

Aan De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
Van Directie Woningbouw

nota

TK-brief aanbidding rapporten: Primos-prognose 2024,
Inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2024, Evaluatie
Tekort

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000442271

Datum
4 juli 2024

Opgesteld door

[REDACTED]

Samengewerkt met
Directie Wonen

Bijlage(n)
5

Aanleiding

- Jaarlijks stelt ABF Research in opdracht van het ministerie van BZK de Primos-prognose op en inventariseert het bureau de plancapaciteit (tweemaal per jaar). Deze rapporten worden voorzien van een begeleidende Kamerbrief en met de Kamer gedeeld.
- Naast deze reguliere rapporten heeft ABF in opdracht van BZK naar aanleiding van een toezegging aan de Algemene Rekenkamer een rapport met de evaluatie van de methodiek van het woningtekort opgesteld.
- De Primos-prognose kent meerdere opdrachtgevers en afnemers. Om deze reden publiceert ABF de rapportages op haar website (12 juli dit jaar). Ons voornemen is om de Kamerbrief op dezelfde datum aan de Kamer te sturen.
- Naar aanleiding van een toezegging aan dhr. Rietkerk wordt de brief eveneens naar de Eerste Kamer gestuurd.

Beslispunten

- Uw akkoord op bijgevoegde Kamerbrieven (Eerste en Tweede Kamer) waarin wij nader ingaan op de Primos-prognose, de inventarisatie plancapaciteit en de evaluatie van de methodiek van het woningtekort.

Kern

- Er is gekozen voor een beleidsarme aanbiddingsbrief waarin u de urgentie van de opgave onderstreept en de inhoud van de rapporten toelicht. Na de zomer informeert u de Kamer nader over uw agenda in het regeringsprogramma. U geeft aan dat u eerst in gesprek gaat met de stakeholders en aan de slag gaat met de uitwerking van het hoofdlijnenakkoord.
- In de brief geeft u aan in te zetten op stabiliteit en daarom op 100.000 woningen per jaar te koersen.
- De ambitie om 100.000 woningen per jaar te bouwen blijft fors. Voor de jaren 2024 t/m 2026 verwacht ABF een bouwproductie van respectievelijk 78.400, 77.000 en 92.800 woningen. ABF verwacht dat gezien alle inspanningen en de verbeterde marktomstandigheden vanaf 2027 100.000 woningen per jaar worden gerealiseerd en dat vanaf 2030 de productie weer langzaam afneemt.
- Uitgaande van de bouwverwachtingen van ABF wordt in 2039 een tekort van 2,3% verwacht. Met de herijkte woondealafspraken wordt gekoerst op een woningtekort van 2% in 2031.

- Positief is dat de rapportage inventarisatie plancapaciteit laat zien dat de bruto plancapaciteit¹ voor de periode 2024 tot en met 2030 momenteel 1.058.600 woningen bedraagt. Als er rekening gehouden wordt met vertraging en uitval van 30%, zijn er voorlopig voldoende plannen voor de ambitie uit het hoofdlijnenakkoord.
- Ook de economische omstandigheden lijken positief. Doordat de lonen zijn gestegen en de rente daalt zijn er goede vooruitzichten. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen neemt weer beperkt toe
- Ten slotte gaat u in op de evaluatie van de methodiek van het woningtekort. Uit het rapport blijkt dat de huidige methodiek voldoet. U geeft aan dat u conform het advies vervolgonderzoek wil doen om te bezien of we de methodiek kunnen verfijnen. Dit betreft onderzoek naar de woonwensen en woonpatronen van woningdelers, de woningvraag vanuit instellingen en de beschikbare woningreserve.
- Dezelfde brief wordt ook naar de Eerste Kamer gestuurd in het kader van een toezegging aan het lid Rietkerk over de toezending van de halfjaarlijkse rapportages plancapaciteit.
- De publicatie van Primos-prognose genereert jaarlijks veel media-aandacht. ABF Research publiceert op 12-07 de uitkomsten en tegelijkertijd informeert u de Kamer.

Onze referentie
2024-0000442271
Datum
4 juli 2024

Toelichting

Onderstaand is de kern per rapport weergegeven.

