Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1493

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 juli 2026

Iedereen verdient een eigen thuis. Het kabinet wil daarom meer, sneller en betaalbaar bouwen. Het is daarbij van belang te monitoren hoe de woningmarkt in Nederland zich ontwikkelt. Daartoe deel ik met uw Kamer de uitkomsten van de jaarlijkse regionale bevolkings- huishoudensprognose Primos (ABF Research), de «Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw» (LMVW, voorjaar 2026) en de «Toelichting op de herijkingsopgave woondeals tot en met 2036».

Uit de prognose van ABF Research blijkt dat het woningtekort voor het tweede jaar op rij is gedaald: dit jaar van 4,8 procent in 2025 naar 4,6 procent in 2026. ABF Research verwacht dat het tekort gestaag blijft afnemen. Daarnaast verwacht ABF Research dat er in 2027 100.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat zou voor het eerst sinds 1990[1] zijn. Een doorbraak. Om deze prognose om te zetten in resultaten, moeten de komende tijd alle krachten gebundeld worden.

Naast het Primos-rapport bied ik u de «Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw» (LMVW, voorjaar 2026) aan, met inzicht in de beschikbare plancapaciteit. Daaruit blijkt dat er genoeg plancapaciteit is om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen. Voor een deel van deze bouwplannen moeten gemeenteraden de wijziging van het omgevingsplan nog vaststellen. Vanuit het kabinet ondersteunen wij gemeenten om dit zo spoedig mogelijk te realiseren.

Tot slot ontvangt u de «Toelichting op de herijkingsopgave woondeals tot en met 2036» waarin de woningbouwopgave regionaal is vertaald. Dit rapport dient als het startpunt voor de gesprekken met provincies en gemeenten over de actualisatie van de woondeals tot en met 2036. Hieronder licht ik alle bovenstaande punten en uitdagingen nader toe, ook ga ik kort in op enkele demografische ontwikkelingen.

[1] Bron: CBS StatLine - Voorraad woningen; standen en mutaties vanaf 1921

kst-32847-1493
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

Gezamenlijk inzetten op woningbouw

ABF Research verwacht dat – op basis van verschillende indicatoren zoals de in het recente verleden afgegeven bouwvergunningen – er in 2027 bijna 100.000 (99.700) woningen gerealiseerd kunnen worden. Een belangrijke mijlpaal en goed nieuws voor alle woningzoekenden. Al mijn inspanningen zijn erop gericht om de jaarlijkse bouw van 100.000 woningen te halen en vervolgens langdurig vast te houden. Het is daarom nodig dat we voortvarend knelpunten zoals netcongestie, stikstof en lange procedures aanpakken en alles op alles zetten om in Nederland meer, sneller en beter te bouwen.

In haar prognose verwacht ABF Research dat na 2027 de productie weer wat terug kan vallen. Ik wil met alle betrokken partijen nauw en intensief samenwerken om de productie op peil te houden. Dit vraagt om verenigde krachten binnen het kabinet en een gezamenlijke inzet met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. In april (TK 32.847 nr. 1448) heb ik u geïnformeerd over de Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw en de eerste resultaten die zijn geboekt. In september stuur ik uw Kamer het Actieplan Versnelling Woningbouw, met daarin de koers richting de realisatie van langdurig 100.000 woningen per jaar en de vertaling naar een operationeel plan.

Een woningtekort van 4,6 procent in 2026 betekent dat er nog veel werk te doen is om op een woningtekort van twee procent te komen. Twee procent wordt gezien als een situatie waarbij er sprake is van een normale spanning op de woningmarkt[2]. Om dit te bereiken zouden per direct 213 duizend extra woningen nodig zijn. Rekening houdend met de huishoudensgroei en de sloop van woningen wordt bij een realisatie van 100.000 woningen per jaar in de loop van 2034 het evenwichtige niveau van twee procent bereikt, zo blijkt uit Primos 2026. Dit benadrukt de urgentie om op nationaal niveau vast te houden aan de koers om 100.000 woningen per jaar te realiseren.

