

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1134

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 januari 2024

In eerdere brieven heb ik u geïnformeerd over de marktomstandigheden en de tegenwind waarmee de bouw van woningen geconfronteerd wordt. Tegelijkertijd is de maatschappelijke opgave het afgelopen jaar gegroeid, de vraag naar huisvesting is gestegen van 900.000 naar 981.000 woningen.

In deze brief wil ik u informeren over een drietal onderwerpen. Allereerst informeer ik u over de huidige ontwikkeling van de marktomstandigheden. De tegenwind lijkt te luwen, er zit weer nieuw perspectief in de woningmarkt. Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren is het van groot belang het ingezette beleid vast te houden en voortvarend uit te voeren, en daarnaast voldoende woningbouwlocaties beschikbaar te hebben.

Vervolgens ga ik in op de nieuwe rapportage plancapaciteit¹. Op basis van deze rapportage constateer ik dat de hoeveelheid woningen in de woningbouwplannen ten opzichte van een jaar geleden gestegen is met 25.000 woningen en op nationaal niveau voldoende is om de woningbouwopgave te realiseren.

Tot slot het vertalen van de nieuwe prognoses van de woningbehoefte in de woondealafspraken. Dit proces doorloop ik samen met de provincies. Het is noodzakelijk om de afgesproken aantallen te realiseren woningen in de woondeals te verhogen met 45.000 woningen, teneinde de maatschappelijke opgave van 981.000 nieuwe woningen in de periode 2022 tot en met 2030 in te kunnen vullen.

¹ Met het toezenden van het rapport over de plancapaciteit geef ik invulling aan de motie Koerhuis & Ronnes, Kamerstukken II, 34 775 XVIII, nr. 19

Marktomstandigheden

In de afgelopen twee jaren was sprake van negatieve marktomstandigheden voor de nieuwbouw van woningen door stijging van zowel de rente als de bouwkosten. Mede door de gestegen rente daalden de huizenprijzen. Daarbij leidden de dalende huizenprijzen ertoe dat huiseigenaren met een verhuishwens naar een nieuwbouwwoning huiverig werden een nieuwbouwwoning aan te kopen. Tussen de aankoop en het kunnen betrekken van de nieuwbouw zit een flinke tijdsperiode en bij dalende huizenprijzen is het onzeker of de opbrengst van de huidige woning dan wel voldoende is om de financiering van de nieuwe woning rond te krijgen.

Deze negatieve marktomstandigheden werkten door in de cijfers. Zowel het aantal verleende bouwvergunningen als de verkoop van nieuwbouwooruwoningen zijn sinds 2021 significant gedaald.

Dit zal naar verwachting doorwerken in een dip in de woningbouw in de jaren 2024 en 2025. Het is onzeker hoe diep deze bouwduip wordt en hoe lang deze duurt, maar de economische omstandigheden zijn de afgelopen maanden verbeterd. Het rentetarief van de ECB is sinds september vorig jaar stabiel. Bovendien zijn de inkomens gestegen en daarmee ook de leencapaciteit. Mede hierdoor zijn de huizenprijzen in de bestaande bouw inmiddels weer aan het stijgen. Met die stijging is de hierboven genoemde onzekerheid van de verkoopprijs van de huidige woning afgenomen hetgeen doorstromers minder huiverig zal maken nieuwbouwwoningen aan te kopen. Ook maakt de stijging van de prijzen in de bestaande bouw nieuwbouw competitiever ten opzichte van bestaande woningen. Aan de kant van de bouw tenslotte geldt dat aan de stijging van de bouwkosten een einde is gekomen.

In 2022 en 2023 was de woningproductie nog op peil. In 2023 zal naar verwachting de woningbouw nog vrijwel evenveel opleveren als 2022 toen er 90.208 nieuwe woningen bij kwamen. En we zien dat bovendien de economische omstandigheden voor de nieuwbouw inmiddels weer verbeterd zijn. Dit neemt echter niet weg dat de bouwduip nog wel degelijk zal gaan plaatsvinden. De negatieve economische omstandigheden verdwijnen, maar de effecten op de bouwproductie zullen nog zichtbaar gaan worden. De economische omstandigheden in 2022 en 2023 werken immers met vertraging door en dat zal naar verwachting zichtbaar worden in een lagere woningbouwproductie in 2024 en 2025.