Ad.1 Uitkomsten Primos-prognose

- De Primos-prognose biedt inzicht in de verwachte huishoudensgroei, de woningbehoefte en verwachtingen ten aanzien van de woningbouw. Daarnaast wordt het statistische woningtekort – een indicator voor de spanning op de woningmarkt geraamd.
- De CBS-bevolkingsprognose biedt het kader voor de regionale bevolkings- en huishoudensprognose Primos. Prognoses kennen onzekerheden.
- Het huidige tekort (2024) is 4,9% (was in 2023 4,8%). Een tekort van 2% wordt gezien als een zekere mate van balans. Op basis van hun verwachtingen zal het tekort de komende twee jaar nog iets oplopen. Daarna wordt er ingelopen op het tekort. Om het woningtekort in te lopen naar 2% in 2031 zijn in de periode 2022 t/m 2030 993 duizend woningen nodig, in de herijkte woondeals is de inzet 991 duizend woningen.
- Het woningtekort is onderdeel van de totale bouwopgave. Daarnaast wordt rekening gehouden met huishoudensgroei en onttrekkingen aan de voorraad.
- Hoewel de bevolkingsgroei door het CBS iets naar beneden is bijgesteld, neemt het aantal huishoudens toe. De natuurlijke aanwas is namelijk afgenomen en het migratiesaldo is toegenomen. In tegenstelling tot geboorten leidt de verwachte hogere immigratie op korte termijn tot meer huishoudens. Door vergrijzing en immigratie daalt de gemiddelde huishoudensgrootte verder (ouderen en recente migranten zijn vaker een 1 of 2 persoonshuishouden) met als gevolg een grotere woonopgave.
- Het aantal huishoudens neemt in de prognose totaal in de periode 2024 t/m 2038 met 886 duizend toe, van 8,4 miljoen naar 9,3 miljoen. Dat komt neer op een groei van 10,6%. De toename bestaat vooral uit alleenstaanden

¹ Bruto plancapaciteit is het totaal aantal woningen in alle gemeentelijke plannen. De bouwdoelstelling is bruto zodat er rekening houdend met sloop voldoende woningen worden gebouwd. De netto plancapaciteit is de bruto plancapaciteit minus de geraamde sloop.

(621.000), maar ook het aantal paren met kinderen (28.000), eenouderhuishoudens (67.000) en het aantal paren zonder kinderen (168.000) neemt toe.

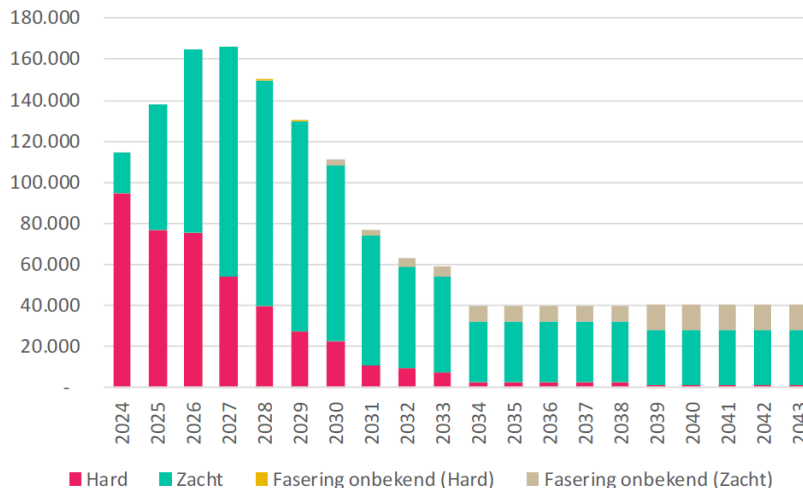
Onze referentie
2024-0000442271
Datum
4 juli 2024

Ad. 2 Inventarisatie Plancapaciteit

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken publiceert ABF Research tweemaal per jaar informatie over de plancapaciteit. De plancapaciteit betreft het totaal aantal woningen opgenomen in woningbouwplannen.

- De bruto plancapaciteit voor de periode 2024 tot en met 2030 bedraagt momenteel 1.058.600 woningen. Het overgrote deel van deze woningen (circa 70%) is binnenstedelijk gelegen, waarbij de woningen voornamelijk tot stand komen door middel van verdichting en gebiedstransformaties.
- Voor zover het woningtype reeds bekend is bestaat de plancapaciteit voor 33% uit eengezinswoningen en 67% appartementen. De verhouding eengezinswoningen en appartementen verschilt sterk per provincie, provincies gelegen in de Randstad bouwen relatief veel appartementen (Utrecht 79%, Zuid-Holland 79%), in provincies buiten de Randstad is het aandeel appartementen kleiner (bijv. Fryslân 38%, Zeeland 41%).

Tabel 1. Plancapaciteit, raming per jaar



- Woningbouwplannen kunnen in de loop van de tijd vertraging oplopen of niet doorgaan. Om die reden heeft het Rijk met de provincies afgesproken 30% meer plancapaciteit beschikbaar te hebben dan nodig is om de bouwopgave die is opgenomen in de Woondeals te realiseren. Als er rekening gehouden wordt met de recent afgesproken herijking, wordt op nationaal niveau aan deze afspraak voldaan (130%).
- Naast het realiseren van voldoende woningen is het noodzakelijk dat de gerealiseerde woningen betaalbaar zijn. Op basis van de inventarisatie is het percentage betaalbaar van de woningen waarvan de eigendomsvorm in de plancapaciteit bekend is 65%. Dit aandeel bestaat uit 33% sociale huur, 16% middenhuur en 16% betaalbare koop. Daarmee wordt aan de betaalbaarheidsdoelstelling voldaan.

Ad. 3 Uitkomsten Evaluatie methodiek woningtekort

- De manier waarop we het woningtekort meten dient zo betrouwbaar mogelijk te zijn. Daarom wordt de methode periodiek tegen het licht gehouden. BZK

heeft - mede naar aanleiding van opmerkingen van de Algemene Rekenkamer - opdracht gegeven de methodiek waarmee het woningtekort sinds 2018 wordt geraamd te evalueren.² De evaluatie is uitgevoerd door ABF Research onder begeleiding van een onafhankelijke commissie.

- De conclusie is dat het woningtekort gebaseerd is op een adequate methodiek.
- U neemt de aanbevelingen uit het rapport over, deze zijn ter toelichting als bijlage aan de brief toegevoegd. De methodiek kan op een aantal punten mogelijk verbeterd worden. Hiervoor is meer inzicht nodig op de woonwensen en woonpatronen van woningdelers en de woningvraag vanuit instellingen; u geeft aan dit te onderzoeken. Daarnaast wordt geadviseerd te onderzoeken of de benodigde woningreserve (frictieleegstand voor verhuizingen en renovatie) meer nauwkeurig kan worden bepaald.
- Tot slot wordt in het rapport geadviseerd om meer uitgebreid over de onzekerheden van ramingen te communiceren en ook om naast het woningtekort aanvullende spanningsindicatoren, zoals de ontwikkeling van huizenprijzen of wachttijden voor sociale huurwoningen, in communicatie met de Tweede Kamer op te gebruiken (bijvoorbeeld woningprijzen, de wachttijden voor sociale huurwoningen en de leeftijd waarop kinderen uit huis gaan).

Onze referentie
2024-0000442271

Datum
4 juli 2024

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	TK-brief aanbieding rapporten: Primos-prognose 2024, Inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2024, Evaluatie Tekort	In dit document is tevens een bijlage opgenomen.
2	EK-brief aanbieding rapporten: Primos-prognose 2024, Inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2024, Evaluatie Tekort	In dit document is tevens een bijlage opgenomen.
3	Rapport_Primos-prognose 2024, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte	
4	Rapport_Inventarisatie Plancapaciteit, Voorjaar 2024	
5	Rapport_Evaluatie Woningtekort	

² AR wees op de onzekerheden en aannames die gebruikt worden bij het opstellen van prognoses, en vroeg hier duidelijk over te communiceren. Daarnaast vraagt de AR om bij ontwikkeling van de berekenmethode statistisch woontekort externe deskundigen en de Kamer te betrekken.