

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1373

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 juli 2025

Het terugdringen van het tekort aan woningen blijft één van de belangrijkste prioriteiten van deze tijd. De schrijnende verhalen van mensen die stappen in hun leven moeten uitstellen vanwege het gebrek aan passende huisvesting onderstrepen dit. We zien dat de spanning op de woningmarkt en de verwachte huishoudensgroei groot blijft. De leeftijd waarop jongvolwassenen het ouderlijk huis verlaten is verder gestegen. Gelukkig zijn er voldoende woningbouwplannen. Om deze plannen te realiseren hebben betrokken partijen op de Woontop hun handtekening gezet onder gezamenlijke afspraken. Op deze manier werken we aan de realisatie van 100.000 woningen per jaar. We hebben met elkaar goede stappen gezet, bijvoorbeeld met de doorbraaklocaties. De uitkomsten van de regionale bevolkings- en huishoudensprognose (Primos 2025, ABF-Research) die ik u hierbij toestuur laten zien dat dit broodnodig is: de opgave blijft groot.

Koers vasthouden

Het woningtekort is dit jaar niet verder opgelopen en is zelfs iets gedaald. Dat is positief nieuws. Het woningtekort is echter nog steeds te hoog (4,8%). Een tekort van 2% wordt gezien als een situatie waarbij er sprake is van een normale spanning op de woningmarkt. Om dit te bereiken zouden per direct 226 duizend extra woningen nodig zijn. Rekening houdend met de verwachte huishoudensgroei en de sloop van woningen wordt bij een realisatie van 100.000 woningen per jaar in 2034 het evenwichtige niveau van 2% bereikt, zo blijkt uit het Primos-rapport. Dit onderstreept de urgentie om op nationaal niveau vast te houden aan de koers die nodig is om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Daarvoor is en blijft het nodig dat het woon- en woningbouwbeleid optimaal bijdraagt aan de door alle partijen gewenste stabiliteit, voorspelbaarheid en continuïteit.

Voldoende woningbouwplannen

De ontwikkeling en realisatie van een woningbouwproject duurt op dit moment gemiddeld 10 jaar. Woningbouwplannen kunnen vertraging oplopen of niet doorgaan. Om die reden is met lokale overheden afgesproken dat er 30% meer plancapaciteit beschikbaar moet zijn dan de bouwopgave. Volgens de bijgevoegde Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW voorjaar 2025, ABF-Research), is ervoor de middellange termijn op nationaal niveau voldoende plancapaciteit beschikbaar om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Voor de periode 2025 tot en met 2030 (looptijd huidige woondeals) is de geraamde bruto plancapaciteit 930.400 woningen (127%). Een punt van zorg is dat een groot deel van deze plannen nog niet hard is. Om de afspraken t/m 2030 te kunnen nakomen moet er gewerkt worden aan het hard maken van de woningbouwplannen en het vergunnen ervan. Een ander aandachtspunt is dat na 2030 de beschikbare plancapaciteit flink daalt (grafiek 1). In de bestuurlijke overleggen met de woondealregio's wordt dit besproken.

Grafiek 1. Realisaties en bruto plancapaciteit, verwacht opleverjaar en planstatus



Bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking 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 68%. Voor zover het woningtype reeds bekend is, bestaat de plancapaciteit voor 31% uit eengezinswoningen (334.600 woningen t/m 2044).

Volop blijven inzetten op woningbouw

Voor de Primos-prognose maakt ABF een inschatting van de woningbouw gebaseerd op indicatoren en ontwikkelingen. Vergeleken met de vorige inschatting verwacht ABF dat er iets minder woningen worden gerealiseerd. De realisatie zal net niet toegroeien naar 100.000 in 2027 en daarna tot en met 2030 wat terugzakken naar gemiddeld zo'n 90.000 per jaar. ABF geeft aan dat dit mogelijk wat te negatief is, omdat bij het opstellen van de prognose rekening werd gehouden met de huurbevriezing, zij het dat ABF er wel vanuit ging dat de huurbevriezing uiteindelijk in belangrijke mate zou worden gecompenseerd. De Primos-prognose laat daarmee niet alleen zien dat de 100.000 woningen per jaar absoluut nodig blijven, maar ook dat 100.000 woningen per jaar haalbaar kan zijn. Dat 100.000 woningen per jaar haalbaar kan zijn, wordt gesteund door de cijfers van het CBS over de bouwvergunningen, die voortaan op een nieuwe methodiek gebaseerd zijn¹. Volgens het CBS zijn er in 2024 voor bijna 94 duizend nieuwbouwwoningen vergunningen verstrekt. Daarbij komen nog overige toevoegingen zoals transformaties of splitsingen. Daarmee

¹ CBS, 26 juni 2025, Vergunde nieuwbouwwoningen

zijn vorig jaar genoeg woningen vergund om 100.000 woningen te kunnen realiseren. Dan moeten wel alle partijen alles op alles zetten, zowel marktpartijen, corporaties, gemeenten, provincies en het Rijk. Over de voortgang van de gezamenlijke aanpak met alle woontoppartners informeer ik u eveneens vandaag². Zo zijn recent de doorbraaklocaties aangewezen, is een vernieuwd financieel instrumentarium aangekondigd en is gestart met de vermindering van belemmerende regelgeving (STOER). Ik roep ook alle betrokken partijen op om de ingeslagen weg vast te houden, de gezamenlijke inzet blijft nodig.

Voor wie we bouwen

Het aantal thuiswonende (jong)volwassenen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Uit het Woononderzoek Nederland dat ik recent aan uw Kamer heb aangeboden³ blijkt dat 60% van de thuiswonende 18-plussers op zoek is naar een woning. Om de ontplooiing van jongvolwassenen niet nog langer in de pauzestand te zetten, is de inzet op betaalbare woningbouw nodig. De noodzaak om in te zetten op betaalbare woningbouw wordt ondersteund door het onderzoek «Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid» dat u met de voortgangsbrief over de woontopafspraken vandaag ontvangt (Kamerstuk 32 847, nr. 1374). Hieruit blijkt dat als er duurder wordt gebouwd dan de afgesproken tweederde betaalbaar er ondanks doorstroming, minder betaalbare woningen beschikbaar komen voor starters en lage inkomensgroepen. Die zouden daardoor dan verder in de knel komen.

De bevolkingsgroei wordt steeds minder bepaald door natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) en steeds meer door migratie (95% van de bevolkingsgroei). Migratie is minder goed voorspelbaar dan natuurlijke aanwas, waardoor ook de onzekerheid over de verwachte huishoudensgroei en dus de woonopgave groter wordt. In de trendprognose van ABF neemt het aantal huishoudens in de komende 15 jaar toe met 822 duizend, tot bijna 9,3 miljoen in 2040. Om een beeld te krijgen van de gevolgen van een hogere of lagere bevolkingsgroei is er in lijn met de CBS-bevolkingsprognose ook een hoge en lage variant doorgerekend. In de hoge variant zijn er in 2040 454 duizend huishoudens meer en in lage variant 474 duizend minder. Hoe verder men vooruitkijkt hoe groter de bandbreedte. Het staat echter vast, zoals ook de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 constateerde, dat de bevolking blijft groeien en dat de samenleving grijzer en diverser wordt. Onder andere door vergrijzing neemt de gemiddelde huishoudgrootte verder af. Op dit moment zijn er circa 3,4 miljoen alleenstaande huishoudens. De huishoudenstoename bestaat voor een belangrijk deel uit oudere alleenstaanden en oudere paren. Dit betekent dat er voldoende passende woonvormen voor ouderen moeten zijn. Om hier invulling aan te geven zet ik samen met de bewindspersonen van VWS in op ouderenhuisvesting. In april heb ik uw kamer over de voortgang geïnformeerd⁴.

In februari heb ik met de medeoverheden afgesproken dat we elke drie jaar de woningbouwprogrammering met een perspectief van tien jaar actualiseren. De bevindingen in de Primos-prognose neem ik mee in die gesprekken.

² Voortgangsbrief van de Woontopafspraken, 10 juli 2025

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847 nr. 1321

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 29 389 nr. 151

Beter benutten van de bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen kunnen beter worden benut. Door onder andere transformeren, optoppen en woningsplitsen worden meer woningen binnen bestaande gebouwen gecreëerd. Zolang er nog onvoldoende woningen zijn zet ik ook in op mogelijkheden voor alternatieve oplossingen zoals woningdelen, waaronder hospitaverhuur. Zo is onlangs de internetconsultatie gestart voor de wetswijziging hospitaverhuur wat als doel heeft dit aantrekkelijker te maken⁵. Voor specifieke groepen kan woningdelen, al dan niet tijdelijk, een passende woonvorm zijn. Dit onderzoek ik naar aanleiding van de evaluatie van de berekening van het woningtekort⁶. De eerste fase van het onderzoek stuur ik u hierbij conform de toezegging aan lid Welzijn⁷. Dit betreft een kwantitatieve analyse, die onder meer inzicht biedt in huishoudens die een woning delen. Woningdelers zijn voor het overgrote deel alleenstaanden van alle leeftijden met een gemiddeld laag inkomen. Van de 8,3 miljoen huishoudens⁸ deelt 9% (743 duizend) een woning. Van de woningdelers jonger dan 25 jaar is 97% alleenstaand. Dit zijn meestal studenten. De samenstelling van de groep boven de 25 jaar is meer divers. Alle leeftijdsgroepen komen voor. Het grootste deel is alleenstaand (84%), maar er zijn ook gezinnen die woningdelen. Het merendeel heeft een inkomen uit werk, 9% ontvangt een uitkering en 4% pensioen. Bijna 2/3 heeft een inkomen van minder dan modaal.

Meer dan 1 op de 3 van alle woningdelers deelt slechts voor korte tijd een woning (<1 jaar). Tegelijkertijd is een kwart van de woningdelers juist langdurig woningdeler (>5 jaar); dit zijn voornamelijk studenten en jongeren. In het onderzoek is ook gekeken naar de relatie tussen de duur dat mensen woningdelen en de spanning op de woningmarkt. De duur van het woningdelen neemt toe naarmate het regionale woningtekort hoger is.

Over de motieven en wenselijkheid van het woningdelen kan op basis van dit onderzoek nog weinig gezegd worden. Een kwalitatief onderzoek onder woningdelers moet hier beter zicht op bieden. Dit onderzoek is naar verwachting halverwege 2026 gereed. Vervolgens wordt gekeken of een eventuele voorkeur voor woningdelen onder 25-plus huishoudens implicaties heeft voor de berekening van het woningtekort. Daarnaast wordt verkend welk effect een aanpassing of afschaffing van de kosten-norm in de sociale zekerheidswetten kan hebben op woningdelen. Het streven is dat deze verkenning begin 2026 is afgerond. Het Ministerie van SZW betreft in een maatschappelijke kosten-baten-analyse naar een vereenvoudiging van het partnerbegrip binnen de AOW ook het woningdelen. Dit onderzoek ontvangt u naar verwachting in de zomer.

Tot slot

De prognose maakt duidelijk dat de opgave in de woningbouw onverminderd groot is. De plannen zijn er, het komt eropaan ervoor te zorgen dat deze plannen zo snel mogelijk gerealiseerd worden. Tegelijkertijd is ook duidelijk dat een groei van de woningbouwproductie naar 100.000 woningen per jaar onder de huidige omstandigheden niet vanzelf-

⁵ <https://www.internetconsultatie.nl/hospitaverhuur/b1>

⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2023–2024, 32 847 nr. 1203

⁷ Toezegging 202412-075, 21 november 2024

⁸ De analyses zijn gebaseerd op CBS micro-data 2023.

sprekend is. Daarom is van groot belang dat alle partijen zich in gezamenlijkheid blijven inzetten en blijven committeren aan afspraken die we tijdens de Woontop hebben gemaakt.

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