiseren. Op nationaal niveau wordt aan deze afspraak voldaan: ten opzichte van de woondeals is er voldoende plancapaciteit, namelijk 130%. In twee provincies is nog geen sprake van de afgesproken 130% plancapaciteit. Het gaat daarbij vooral om Noord-Brabant en Zuid-Holland. Ik voer hierover met deze provincies het gesprek. Bij Zuid-Holland is ten opzichte van de vorige rapportage sprake van een flinke toename. De plancapaciteit was in deze provincie minder dan 100%, maar inmiddels is dit opgelopen naar 118%, waardoor het gat met de afgesproken 130% meer dan gehalveerd is. In Noord-Brabant is in het kader van de herijking van de woondeals eind mei afgesproken dat t/m 2030 26.000 woningen extra worden gebouwd. Dit moet zich nog vertalen in de plancapaciteit. Anders dan de vorige rapportages bevat het nieuwe rapport nu ook inzicht per woondealregio. De herijkte aantallen die op provinciaal niveau zijn afgesproken, zijn nog niet uitgewerkt in de regionale woondeals. In 22 van de 35 woondealregio's is voldoende plancapaciteit (minimaal 130%) beschikbaar om de woningbouwopgave uit de woondeals te realiseren. In de bestuurlijke overleggen met de woondealregio's zal het percentage plancapaciteit één van de gespreksonderwerpen zijn.

In de huidige woondeals zijn afspraken gemaakt t/m 2030. De totstandkoming van een woning duurt gemiddeld 10 jaar. Het ligt in de rede om bij de volgende herijking van de woningbouwafspraken verder voortuit te kijken dan 2030. In de figuur hieronder is weergegeven hoeveel plancapaciteit er op dit moment beschikbaar is. In de periode tot en met 2043 is de netto plancapaciteit 1,5 miljoen woningen. Vanaf 2030 (looptijd woondeals) daalt de beschikbare plancapaciteit echter flink.

Tabel 1. Plancapaciteit naar verwacht opleverjaar, raming op basis van de inventarisatie, voorjaar 2024

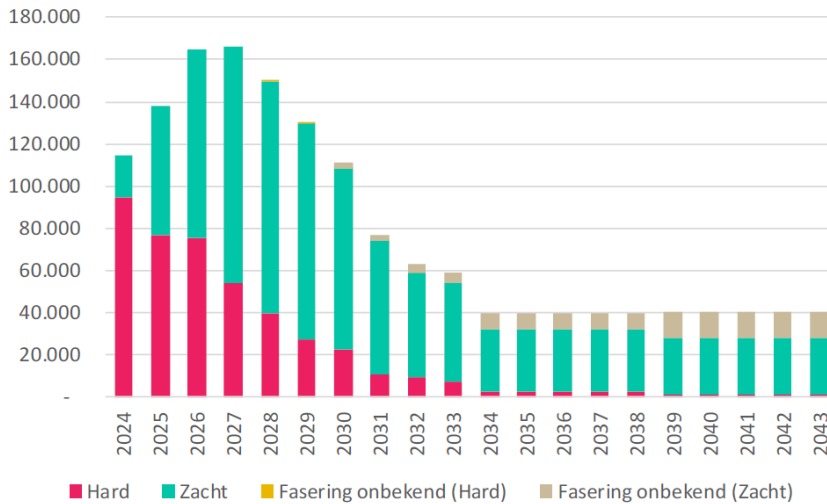
² Dit is nieuwbouw en het saldo van de overige toevoegingen en onttrekkingen.

³ Op jaarbasis bijna 4.000 hoger.

⁴ Met de toezending van dit rapport geef ik invulling de motie Koerhuis/Ronnes (Kamerstukken II, 34 775 XVIII, nr. 19), de toezegging aan de heer de Groot (Kamerstukken II, 32 847, nr. 884), de toezegging tijdens het Wetgevingsoverleg Begrotingsonderdeel Wonen en Ruimte, d.d. 14-11-2022 (Kamerstukken II, 36 200 VII, nr. 117).

⁵ Dezelfde brief stuur ik naar de Eerste Kamer in het kader van een toezegging aan het lid Rietkerk over de halfjaarlijkse rapportages plancapaciteit (Kamerstukken I, T03047).

⁶ Kamerstukken II, 32 847, nr. 1187.



Bron: Inventarisatie Plancapaciteit, ABF-Research

Naast het realiseren van voldoende woningen is het noodzakelijk dat de gerealiseerde woningen ook betaalbaar zijn. Op basis van de inventarisatie is het percentage betaalbaar van de woningen waarvan de eigendomsvorm in de plancapaciteit bekend is 65%. Voor zover het woningtype reeds bekend is, bestaat de plancapaciteit voor 33% uit eengezinswoningen. Voor de periode tot en met 2043 zijn dit 325.600 woningen.

Evaluatie methodiek woningtekort

De manier waarop we het woningtekort meten, moet zo betrouwbaar mogelijk zijn. Het statistische woningtekort is een belangrijke indicator voor de spanning op de woningmarkt. Daarom wordt de methode periodiek tegen het licht gehouden. Het ministerie van BZK heeft daarom - ook naar aanleiding van opmerkingen van de Algemene Rekenkamer in haar rapport 'Aanpak woningtekort' (juni 2022) - opdracht gegeven de methodiek die sinds 2018 wordt gebruikt te evalueren. De evaluatie is uitgevoerd door ABF Research onder begeleiding van een onafhankelijke commissie. Het rapport zelf treft u aan in een bijlage bij deze brief.

Mijn conclusie op basis van dit rapport is dat de methodiek voor de berekening van het woningtekort adequaat is. Het rapport doet wel een aantal aanbevelingen om onderzoek te doen naar de woonwensen van specifieke doelgroepen en de betekenis daarvan voor het berekenen van het woningtekort. Deze aanbevelingen zal ik opvolgen (zie bijlage voor een nadere toelichting). Ik zal u over de uitkomsten te zijner tijd informeren.

De onderzoekers bevelen aan om naast het woningtekort ook aanvullende spanningsindicatoren te presenteren in communicatie met de Tweede Kamer, zoals de woningprijzen, de wachttijden voor sociale huurwoningen en de leeftijd waarop kinderen uit huis gaan. Marktindicatoren geven belangrijke informatie over de schaarste aan woningen. In de jaarlijkse Staat van de volkshuisvesting zal ik daarom meerdere beschikbare spanningsindicatoren presenteren. Daarnaast onderschrijf ik dat het belangrijk is om expliciet te blijven communiceren over de onzekerheden in het woningtekort en de bouwopgave. In het bijgevoegde Primos-rapportage wordt daar eveneens uitgebreid aandacht aanbesteed.

Tot slot

De rapportages maken duidelijk dat de opgave in de woningbouw onverminderd groot blijft. Tegelijkertijd is ook duidelijk dat een groei van de woningbouw naar 100.000 woningen per jaar, zoals het Kabinet dat beoogt, mogelijk is. Hier zijn op nationaal niveau ook voldoende woningbouwplannen voor, zij het dat in een aantal provincies ten opzichte van de afgesproken aantallen te bouwen woningen de plancapaciteit nog onvoldoende zogenoemde overdimensionering kent.

Het komt er nu op aan ervoor te zorgen dat deze plannen en daarmee die 100.000 woningen per jaar ook zo snel mogelijk gerealiseerd gaan worden.

Die realisatie is een gezamenlijke opgave van de rijksoverheid, gemeenten, provincies, corporaties en marktpartijen. Ik ga daarom met alle betrokkenen in gesprek en ga aan de slag de met de

uitwerking van het hoofdlijnenakkoord, zodat de 100.000 woningen per jaar zo snel mogelijk ook echt gerealiseerd gaan worden. Na de zomer zal ik u nader informeren over mijn beleidsvoornemens en de uitwerking van bijbehorende acties.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

Bijlage: aanbevelingen voor vervolgonderzoek uit de Evaluatie Woningtekort

1. Doe onderzoek naar woonwensen en woonpatronen van woningdelers

Woningdelers en bewoners van niet-woningen ouder dan 25 jaar vormen een onderdeel van het woningtekort. Voor een belangrijk deel zijn dit studenten en arbeidsmigranten. Op basis van verhuisgedrag wordt aangenomen dat woningdelers ouder dan 25 jaar een zelfstandige woning wensen. Het rapport beveelt aan om nader onderzoek te doen naar woonwensen en woonpatronen van deze huishoudens en de voorgenomen verblijfsduur in beeld te brengen.

Voor specifieke aandachtsgroepen wordt woningdelen ook als een goede oplossing gezien, al dan niet tijdelijk. Door de woonwensen beter in kaart te brengen kan een mogelijke overschatting van het woningtekort op dit onderdeel worden verminderd.

Ik zal onderzoek laten uitvoeren naar de woonsituatie en woonwensen van woningdelers.

2. Onderzoek de woningvraag vanuit instellingen

De woningvraag vanuit mensen die een zorginstelling of AZC willen verlaten werkt nu door in het gemeten woningtekort via de trendmatig geraamde huishoudensgroei. Als de actuele woningvraag van deze groepen meer of minder is dan de trend, wordt het tekort onder- of overschat. Ik zal laten onderzoeken of de methode op dit punt kan worden verbeterd. Het onderzoek Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen (Companen 2024) dat ik heb laten doen kan hierbij worden betrokken.

3. Bepaal zodra mogelijk de benodigde woningreserve meer nauwkeurig

Leegstand korter dan een jaar wordt beschouwd als frictieleegstand die hoort bij de dynamiek op de woningmarkt door verhuizingen en renovaties. Woningen die langer dan een jaar leegstaan worden nu meegeteld als beschikbaar woningaanbod.

Binnenkort wordt het mogelijk om de leegstandsduur nauwkeuriger (in maanden in plaats van jaren) te bepalen. Vooralsnog houd ik vast aan de grens van 1 jaar, omdat een stabiele meetmethode bijdraagt aan vergelijkbaarheid van tekortcijfers over de jaren heen, en er geen aanwijzingen zijn dat de grens van één jaar niet juist is.

Wel constateert ABF dat de leegstand voortaan beter bepaald kan worden door zowel de leegstandscriteria van het CBS als ABF te gebruiken. De langdurige leegstand zal dan circa 30 duizend lager uitvallen dan eerder werd berekend. Dit zal in een volgende Primos-prognose zichtbaar worden.

Voor de overige onderzoeken die ABF aanbeveelt, geldt dat indien deze tijdig gereed zijn, de consequenties daarvan ook mee worden genomen in de volgende Primos-prognose.