

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 295

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 februari 2017

In zijn brief van 25 oktober 2016 (Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 36), in reactie op de motie van het lid Albert de Vries (Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 14) over de aanpak van woningtekorten, heeft mijn voorganger aangegeven om gezamenlijk met regio's en provincies de woningbehoefte en productie in kaart te willen brengen. Daarbij zou ook rekening gehouden worden met de mogelijkheden van transformatie en de kwalitatieve verdeling. Ten behoeve hiervan is een eerste inventarisatie gemaakt van de beschikbare gegevens rond de regionale ontwikkeling van woningbehoefte en woningbouw. Hierover informeer ik u in deze brief. Deze gegevens zullen de basis vormen voor de nadere afstemming en gesprekken met de regio's.

De invulling van de behoefte is en blijft een opgave die op lokaal/regionaal niveau plaatsvindt, zo is al in voornoemde brief opgemerkt. Vanuit mijn systeemverantwoordelijkheid voor de woningmarkt zie ik het wel als mijn rol om in samenspraak met de regio's te inventariseren in welke mate in de woningbehoefte kan worden voorzien en of hierbij knelpunten optreden. Hiertoe zullen de komende tijd gesprekken gevoerd worden in alle 19 woningmarktregio's, zodat op bestuurlijk niveau Rijk, provincie en gemeente goed bij elkaar aangesloten zijn.

Op basis van de nieuwe woningwet zijn kort na de zomer negentien regio's vastgesteld. Dat is gebeurd aan de hand van voorstellen van gemeenten, die de voor- en nadelen van verschillende scenario's tegen elkaar afgewogen hebben en zijn gekomen tot de samenstelling en schaalgrootte die naar hun inzicht het best past gezien de regionale binding van de daar werkzame corporaties en de lokale volkshuisvestelijke vraag. Met het vaststellen van de voorgestelde woningmarktregio's is het geografisch werkdomrein van corporaties bepaald. Waar het gaat om de wenselijke lokale ontwikkelingen in de woningvoorraad ligt een belangrijke verantwoordelijkheid bij gemeenten. Zij hebben immers het beste zicht op de lokale woningbehoefte en de aansluiting tussen vraag en

aanbod. De gemeentelijke verantwoordelijkheid is met de invoering van de nieuwe Woningwet ook versterkt. Op lokaal niveau worden afspraken gemaakt in de driehoek huurders, verhuurders en gemeenten. Uit verschillende onderzoeken blijkt ook dat het decentrale model van het bestaande huisvestingssysteem werkt en gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen. Tegelijkertijd is er sprake van een behoorlijke uitdaging op het terrein van de woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo is in de Staat van de Woningmarkt 2016 als een van de waarschijnlijkste modeluitkomsten een woningbehoefteprognose opgenomen, waaruit een groei van de woningbehoefte in de periode 2015 tot en met 2019 blijkt met ongeveer 73.000 woningen per jaar (Kamerstuk 32 847, nr. 282). Tot en met 2025 wordt in deze variant op nationaal niveau een toename van de woningbehoefte verwacht van rond de 610 duizend woningen. Daarbij geldt dat in een aantal regio's nu al knelpunten ervaren worden in de aansluiting tussen vraag en aanbod. Met name in de Randstad, maar ook in andere grotere steden. Het voldoen aan de stijgende woningbehoefte vergt de komende jaren forse inspanningen. Het einde van de crisis en het herstel op de woningmarkt biedt hier ook mogelijkheden voor na een achterblijvende bouwproductie in de afgelopen jaren. Daarnaast verandert de samenstelling van de Nederlandse bevolking de komende jaren wat andere eisen stelt aan de samenstelling van de voorraad. Zowel de kwantitatieve opgave, als de kwalitatieve aansluiting tussen de voorraad en de behoefte zal tussen regio's verschillen. Wat niet verschilt, is dat in alle regio's, of het nu een gespannen markt is, een regio waarin krimp aan de orde is, of iets daartussen in, er bestuurlijke uitdagingen liggen. Uit de contacten met de regio's beoog ik een beeld te krijgen van de kwantitatieve en kwalitatieve aansluiting tussen het huidige en geraamde vraag en aanbod, welke knelpunten er zijn en op welke wijze hieraan door verschillende partijen tegemoet kan worden gekomen.