In cijfers die de situatie «vroeg in bouwketen» laten zien, zien we echter al wel eerste tekenen die wijzen op de verbetering van de economische omstandigheden. Het aantal verkopen van nieuwbouwooruwoningen stijgt nu al drie kwartalen op rij. De NVM geeft in haar recente kwartaalrapportage aan dat het aantal transacties ten opzichte van een jaar geleden met 57% is toegenomen.² Dit is positief maar om van een echte omslag te spreken is het nog te vroeg. Voor het aantal verleende bouwvergunningen, ook een indicator vroeg in de bouwketen, geldt namelijk dat we nog geen trendbreuk zien en dat is echt nodig om de pijplijn van bouwprojecten weer voldoende te vullen. En de verkopen van nieuwbouwooruwoningen moeten ook echt nog verder omhoog voor de benodigde stijging van de woningbouw.

Daarom moeten we het ingezette beleid vasthouden en voortvarend uitvoeren. Processen en procedures moeten worden versneld en

² Marktcijfers Nieuwbouw | De NVM verzamelt de actuele cijfers van de koopwoningmarkt in Nederland. | NVM

belemmeringen worden aangepakt. Er komen steeds meer signalen dat het lastig is om woningen in de toekomst aan te sluiten op het elektriciteitsnetwerk door netcongestie. Op 18 oktober jl. heeft de Minister voor Klimaat en Energie aangekondigd dat het kabinet extra maatregelen neemt om netcongestie tegen te gaan³. Ik voer daarom intensieve gesprekken met onder andere mijn collega's bij EZK, medeoverheden, marktpartijen en de regionale netbeheerders om deze uit te werken en alles op alles te zetten dat de geplande woningbouw kan worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk. Ook heb ik onlangs een «deep dive» georganiseerd om samen met onze partners te werken aan concrete stappen, het sneller bouwen aan het energienet en het beter benutten daarvan.

Ik ga door met het zo effectief en voortvarend als mogelijk uitvoeren van de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls. De eerste gehonoreerde SBI-projecten zijn reeds gestart met de bouw van woningen en uit de deelname aan de zogenoemde impulskamers blijkt dat gemeenten veel interesse hebben in een aanvraag voor de nieuwe WBI tranche. En tenslotte en minstens zo belangrijk, zijn er de versnellingstafels op regionaal niveau. Er is hard gewerkt om alle tafels op te starten en resultaten te laten boeken.

Een uitdagend agendapunt voor de versnellingstafels betreft de projecten die door de tegenwind in de ijskast zijn gegaan. Hoe kunnen die projecten in al dan niet aangepast vorm toch alsnog doorgaan? De locaties zijn beschikbaar, dus hier liggen kansen om achterstanden weer in te halen. Daarbij moet voorkomen worden dat projecten die nu zijn uitgesteld, na de bouwdip in uitvoering komen, maar de projecten die dan voorzien waren, door deze uitgestelde projecten verder naar achter worden geduwd. Hiermee zou de dip niet worden ingelopen.

Plancapaciteit

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken publiceert ABF Research tweemaal per jaar informatie over de plancapaciteit. Plancapaciteit betreft het totaal aantal woningen opgenomen in woningbouwplannen. De inventarisatie laat zien dat de totale verwachte uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 2022 tot en met 2030 het afgelopen jaar is toegenomen. Daarnaast is in de meeste, maar niet alle, provincies voldoende plancapaciteit aanwezig om de woningbouwopgave te realiseren. Deze provincies zullen een beetje moeten bijtrekken, om toe te werken naar 130% plancapaciteit en naar meer harde plannen.

Netto- en harde plancapaciteit

Uit de najaarsrapportage 2023 blijkt dat voor de periode 2022 tot en met 2030 de netto plancapaciteit (woningbouwplannen minus sloop) plus de reeds gerealiseerde uitbreiding van de woningvoorraad in 2022 ongeveer 1.075.000 bedraagt. Zie hiervoor tabel 1. waarin ook de provinciale aantallen zijn vermeld. Deze 1.075.000 woningen zijn ongeveer 25.000 woningen meer in vergelijking met een jaar geleden. Daarnaast is het aantal harde plannen (woningbouwplannen met een onherroepelijk bestemmingsplan zonder wijzigingsbevoegdheid) ten opzichte van een half jaar geleden met 7.000 toegenomen. Met name in de provincies Fryslân, Noord-Brabant en Limburg is het aantal harde plannen toegenomen. Hiermee behoort 48% van de woningbouwplannen voor de komende 5 jaar tot de harde plannen. Voor deze plannen geldt dat de locaties, wat betreft planstatus, gereed zijn om gebouwd te worden.

³ Kamerbrief over nieuwe maatregelen netcongestie, Kamerstuk 29 023, nr. 451.

Tabel 1. Netto plancapaciteit

Provincie	Netto plancapaciteit 2023 tot en met 2030 plus productie in 2022
Groningen	27.800
Fryslân	24.100
Drenthe	13.700
Overijssel	55.900
Flevoland	51.200
Gelderland	122.000
Utrecht	101.300
Noord-Holland	258.600
Zuid-Holland	218.200
Zeeland	15.500
Noord-Brabant	153.900
Limburg	32.900
Nederland	1.075.100

Verhouding plancapaciteit en bouwopgave

Plannen 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 te realiseren. Nationaal gezien wordt er vrijwel voldaan (129%) aan deze afspraak. Op provinciaal niveau geldt dat de meeste provincies voldoen aan de afspraak, maar dit geldt niet voor iedere provincie (zie tabel 2). Om de maatschappelijke opgave te realiseren en ervoor te zorgen dat de huizen op de goede plek komen moet iedere provincie een bijdrage kunnen leveren. Ik heb dit met de provincies en regio's besproken in bestuurlijke overleggen over de woondeals. Ik ga de komende periode verder in gesprek met de provincies waar de benodigde extra plancapaciteit nog niet aanwezig is.

Tabel 2 – Verhouding plancapaciteit en bouwopgave zoals opgenomen in de Woondeals

Provincie	Procentuele verhouding plancapaciteit en bouwopgave
Groningen	119%
Fryslân	174%
Drenthe	126%
Overijssel	158%
Flevoland	134%
Gelderland	130%
Utrecht	132%
Noord-Holland	156%
Zuid-Holland	98%
Zeeland	113%
Noord-Brabant	132%
Limburg	162%
Nederland	129%

Betaalbaarheid

Naast het realiseren van voldoende woningen is het noodzakelijk dat de woningen ook betaalbaar zijn en blijven. De rapportage toont aan dat het aandeel sociale huur in de woningbouwplannen landelijk op 34% ligt, het totale aandeel betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) in de woningbouwplannen ligt landelijk op 65%. Daarmee ligt dit grosso modo in lijn met de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Vertalen nieuwe prognoses woningbehoefte in de woondealafspraken

Afgelopen jaar is op basis van de toen nieuwe Primos prognose⁴ gebleken dat er in de periode 2022 tot en met 2030 981.000 woningen moeten worden gerealiseerd om tot een evenwichtige situatie op de woningmarkt te komen. Dit zijn 45.000 woningen meer dan het aantal van 936.000 woningen dat in de woondeals is afgesproken. Hierover heb ik uw Kamer eerder geïnformeerd⁵. Tijdens de bestuurlijke overleggen over de woondeals met provincies en regio's eind 2023 is breed de noodzaak onderschreven om dit extra aantal door te vertalen naar de regionale woningbouwprogrammering.

Ik heb iedere provincie verzocht mij te informeren over het aandeel dat zij in de extra opgave van 45.000 woningen kunnen en willen nemen. Ik zal de Tweede Kamer hierover begin maart informeren in een bredere brief over de bestuurlijke overleggen over de woondeals van eind 2023.

Ik heb provincies gevraagd om in de periode tot aan het eind van het jaar het extra bod door te vertalen naar de regionale woningbouwprogrammering. Het hoeft daarbij niet alleen te gaan om nieuwe locaties. Ik denk ook aan extra woningen door verdichten, optoppen, benutten van leegstaande panden en het naar voren halen van locaties vanuit de 30% extra plancapaciteit.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

⁴ Inmiddels heeft het CBS een nieuwe bevolkingsprognose uitgebracht. De hierop gebaseerde Primos prognose 2024 zal in de zomer van 2024 gereed zijn. Op basis van de bevolkingsprognose van het CBS verwacht ik dit keer geen grote wijziging in het benodigd aantal woningen. De CBS prognose voor de bevolking per 2031 is 130.000 personen lager dan in de vorige prognose maar dat komt vooral door een lager aantal geboorten. Het saldo van immigratie, emigratie en het aantal overlijdens, en dat is op korte termijn belangrijk voor de bouwopgave, ligt juist wat hoger, 32.000 personen. Dit ten opzichte van bijstelling in de vorige prognose beperkte aantal extra personen, moet nog vertaald worden naar het aantal extra huishoudens.

⁵ Kamerbrief over Primos-prognose en rapportage plancapaciteit | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl