

## Toelichting op de nieuwbouw reeks:

### Verwachtingen woningbouw

- Op korte termijn is volgens ABF een woningbouwproductie (zowel nieuwbouw gewone woningen, tijdelijke woningen als transformatie) haalbaar van 80 tot 85 duizend per jaar. Daarna is een bouwproductie haalbaar van 90 tot 100 duizend <sup>1</sup>.
- Hierbij wordt een continuering van het huidige beleid verondersteld (Woningbouwimpuls, verstedelijking strategieën (met 14 gebieden), verbeteren randvoorwaarden en regie)(zie bijlage 1 voor toelichting), waarbij enerzijds rekening is gehouden met de mogelijke grenzen aan het groeitempo van de bouwcapaciteit op basis van de EIB verwachtingen bouwproductie<sup>2</sup>, maar anderzijds ook met de positieve effecten van innovaties en industriële woningbouw verondersteld.
- In de vorige beantwoording is er gekozen om flexwoningen apart op te nemen. Aangezien bij de Primos prognose er enkel rekening gehouden wordt met voorzetting huidige beleid. Ten aanzien van flexwoningen was de wens om dermate hoge aantallen te halen. Dit kan alleen worden behaald met aanvullend beleid.

Woningbouw productie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Totaal</b>	<b>82.000</b>	<b>80.000</b>	<b>84.000</b>	<b>88.000</b>	<b>96.000</b>	<b>99.000</b>	<b>99.000</b>	<b>96.000</b>	<b>89.000</b>	<b>81.000</b>

Bron: Primos Prognose 2021 (ABF Research).

### Stijging woningbouwverwachtingen verwacht na 2022

- Als gevolg van de stikstofproblematiek en de coronacrisis heeft een deel van de woningbouwprojecten vertraging opgelopen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in 2018 en de eerste maanden van 2019 gedaald. De verwachting is daarom dat het aantal opleverde woningen in 2021 en 2022 iets lager ligt dan afgelopen jaren.
- Vanaf 2023 neemt de woningproductie naar verwachting sterk toe. Deels gaat het om een inhaaleffect en deels is deze verwachting gebaseerd op de sterke toename van de plancapaciteit<sup>3</sup> en de aanpassingen in het beleid van rijk, provincies en gemeenten. (zie bijlage 2 voor toelichting).
- Vanaf 2028 zal de woningbouwproductie wat afvlakken. In een aantal regio's neemt de vraag naar woningbouw geleidelijk af. In groeigebieden is deze tendens er niet. Door de afname woningbouw in de krimpregio's zal de woningbouw als geheel ook afnemen (zie bijlage 3 voor toelichting)

### Toelichting componenten prognose

- De Primos-prognose 2021 raamt op basis van de meest recente nationale CBS-bevolkingsprognose<sup>4</sup>, plancapaciteit<sup>5</sup> en regionale trends, de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningvoorraad op gemeentelijk niveau.

<sup>1</sup> Primos Prognose (2021) Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte tot 2050, r2021-0031MS, Delft: ABF Research.

ABF (2021) Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt (2021), r2021-0025LG, Delft: ABF Research.

<sup>2</sup> EIB (2021) Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2021, Den Haag: EIB.

<sup>3</sup> ABF (2021) Inventarisatie plancapaciteit mei, r2021-0033LG, Delft: ABF Research.

<sup>4</sup> CBS (2020) CBS Bevolkingsprognose 2020-2070, gepubliceerd in december 2020. [Prognose: Bevolking blijft komende 50 jaar groeien \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/nl-nl/onderwerpen/bevolking/prognose-bevolking-blijft-komende-50-jaar-groeien).

<sup>5</sup> ABF (2021) Inventarisatie plancapaciteit mei, r2021-0033LG, Delft: ABF Research.

## **Bijlage 1**

### Gevoerd beleid

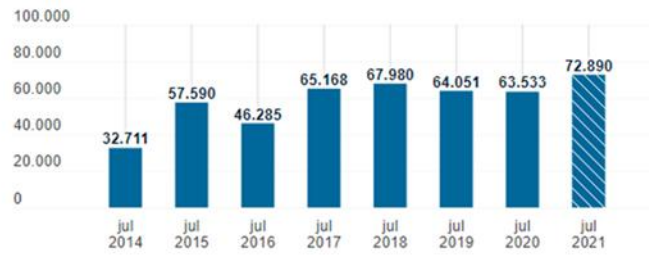
- Rijk en provincies hebben middelen beschikbaar gesteld om de woningbouw te versnellen. Er zijn woondeals gesloten en via de woningbouwimpuls en de vermindering van de verhuurderheffing krijgt de nieuwbouw een financiële impuls.
- Daarnaast is er een transformatiefaciliteit in het leven geroepen en sinds kort ook een volkshuisvestingsfonds. Verder zijn er regelingen waarbij gemeenten steun kunnen krijgen bij de planvoorbereiding.
- Inmiddels zijn er ook bestuurlijke afspraken gemaakt tussen Rijk en provincies over de bouwopgave en het vergroten van de (harde) plancapaciteit. Voor de wat langere termijn zoeken provincies en gemeenten naar meer plancapaciteit en wordt er in een aantal regio's samen met het Rijk aan verstedelijkingsstrategieën gewerkt.
- Het zal echter enige jaren duren voordat de extra inspanningen van Rijk, provincies, gemeenten en bouwende partijen resulteren in de oplevering van meer woningen.
- Naast de nieuwbouw speelt ook de sloop een belangrijke rol in het bouwprogramma. Deze is gebaseerd op sloopkansen, die trendmatig zijn ingeschat op basis van de ontwikkelingen in het verleden.
- Met de nationale inschatting voor de nieuwbouw en de sloop wordt de verwachte voorraauditbreiding in de komende jaren bepaald. De regionale allocatie hiervan is gebaseerd op de plancapaciteiten.
- In de laatste Primos-edities wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort. In Primos 2021 zijn met name voor de periode 2025-2034 regionale totalen aan de voorraauditbreiding opgelegd om dit woningtekort gefaseerd terug te dringen. Dit regionale bouwprogramma is over de gemeenten verdeeld aan de hand van de door de provincies op gemeentelijk niveau aangeleverde bouwplannen t/m 2034.

## Bijlage 2

- Rijk en provincies hebben middelen beschikbaar gesteld om de woningbouw te versnellen. Er zijn woondeals gesloten en via de woningbouwimpuls en de vermindering van de verhuurderheffing krijgt de nieuwbouw een financiële impuls.
- Het zal echter enige jaren duren voordat de extra inspanningen van Rijk, provincies, gemeenten en bouwende partijen resulteren in de oplevering van meer woningen.

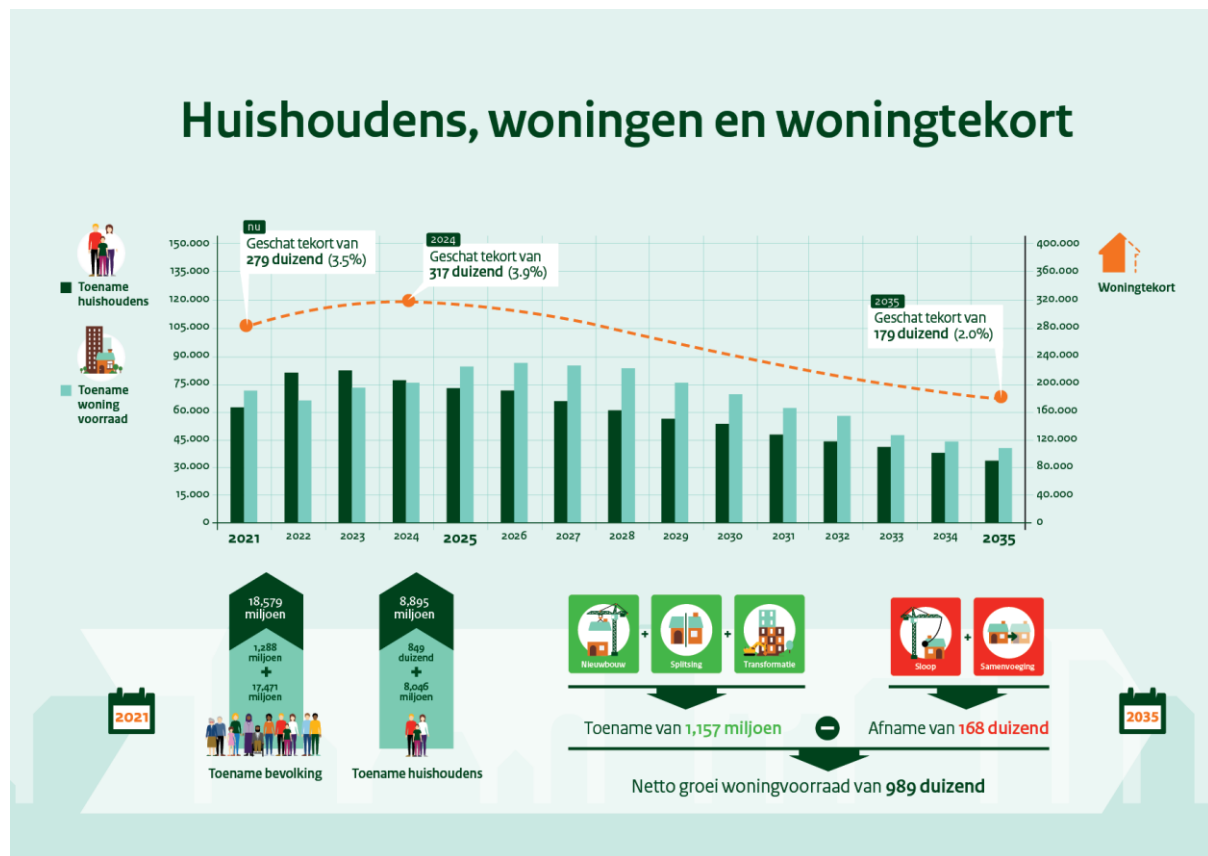
### Bouwvergunningen (12-maands voortschrijdende som)

Nederland, aantal



CBS | jul 2014 - jul 2021

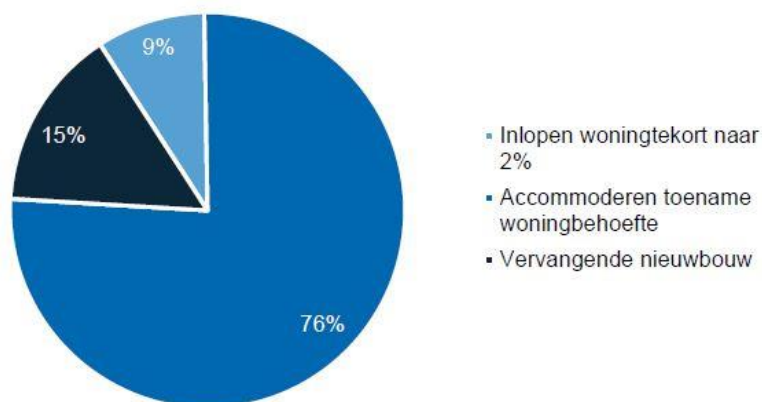
## Bijlage 3



Ongeveer driekwart van de (bruto) bouwopgave (nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing) betreft het accommoderen van de verwachte toename van het aantal huishoudens (groei woningbehoefte).

Ca 9% betreft het inlopen van het woningtekort naar 2% en nog eens 15% is nodig om gesloopte (sloop, brand e.d., samenvoegingen en functieverandering) woningen te vervangen (zie onderstaande figuur).

### Bruto bouwopgave naar type opgave, 2021 tot en met 2034



Bron: Primos Prognose 2021 (ABF Research)