Voldoende woningbouwplannen

De bijgevoegde LMVW (voorjaar 2026, ABF Research), laat zien dat er voor de middellange termijn op nationaal niveau voldoende plancapaciteit beschikbaar is om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Omdat woningbouwplannen vertraging op kunnen lopen of niet doorgaan, moet er 30 procent meer plancapaciteit beschikbaar zijn dan de bouwopgave. Voor de periode 2026 tot en met 2030 (resterende looptijd van de huidige woondeals) is de geraamde plancapaciteit 823.400 woningen (126 procent). Een punt van zorg is dat een groot deel van deze plannen nog niet bestuurlijk hard is (grafiek 1). De totale harde plancapaciteit tot en met 2030 bedraagt 386.200 woningen. Dat is 59 procent van de restopgave in de woondeals en dit aandeel varieert sterk tussen provincies. Om de afspraken t/m 2030 te kunnen nakomen, moet er gewerkt worden aan het hard maken van de woningbouwplannen en het vervolgens vergunnen ervan.

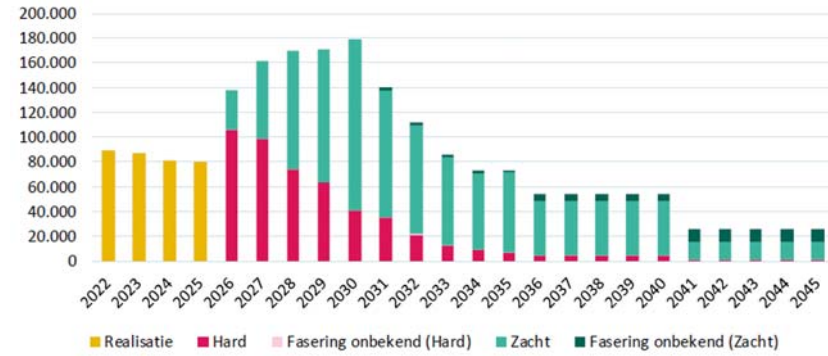
Een ander aandachtspunt is dat na 2031 de beschikbare plancapaciteit flink daalt. Omdat het gemiddeld 10 jaar duurt voordat een woningbouwplan het hele proces tot oplevering heeft doorlopen, moet er tijdig duidelijkheid komen over de opgave na 2031 en de daarvoor benodigde

[2] Het statistische woningtekort is een maat voor de spanning op de woningmarkt. Bij een woningtekort lager dan 2% ontstaan en risico's op leegstand, waardedaling en leefbaarheidsproblematiek.

plancapaciteit. Mede daarom ben ik met provincies en gemeenten gestart met de actualisatie van de woondeals voor de periode t/m 2036.

Naast het realiseren van voldoende woningen is het noodzakelijk dat de gerealiseerde woningen ook betaalbaar zijn. Op basis van de inventarisatie is van de woningen waarvan de eigendomsvorm bekend is, 69 procent betaalbaar. Voor zover het woningtype bekend is, bestaat de plancapaciteit voor 30 procent uit eengezinswoningen en 70 procent uit appartementen.

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



Bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Actualisatie woondealafspraken

In het kader van de actualisatie van de woondeals worden afspraken gemaakt tussen gemeenten, provincies en rijk over de woningbouwprogrammering voor de periode tot en met 2036. Concreet betreft het:
- Het aantal te realiseren woningen per woondealregio voor de periode 2027–2036.
- Afspraken over de programmering van betaalbare woningen conform de kaders van de Wet versterking regie volkshuisvesting, zodat deze de basis bieden voor de volkshuisvestelijke programma's.
- Afspraken over het aantal te realiseren woningen voor ouderen en studenten in de woningbouw en in de bestaande woningvoorraad.
- Een samenwerkingsagenda op de woningbouwvoorwaarden.

Hierbij houden we vast aan het doel van het realiseren van 100.000 woningen per jaar om zo het woningtekort zo snel mogelijk terug te dringen.
Als startpunt voor het maken van afspraken is de regionale woningbouwopgave voor de periode 2027–2036 in beeld gebracht, met als uitgangspunt het terugdringen van het woningtekort naar 2 procent in elke woondealregio (bijlage: Toelichting op de herijkingsopgave woondeals tot en met 2036, ABF Research).

Vergrijzing en latente vraag thuiswonende (jong) volwassenen

Demografische ontwikkelingen en verwachtingen vormen de basis voor de inschatting van de woningbehoefte. In de nationale CBS-bevolkingsprognose van december 2025 is de verwachte bevolkingsgroei beperkt lager dan in de vorige. De bevolking groeit van 2026 t/m 2040 met ruim 1 miljoen naar 19,2 miljoen personen. De Primos-prognose vertaalt de nationale CBS-bevolkingsprognose naar een regionale

bevolkings- en huishoudensprognose. De verwachte bevolkingsgroei is zowel relatief als absoluut het grootst in de regio's in de Randstad en in de flanken daarvan. In de andere gebieden zal de bevolking naar verwachting minder sterk toenemen. Het groeiverschil tussen de Randstad en de andere delen is de afgelopen jaren echter wel iets kleiner geworden. De huishoudensgroei is de belangrijkste drijver achter de woningbouwopgave. Het aantal huishoudens neemt naar verwachting met 795 duizend toe van 8,5 miljoen naar bijna 9,3 miljoen door bevolkingsgroei en doordat huishoudens kleiner worden. 44 procent van de woningbouw is nodig om de verwachte bevolkingsgroei te accommoderen, 25 procent vanwege het kleiner worden van huishoudens, 17 procent om het huidige tekort in te lopen en 14 procent is nodig voor de vervanging van gesloopte woningen.

Een belangrijke trend die aandacht van ons vraagt is de vergrijzing. De komende vijftien jaar neemt het aantal 75-plussers met 43 procent toe. Het gaat om een toename van 788 duizend personen: van 1,82 miljoen in 2026 tot 2,60 miljoen in 2041. Het aantal 75-plus huishoudens neemt in de komende 15 jaar toe met 614 duizend, waarvan 383 duizend eenpersoonshuishoudens. Er zal dus veel moeten gebeuren om de woningvoorraad geschikt te maken voor oudere huishoudens. De opgave voor het realiseren van 290.000 voor ouderen geschikte woningen zal deels via woningbouw gebeuren en deels via aanpassing van woningen in de bestaande voorraad. Bij de actualisatie van de woondeals worden afspraken gemaakt over deze opgave voor de komende 10 jaar.

Sinds 2010 is het aandeel thuiswonende (jong)volwassenen sterk toegenomen. Volgens het Woononderzoek Nederland (WoON 2024) heeft 60 procent van de thuiswonende (jong)volwassenen de wens om een eigen woning te betrekken. ABF Research geeft aan dat het denkbaar is dat de inschatting van het aantal (jong)volwassenen dat het ouderlijk huis verlaat in de prognose wat onderschat is. Bij een verruiming van de woningmarkt kan deze latente vraag zich alsnog manifesteren. Hierdoor kan de vraag naar woningen dan mogelijk groter worden.

Tot slot

Ik informeer u jaarlijks over de uitkomsten van de Primos-prognose om daarmee te kwantificeren hoe omvangrijk de opgave is. Omdat prognoses onzekerheden kennen is het belangrijk om dit regelmatig in beeld te brengen. Ontwikkelingen zoals migratie, economische veranderingen en veranderende woonwensen kunnen invloed hebben op de vraag naar woningen. Het is noodzakelijk om de vinger aan de pols te houden, zodat we tijdig kunnen inspelen op veranderingen en zodat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan