



## **Uitgangspunten actualisatie 2027-2036**

### *Inhoudelijk*

- 1.** In het kader van de actualisatie maken we afspraken tussen gemeenten, provincies en Rijk over de woningbouwprogrammering voor de periode 2027 tot en met 2036. De woningbouwprogrammering omvat het aantal te bouwen woningen, de betaalbaarheid van de woningen, het voldoende bouwen voor aandachtsgroepen en de omgang met de benodigde woningbouwvoorwaarden.
- 2.** Bij het maken van de woningbouwafspraken tussen gemeenten, provincies en Rijk houden we vast aan het doel van het realiseren van 100.000 woningen per jaar, ook ná 2030.

Het woningtekort moet zo snel mogelijk teruggedrongen worden. Er moet dus zo snel mogelijk en zo veel mogelijk gebouwd worden. Hierbij is 100.000 woningen per jaar een realistisch maar ook ambitieus doel om na te streven.

We beogen met de bouw van 100.000 woningen per jaar het woningtekort terug te brengen naar 2%, uiterlijk in 2036. Het is waarschijnlijk dat dit percentage in verschillende regio's op een verschillend moment wordt bereikt. Het percentage van 2%, met een uitloop naar 1,5%, wordt beschouwd als een gezond woningtekort. Bij een percentage boven de 2% bestaat er een woningtekort, waarbij de vraag naar woningen niet wordt ingevuld. Bij een percentage lager dan 1,5% ontstaan risico's op het gebied van leegstand, problemen met verkoop- en verhuurbaarheid en waardedaling in kwetsbare segmenten.

- 3.** De Primos-prognose vormt de basis om het gesprek over de woningbouwopgave per provincie en woningbouwregio te voeren (met als doel het bouwen van 100.000 woningen per jaar).

De uitkomsten van de Primos-prognose geven aan hoeveel woningen er gebouwd moeten worden om, per provincie en woondealregio, in 2036 een woningtekort van 2% te bereiken (zie punt 2)<sup>1</sup>. De bouwopgave kan worden ingevuld door zowel nieuwbouw als het beter benutten van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld via transformaties, optoppen en woningsplitsen.

De Primos-prognose biedt inzicht in (de verwachte) regionale- en lokale demografische ontwikkelingen. Op basis hiervan wordt vervolgens binnen Primos een woningbehoefteraming opgesteld. Primos houdt bij het opstellen van de provinciale en regionale bouwopgave rekening met het aantal woningen in aanbouw, woningen waarvoor vergunningen zijn verleend, trends in woningproductie, plancapaciteit en verwachte huishoudensgroei.

Tegelijkertijd is Primos niet allesomvattend, zo is in Primos beperkt zicht op arbeidsmigranten, waardoor een provincie of regio een behoefte kan aangeven aanvullend op de Primos cijfers. Provincies hebben daarnaast vaak ook eigen prognoses opgesteld. Dit zijn vaak verdere uitwerkingen van Primos waar beleid verder in is uitgewerkt.

---

<sup>1</sup> In de Primos tabel wordt de opgave voor de periode 2025 t/m 2036 weergegeven. Om de opgave voor de periode 2027 t/m 2036 te bepalen kan de realisatie van de jaren 2025 en 2026 hiervan af worden getrokken.

#### **4. We zorgen voor voldoende beschikbare plancapaciteit**

Om de woningbouwopgave te halen is het noodzakelijk dat er voldoende plancapaciteit beschikbaar is. Omdat plannen vertraging kunnen oplopen of soms helemaal niet doorgaan worden provincies en gemeenten gevraagd 130% (bruto) plancapaciteit ten opzichte van de bruto bouwopgave beschikbaar te hebben. De (bruto) plancapaciteit bestaat uit zowel harde- als zachte woningbouwplannen, waarbij het van belang is dat er voor de korte termijn voldoende plannen hard worden gemaakt.

#### **5. De (ontwerp) Nota Ruimte is, naast de Primos-prognose, richtinggevend.**

We sluiten aan bij de verstedelijkingsinzet die in het kader van de ontwerp Nota Ruimte wordt geschetst. Daarbij worden 21 (nationaal) grootschalige en 127 regionale grootschalige woningbouwlocaties geïdentificeerd waarmee bestaande steden worden versterkt. Kleinschalige ontwikkelingen in kleine kernen zijn primair voor de lokale vraag en het versterken van die kernen.

Daarnaast wil het Rijk voor alle regio's – met provincies, gemeenten en stakeholders – werken aan onderscheidende ontwikkelstrategieën voor de langere termijn. De ontwikkelstrategieën zijn op dit moment nog niet, of niet volledig, vertaald naar plancapaciteit, programmering etc. Er kan daarmee een woningbouwopgave worden vastgesteld in een provincie die afwijkt van Primos. De woningbouw moet daarbij wel passen bij de regionale (economische, mobiliteit etc.) ontwikkeling die in de ontwerp Nota Ruimte wordt voorzien.

#### **6. Ten aanzien van de betaalbaarheidsdoelen geldt dat de wet Versterking regie volkshuisvesting kaderstellend is.**

Het besluit bij de Wet Versterking regie volkshuisvesting geeft invulling aan de manier waarop Rijk, provincie en gemeente kunnen sturen op de woningbouwopgave. Er moet tweederde betaalbaar worden gebouwd, waarvan 30% sociale huur. In het coalitieakkoord is tevens een doelstelling opgenomen voor de realisatie van 25% betaalbare koop. Daarnaast krijgt iedere gemeente een instructieregel voor het realiseren van 30% sociale huur of 40% in het middensegment. Dat betekent dat voor de betaalbaarheid niet wordt aangesloten bij de betaalbaarheidsbehoefte zoals die in ABF (Socrates incl. WoON-onderzoek) wordt geschetst.

Daarnaast wordt er, in lijn met de wet, een volkshuisvestingsprogramma opgesteld door gemeenten, provincies en Rijk. Onderdeel van de wet is het in kaart brengen- en invulling geven aan de woningbouwbehoefte van aandachtsgroepen. Dit vormt onderdeel van de actualisatie. Zo is de actualisatie input voor de Volkshuisvestingprogramma's die moeten worden opgesteld.

#### **7. We maken afspraken over aandachtsgroepen. Dit gaat om aandachtsgroepen met een specifieke bouwopgave: ouderen en studenten.**

Ouderen en studenten hebben een specifieke bouwdoelstelling, ouderen in de vorm van nultreden-, zorggeschikte- en geclusterde woningen, studenten in de vorm van (onzelfstandige) wooneenheden.

Op dit moment zijn er bestaande afspraken op het gebied van ouderen in de vorm van een afsprakenkader ouderenhuisvesting. En voor studenten in de vorm van een landelijk actieplan

studentenhuisvesting. De actualisatie bouwt voort op deze afspraken. Hierin worden ook afspraken over de woningtypen voor ouderen gemaakt voor de periode t/m 2036. Deze afspraken hebben betrekking op zowel nieuwbouw als bestaande voorraad en worden opgenomen in de programmering.

**8.** Er worden afspraken gemaakt over de woningbouwvoorwaarden.

We maken afspraken over hoe we omgaan met de woningbouwvoorwaarden. De woondeal gaat over wederkerige afspraken om in totaal 100.000 woningen per jaar te kunnen bouwen. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om hier regie op te voeren. Dat vraagt van het Rijk, maar ook van provincies en gemeenten, om de juiste condities te scheppen waarin dat kan. Waar dat (tijdelijk) niet lukt, vraagt dat van alle partijen om te kijken wat, waar en hoe het wél kan.

*Governance*

**9.** De actualisatie van de woningbouwprogrammering beslaat een periode van 10 jaar. De afspraken actualiseren we eens in de 3 jaar en kijken dan ook steeds 3 jaar verder vooruit.

Deze tijdsperiode is identiek aan de tijdsperiode die wordt opgenomen in de wet regie en de tijdsperiode waar de Volkshuisvestingsprogramma's betrekking op hebben.

**10.** De afspraken die in het kader van de actualisatie worden gemaakt dienen als input voor de Volkshuisvestingsprogramma's. Voor het maken van afspraken tussen gemeenten, provincies en Rijk benutten we het traject van de Woondeals.

Met het inwerkingtreden van de wet regie wordt het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma verplicht voor gemeenten, provincies en Rijk. In het volkshuisvestingsprogramma concretiseren overheden de verschillende opgaven voor de woningbouw (en breder de fysieke leefomgeving) en worden deze opgaven doorvertaald naar oplossingsgerichte strategische beleidskeuzes.

Het Volkshuisvestingsprogramma is zelfbindend. Vanuit het Volkshuisvestingsprogramma kan daarmee geen taak worden opgelegd richting- of afspraken worden gemaakt met andere overheden. Dat betekent echter niet dat partijen volledig onafhankelijk van elkaar een volkshuisvestingsprogramma opstellen; de optelsom van wat lokaal gebeurt, moet optellen tot de landelijke doelstellingen. Daarnaast is het noodzakelijk dat alle partijen samenwerken om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Daarvoor moet afstemming plaatsvinden tussen de verschillende overheden. De actualisatie is erop gericht om deze afstemming te laten plaatsvinden en tot afspraken te komen over de woningbouwprogrammering tussen de verschillende overheden. Voor deze afstemming benutten we de bestaande Woondealstructuren.

Daarnaast is er behoefte om de wederkerigheid vast te leggen, wat verwachten de partijen van elkaar en wat is van elkaar nodig om de woningbouwopgave in te vullen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het invullen van de woningbouwvoorwaarden waaronder stikstof, netcongestie etc. De wederkerigheid wordt opgenomen in de Woondeals.

**11.** Het is aan het Rijk om het proces van de actualisatie van de woningbouwprogrammering op hoofdlijnen te bepalen, onder meer als het gaat om de hoofdlijnen van de planning, de aantallen per provincie en de betaalbaarheid. Het is aan de provincies om binnen de uitgangspunten te komen tot uitwerking per woningbouwregio en per gemeente.

**12.** De voortgang van de afspraken wordt halfjaarlijks gemonitord.

De voortgang van de afspraken bespreken we met onze partners en medeoverheden, waaronder provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Hiervoor benutten we de reguliere ambtelijke overleggen en regionale- en provinciale Bestuurlijke Overleggen Woondeals. Bestaande databronnen, waaronder de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, worden benut als input voor het gesprek.