(Statistisch) Woningtekort

Om een beeld te krijgen van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en de verhouding tussen de ontwikkeling van de woningvoorraad enerzijds en de woonwensen van huishoudens anderzijds laat de rijksoverheid al sinds tientallen jaren periodiek woningbehoefteonderzoeken en -prognoses opstellen. ABF heeft in opdracht van het Ministerie van BZK een woningbehoefteprognose voor de langere termijn gemaakt. De uitkomsten van deze prognose zijn aan de Tweede Kamer aangeboden als bijlage bij de Staat van de Woningmarkt 2016. Deze prognose is gebaseerd op de verwachte demografische ontwikkeling, de woonvoorkeuren en verhuiscriteria zoals gemeten in het WoON2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 223), en scenario's voor de inkomensontwikkeling en het huurprijsbeleid van verhuurders. De uitkomsten van het prognosemodel geven een beeld van de ontwikkelingen, maar zijn natuurlijk sterk afhankelijk van de gehanteerde veronderstellingen, waaronder de opgegeven preferenties van huishoudens. Daarom is met verschillende scenario's gerekend die gekenmerkt worden door verschillende economische groeicijfers en een verschillend huurbeleid van verhuurders in de periode 2017–2020. In woningbehoefteprognoses is het gebruikelijk om als maatstaf voor de spanning op de woningmarkt het zogenaamde statistische woningtekort te berekenen. Dit is het verschil tussen de prognose van de beschikbare woningvoorraad en de behoefte aan woningen op basis van de verwachte huishoudensgroei en de woonwensen. Dit verschil wordt uitgedrukt als een percentage van de beschikbare woningvoorraad. Een statistisch woningtekort betekent niet dat mensen «onder de brug slapen» maar wel dat bijvoorbeeld starters later dan gewenst een zelfstandige woning betrekken en langer thuis of in een onzelfstandige woning blijven wonen, of een zelfstandige woning gaan delen. Ook zullen woningzoekenden hun woonwensen hierop

kunnen aanpassen door bijvoorbeeld in een minder gespannen regio een woning te zoeken. Op regionale woningmarkten met een overschot of een tekort kleiner dan 1 procent worden over het algemeen weinig problemen ervaren bij het slagen op de woningmarkt. In het verleden is veelal uitgegaan van een acceptabel woningtekort van 1,5 tot 2%. Zoals in de Staat van de Woningmarkt 2016 is aangegeven is voor 2015 het statistisch woningtekort voor heel Nederland becijferd op 134 duizend woningen, ofwel 1,8% van de bestaande voorraad.

De woningbehoefte en het woningtekort in de modelmatige prognoses

De ramingen rond de woningbehoefteprognoses zijn met de nodige onzekerheden omgeven. Aan de vraagzijde wordt in de ramingen onder andere rekening gehouden met de veronderstelde demografische ontwikkeling. Hierin zitten op onderdelen grote marges. De prognose voor het jaar 2025 bedraagt 17,6 miljoen inwoners¹, maar dat is binnen een bandbreedte die ligt tussen 17,3 miljoen en 17,9 miljoen inwoners. Zoals in het als bijlage bij de Staat van de Woningmarkt 2016 gevoegde rapport «Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt»² is aangegeven, fluctueerde de immigratie en emigratie bijvoorbeeld sterk in het verleden en vormt dit ook voor de toekomst de grootste onzekerheid. Daarnaast zijn economische, sociale en maatschappelijke ontwikkelingen van invloed op de vraag. De verwachte inkomensontwikkeling, de trek naar de stad en onzekerheden over de toekomst bepalen mede het gedrag van woningzoekenden. Dit leidt, ook op regionaal niveau, tot onzekerheid in de exacte woningbehoefte op langere termijn.

De aanbodzijde wordt in de ramingen bepaald door het op dat moment bekende bouw-, sloop- en verkoopprogramma. De raming van deze ontwikkeling van de woningvoorraad is gebaseerd op provinciale en gemeentelijke woningbouwprogramma's en -plannen, evenals het aantal afgegeven bouwvergunningen en een inschatting van «overige toevoegingen» als gevolg van woningsplitsing of transformatie.

Het is gegeven deze bandbreedtes in de modelvoorspellingen niet mogelijk om een exacte voorspelling te doen over de opgave voor de komende 10 jaar. Wel zijn een aantal patronen te signaleren waar in de bouwopgave rekening mee gehouden kan worden:

- De toename van de woningbehoefte (met in de prognose zo'n 610 duizend woningen) betreft vooral koopwoningen (zo'n 580 duizend). In alle berekende scenario's is de stijging van de vraag naar koopwoningen, op grond van woonvoorkeuren en inkomensontwikkeling, het grootst.
- De toename van het aantal huishoudens betreft vooral eenpersoons-huishoudens als gevolg van verdergaande individualisering. Daarnaast neemt het aantal en aandeel ouderen toe. Beide constatering hebben gevolgen voor het aantal benodigde woningen, dat daardoor hoger uitvalt en de samenstelling van de gewenste woningvoorraad.
- Van de geraamde stijging van de woningbehoefte in de 10 jaars periode 2015–2025 met 610 duizend betreft meer dan de helft (zo'n 350 duizend) de periode tot 2020.

Op basis van deze inschattingen constateert de Staat van de Woningmarkt 2016 dat in de prognose de krapte op de woningmarkt tot 2020 toe zal nemen, om vervolgens weer geleidelijk af te nemen. Per saldo is, indien op korte termijn niet meer gebouwd wordt, in deze prognose tot 2025 sprake van een verkrapping van de woningmarkt met 37 duizend

¹ ABF Research (2016) Primos: Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt.

² ABF Research (2016) Primos: Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt.

woningen en wordt voor Nederland in 2025 een berekend woningtekort voorzien van 2,1%. Hierbij is al rekening gehouden met een nieuwbouwprogramma van 706 duizend woningen en een sloop van 133 duizend woningen resulterend in een toename van de woningvoorraad met 573 duizend woningen in die periode. Zoals hiervoor aangegeven zitten er behoorlijke bandbreedtes in deze prognoses. Afhankelijk van het gehanteerde scenario varieert in de prognoses de toename van de woningvoorraad tussen 2015 en 2025 tussen 540 duizend woningen in het scenario «LaagDoelgroep» en 614 duizend in het scenario «HoogMarkt». Het hierboven genoemde aantal van 573 duizend woningen ligt hier tussen en betreft de scenario's «MiddenMarkt» en MiddenDoelgroep².

De regionale verschillen in de prognoses zijn groot. Zo kennen de woningmarktgebieden Amsterdam (woningtekort – 4,2%) en Utrecht (-3,0%) in 2015 de grootste krapte. In deze regio's zou in de prognoses een uitbreiding van de woningvoorraad in de periode tot 2025 met 13% en 12% nodig zijn om het woningtekort niet verder op te laten lopen. Dat betekent het toevoegen aan de voorraad van respectievelijk 118.000 en 49.000 woningen. Volgens de prognose zal de woningvoorraad in deze gebieden echter minder snel toenemen. Het woningtekort piekt daardoor in de ramingen in 2018: in de regio Amsterdam op – 5,6% en in de regio Utrecht op – 4,2%. In tabel 1 is ter indicatie een verdere uitsplitsing gemaakt van de in de Staat van de Woningmarkt 2016 opgenomen woningbehoefte en ontwikkeling van de woningvoorraad per regio. Uit de tabel blijkt dat toename van de behoefte vooral ligt in de metropoolregio Amsterdam, en in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam.

De mate waarin sprake zal zijn van toenemende krapte, en de wijze waarop hiermee omgegaan kan en moet worden, zal per regio verschillen. Dat is ook de reden waarom eerder is aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor de invulling van de opgave op lokaal/regionaal niveau ligt. Wel zie ik, gezien de toenemende krapte, aanleiding om met de regio's in gesprek te gaan over de vraag of en hoe ze invulling geven aan de uitdagingen in de eigen regio's. Daarbij kan ook aan de orde komen waar eventuele knelpunten optreden in de sfeer van financieringsruimte, plancapaciteit of belemmerende regelgeving. Op regionaal niveau zullen daarbij de woningbehoefte, woningproductie, (plan)capaciteit, investeringen in woningbouw en woningverbetering en de rol van de verschillende partijen (mede-overheden, rijksoverheid, corporaties en marktpartijen) hierbij aan de orde komen.

Zoals hiervoor aangegeven betreft de toename van de woningbehoefte voor een belangrijk deel koopwoningen. Dat betekent niet dat er geen opgave ligt voor de voorraad huurwoningen. Regionaal kan de situatie verschillend zijn van het landelijk geaggregeerde beeld. Ook kan er behoefte zijn aan kwalitatieve aanpassing van de voorraad. Aan de extra behoefte van koopwoningen kan mede tegemoet worden gekomen door verkoop van bezit van corporaties. Dit biedt ruimte om binnen de gereguleerde corporatiesector de voorraad te vernieuwen en woningen te bouwen die passen bij de behoeften van de doelgroep. Daarnaast ligt er bij verhuurders een taak in de verduurzaming van de voorraad. Ook blijft er behoefte aan toevoeging van woningen in het geliberaliseerde huursegment (in de prognoses² met zo'n 60 duizend woningen in de periode 2015–2025). Toevoeging van woningen in het middenhuursegment is van groot belang voor huishoudens met een middeninkomen die starter op de woningmarkt zijn, behoefte hebben aan flexibiliteit of willen doorstromen vanuit de sociale huursector. Uitbreiding van het

² ABF Research (2016) Socrates 2016: simulatie van de woningmarkt tot 2025.

middenhuursegment kan middels nieuwbouw worden gerealiseerd, maar ook door liberalisering van bestaande huurwoningen.

Het is dus op regionaal niveau belangrijk, niet alleen in kwantitatieve zin aansluiting te vinden tussen woningbehoefte en uitbreiding van de voorraad, maar ook een goede balans te vinden tussen nieuwbouw van en investeringen in woningen in de verschillende marktsegmenten, rekening houdend met modelmatige gesignaleerde verschuivingen van de bestaande voorraad tussen marktsegmenten door verkoop van woningen en huurliberalisatie.

Regionale spreiding woningbehoefte in relatie tot plancapaciteit

In welke mate (op korte termijn) voldaan kan worden aan wensen op de woningmarkt, hangt mede af van de beschikbare plancapaciteit. In tabel 1 zijn de in de prognoses opgenomen woningbehoefte en woningbouw ook afgezet tegen een inschatting van de plancapaciteit in de regio. Op deze wijze kan gezien worden in welke mate de beschikbare plancapaciteit voldoende is om de beoogde toevoegingen aan de voorraad te accommoderen. Bij deze cijfers passen de hiervoor genoemde kanttekeningen over onzekerheden in de ramingen. Ook is de beschikbare informatie over plancapaciteit niet in elke regio volledig. De tabel moet dan ook vooral gezien worden als een indicatie van de regionale spreiding van de problematiek, waarbij de feitelijke uitkomsten kunnen variëren.

In de eerste kolom van tabel 1 wordt de prognose van de toename van de woningbehoefte in de periode 2015–2025 getoond, in de tweede kolom de prognose van de daadwerkelijke toevoegingen aan de voorraad. De derde kolom laat het verschil zien, waaruit blijkt of de toename van de voorraad in de prognose voldoende is om aan de toename van de woningbehoefte te voldoen. De laatste kolom toont het verschil tussen de nu geïnventariseerde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte. Dit laat zien of de nu bekende plancapaciteit voldoende zou zijn om de geraamde stijging van de voorraad te accommoderen.

Wat betreft deze confrontatie van de beschikbare plancapaciteit met de woningbehoefte gelden twee kanttekeningen. Enerzijds is planaanbod nog geen feitelijk woningaanbod; een deel van de plannen komt niet tot uitvoering binnen de beschouwde periode, of sluit niet (meer) aan op de kwalitatieve woningbehoefte. Anderzijds is plancapaciteit geen statisch gegeven, en kan in de komende jaren juist weer nieuwe plancapaciteit beschikbaar komen. Zo toont tabel 1 bijvoorbeeld voor de regio Noord-Holland/Noord nu een verschil tussen plancapaciteit en toename woningbehoefte van 3000 woningen. Dit hoeft geen probleem te vormen, aangezien het voor de eerstkomende tijd voldoende ruimte biedt voor de bouw van woningen, en het mogelijk is dat tegen de tijd dat tegen de grenzen van de plancapaciteit wordt aangelopen in nieuwe plannen is voorzien. Gezien deze beperkingen is het niet mogelijk om harde uitspraken te doen over de exacte mate waarin er voldoende plancapaciteit is, maar kan de tabel zoals hiervoor aangegeven vooral gezien worden als een indicatie van de regionale spreiding van de problematiek.

Tabel 1. Ontwikkeling woningbehoefte- en voorraad, verruiming/verkrapping en plancapaciteit in de periode 2015–2025 per regio

	Woningwetregio	Toename woningbehoefte	Toename voorraad	Verkrapping (-)/verruiming (+)	Plancapaciteit + realisatie 2015 minus toename woningbehoefte
1	Fryslân	11.000	11.000	0	0 ¹
2	Groningen / Drenthe	24.000	19.000	– 5.000	0 ¹
3	Noord-Holland Noord	23.000	18.000	– 5.000	– 3.000

	Woningwetregio	Toename woningbehoefte	Toename voorraad	Verkrapping (-)/verruiming (+)	Plancapaciteit + realisatie 2015 minus toename woningbehoefte
4	Zwolle / Stedendriehoek	33.000	33.000	0	- 7.000 ¹
5	Metropoolregio Amsterdam	130.000	113.000	- 17.000	16.000
6	Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	24.000	23.000	- 1.000	- 4.000
7	Holland Rijnland	23.000	29.000	6.000	8.000
8	Oost Nederland	17.000	17.000	0	- 1.000 ¹
9	U16	47.000	42.000	- 5.000	- 24.000
10	Food Valley	14.000	13.000	- 1.000	3.000
11	Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	102.000	82.000	- 20.000	- 18.000
12	Arnhem / Nijmegen	27.000	27.000	0	8.000
13	Woongaad	14.000	15.000	1.000	2.000
14	Drechtsteden / Hoeksche Waard / Goeree Overflakkee	11.000	11.000	0	- 1.000
15	Noordoost Brabant	24.000	30.000	6.000	4.000
16	West-Brabant en Hart van Brabant	36.000	41.000	5.000	0
17	Zeeland	8.000	8.000	0	2.000
18	Metropoolregio Eindhoven	29.000	31.000	2.000	4.000
19	Limburg	14.000	9.000	- 5.000	0 ¹
20	Nederland	610.000	573.000	- 37.000	5000 ¹

¹ Voor de regio's Fryslân en Groningen/Drenthe geldt dat er geen centrale inventarisatie van plancapaciteit beschikbaar is, gezien het feit dat in deze regio's (buiten de stad Groningen) over het algemeen de plancapaciteit geen belemmerende factor is. Voor deze presentatie is daarom de plancapaciteit gelijk verondersteld aan de toename van de woningbehoefte. In werkelijkheid is er waarschijnlijk indien nodig meer capaciteit beschikbaar. In de regio's Zwolle/Stedendriehoek en Oost-Nederland geldt dat vanuit eenzelfde overweging een groot deel van de «zachte» plancapaciteit niet is geregistreerd. Hiermee is het getoonde verschil tussen plancapaciteit en toename woningbehoefte voor deze regio's en Nederland als geheel een onderschatting. Voor de regio Limburg is informatie over de plancapaciteit tot 2014 tot 2040 (en niet tot 2025 bekend). Omdat het beeld is dat de plancapaciteit hier ook tot 2025 geen belemmerende factor is, is ook voor deze regio de plancapaciteit gelijk gesteld aan de toename van de woningbehoefte.

Bron: Primos 2016, provinciale plancapaciteit inventarisatie januari 2017.

In de contacten met de regio's zal de beschikbaarheid van plancapaciteit, en de aansluiting hiervan op de kwalitatieve woningbehoefte, ook onderwerp van gesprek zijn.

Bij het realiseren van (extra) plancapaciteit speelt ook de afweging waar te bouwen. Conflicterende claims om gebruik van de ruimte vragen om een zorgvuldige afweging. Bij woningbouw gaat het onder andere om de afweging tussen bouwen op uitleglocaties of binnenstedelijk bouwen. In sommige regio's en gemeenten kan (op langere termijn) niet alle (kwantitatieve en kwalitatieve) toekomstige vraag binnenstedelijk worden opgevangen. Het laten aansluiten van het aanbod op de vraag is een verantwoordelijkheid van gemeenten. De ruimtelijke inpassing daarvan vraagt een goede afweging door gemeenten en provincies. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ondersteunt hen hierbij en vraagt om ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied te motiveren en keuzes expliciet te maken. Vanwege de grote woningbehoefte kan dit onderwerp in sommige regio's tijdens mijn bezoeken ook ter sprake komen.

Voor zover de woningbehoefte in de huursector ligt, kan hieraan invulling gegeven worden door particuliere marktpartijen of door corporaties. Zoals hiervoor ook is aangegeven kunnen corporaties ook een rol spelen bij de herverdeling van de bestaande voorraad, door enerzijds woningen te verkopen, en anderzijds te investeren in vernieuwing van de eigen voorraad. Tabel 2 geeft een indicatie in hoeverre de corporaties in de betreffende regio's financiële ruimte hebben om een bijdrage te leveren. Zoals in mijn eerdere brief aan uw Kamer over de indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 418) is genoemd bedraagt de modelmatig berekende omvang van de ruimte om te investeren in nieuwbouw circa € 37 miljard voor heel Nederland. Dit is de

ruimte die beschikbaar is bovenop de voornemens van corporaties voor de komende 5 jaar. Bij stichtingskosten van gemiddeld € 150.000 per woning, komt dit bedrag overeen met circa 245.000 woningen. Hierbij geldt dat met de invoering van de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw in de verhuurderheffing de stichtingskosten van een dergelijke woning, afhankelijk van de regio, met € 10.000 à € 20.000 lager zullen komen te liggen dan nu het geval is.

Bij deze cijfers moet wel de kanttekening worden geplaatst dat van corporaties ook andere investeringen worden verlangd zoals investeringen in duurzaamheid en in voorkomende gevallen aanpassing van huurniveau's bijvoorbeeld in het kader van de passendheidtoets.

Tabel 2. Indicatieve bestedingsruimte voor nieuwbouw per regio

	Woningwetregio	Aantal DAEB-woon-gelegenheden	Indicatieve bestedingsruimte (nieuwbouw) *1.000	Per DAEB woning
1	Fryslân	85.543	1.771.369	20.707
2	Groningen / Drenthe	145.369	2.026.124	13.938
3	Noord-Holland Noord	73.621	1.511.654	20.533
4	Zwolle / Stedendriehoek	115.493	1.974.967	17.100
5	Metropoolregio Amsterdam	380.143	4.969.613	13.073
6	Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	55.531	1.302.433	23.454
7	Holland Rijnland	65.616	1.417.924	21.609
8	Oost Nederland	107.129	1.855.321	17.319
9	U16	116.189	2.155.518	18.552
10	Food Valley	35.682	568.369	15.929
11	Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	415.746	3.931.623	9.457
12	Arnhem / Nijmegen	109.925	2.355.563	21.429
13	Woongaard	49.443	1.025.046	20.732
14	Drechtsteden / Hoeksche Waard / Goeree Overflakke	54.220	1.272.327	23.466
15	Noordoost Brabant	73.550	1.470.171	19.989
16	West-Brabant en Hart van Brabant	137.037	2.047.559	14.942
17	Zeeland	40.349	735.400	18.226
18	Metropoolregio Eindhoven	96.524	2.575.190	26.679
19	Limburg	141.916	2.269.377	15.991
20	Nederland	2.299.026	37.235.548	16.196

Bron: dVi 2016

Afsluitend

In bovenstaande heb ik inzicht geboden in de nu beschikbare cijfers. Met name de voorspellingen zijn een dynamisch gegeven. Wijzigingen in woonvoorkeuren en de wijze waarop aanbieders op deze woonvoorkeuren inspelen kunnen tot andere uitkomsten leiden, en niet iedere eerste woonvoorkeur kan voor iedereen bereikbaar zijn. Het is met name aan regionale en lokale partijen om daarin afwegingen te maken. Naast de behoefte aan een substantiële toevoeging aan de woningvoorraad speelt de veranderende samenstelling van de bevolking, wat andere eisen stelt aan de samenstelling van de woningvoorraad. Ook de verduurzaming van de voorraad vraagt aandacht. De aard en omvang van de eisen die aan de (toevoegingen aan de) woningvoorraad worden gesteld verschilt per regio. Zo zijn er regio's waar de geraamde toevoegingen aan de woningvoorraad achterblijven bij de vraag, en regio's waar de geïnventariseerde plancapaciteit lager is dan de gewenste uitbreiding van de voorraad. Tegelijkertijd zijn er regio's waar er sprake lijkt te zijn van meer dan voldoende plancapaciteit en toevoegingen aan de voorraad. Daar kan wel sprake zijn van een kwalitatieve aanpassing in de voorraad om aan wijzigende woningbehoeften en gezinssamenstellingen tegemoet te komen. Gezien die regionale verscheidenheid heb ik ook aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor de invulling op lokaal/regionaal niveau ligt. Wel zie ik, gezien de diversiteit, aanleiding om met de regio's in gesprek te gaan over de vraag of en hoe ze invulling geven aan de uitdagingen in de

eigen regio's. Daarbij kan ook aan de orde komen waar eventuele knelpunten optreden in de sfeer van financieringsruimte, plancapaciteit of belemmerende regelgeving en de rol van de verschillende partijen (mede-overheden, rijksoverheid, corporaties en marktpartijen). Ik zal u zoals mijn voorganger heeft toegezegd over de uitkomst van de contacten met de 19 woningmarktregio's informeren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk