

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Kenmerk**  
BZK/WWI 2011035496

**Bijlage(n)**  
Evaluatie  
Woningbouwafspraken  
2005-2009

Datum 17 februari 2011

Betreft Toelichting op de in 2010 verwachte productie van 60.000 woningen,  
mede in relatie tot recente publicatie van het EIB (verwachtingen  
bouwproductie en werkgelegenheid 2011)

Bij de behandeling van de BZK-begroting 2011 heb ik toegezegd u nader te zullen informeren over de in 2010 verwachte productie van 60.000 woningen. Aanvullend hierop heeft de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken via brief van 13 januari 2011 (kenmerk 2011Z00520/2011D01446) mij verzocht om een reactie op de recente publicatie van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) over de verwachtingen met betrekking tot de bouwproductie en werkgelegenheid in 2011. Met deze brief geef ik invulling aan mijn toezegging bij de begrotingsbehandeling en het verzoek van de vaste commissie van 13 januari jongstleden.

Het kabinet baseert zich met betrekking tot de omvang van de woningproductie op de in december 2010 door TNO gepubliceerde bouwprognoses. Deze prognoses bevatten ramingen van de woningproductie voor de periode 2010 tot en met 2015 op basis van het aantal afgegeven bouwvergunningen. De bouwprognoses sluiten aan op de in september 2010 verschenen Rijksbegroting 2011 en op de Macro Economische Verkenning 2011 van het Centraal Planbureau en zijn een belangrijke indicator voor het beleid met betrekking tot de woningbouw.

Volgens de TNO-bouwprognoses zal als gevolg van de economische crisis de woningproductie in 2010 ten opzichte van 2009 met zo'n 30% dalen, van 90.000 naar ongeveer 60.000 woningen. Dit aantal is inclusief 7.000 woningen die via productie anderszins aan de voorraad worden toegevoegd (bijvoorbeeld door het omzetten van kantoren naar woningen of het splitsen van woningen). Deze daling van de woningproductie is vooral het gevolg van een forse terugval in de vraag naar koopwoningen (afgenomen consumentenvertrouwen) en een terughoudende opstelling van financiers bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten en de verlening van hypotheeklen. In de TNO-bouwprognoses is de verwachting dat in 2010 de bodem bereikt is en als gevolg van economisch herstel (voorzichtig aantrekkende wereldhandel en toenemend consumentenvertrouwen) de woningproductie weer een stijgende lijn zal laten zien. Volgens de prognoses komt het aantal gereed gemelde woningen in 2011 te liggen tussen de 68.000 en 70.000 en in 2012 tussen de 69.000 en 77.000 woningen.

Het EIB gaat in haar recente publicatie voor 2010, 2011 en 2012 uit van vergelijkbare vooruitzichten. Het EIB baseert zich op de omvang van orderportefeuilles. In haar publicatie beschrijft het EIB een aantal sectoren in de bouw. De groei in de bouw komt vooral door de woningbouw en daarbinnen komt de groei met name op het conto van bouwers van vrije sector koop- en huurwoningen. De markt voor renovatie en onderhoud groeit ook, extra gestimuleerd door de nog lopende crisismaatregelen. Voor de kantorenmarkt zijn de vooruitzichten somber. Het karakter van deze markt zal naar verwachting veranderen van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt.

Het EIB geeft aan – net als TNO – dat deze prognoses omgeven zijn met onzekerheid. Er zijn tekenen van herstel, maar in hoeverre en in welke mate dit herstel zich zal voortzetten is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de nationale- en internationale conjunctuur. Verder moet bedacht worden dat de terugval in de woningbouw regionaal behoorlijke verschillen laat zien. Ook het herstel van de woningbouw zal regionaal sterk verschillen. De verwachting is dat het herstel het eerst zichtbaar wordt in regio's met een aantrekkelijk woonklimaat.

De voor de komende jaren verwachte woningproductie blijft achter bij de geraamde behoefte aan nieuwe woningen. Op basis van de ramingen zouden in de komende 10 jaar –gemiddeld gezien- 75.000 tot 80.000 woningen per jaar moeten worden gebouwd. Deze woningen zijn voor het grootste deel nodig om in de periode 2010-2020 te voorzien in de groei van het aantal huishoudens, maar ook ter vervanging van woningen die in het kader van de stedelijke vernieuwing aan de voorraad worden onttrokken. Dit betekent dat, zodra de economie verder aantrekt en het consumentenvertrouwen weer toeneemt, er weer een situatie kan ontstaan waarin er vele gegadigden zijn voor een op dat moment te beperkt aantal (nieuwbouw-)woningen. Dit zal met name spelen in de regio's met de grootste woningbouwopgaven, zoals bijvoorbeeld de Noordvleugel van de Randstad. Bij de opgave is het kwalitatieve aspect –het type woning en woonmilieu waaraan behoefte is- overigens minstens zo belangrijk als het kwantitatieve aspect. De opgave is om zo goed mogelijk de woonwensen van burgers te accommoderen. Nieuwbouw en doorstroming zijn daarvoor belangrijke instrumenten.

Met deze brief stuur ik u de evaluatie van de Woningbouwafspraken 2005-2009 toe. Met het toezenden van dit evaluatierapport, waarin ook nader in wordt gegaan op het aandeel woningen dat in de betreffende periode via particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw) is gerealiseerd, voldoe ik aan eerdere toezeggingen<sup>1</sup> aan uw Kamer.

Uit deze evaluatie blijkt dat de woningbouwafspraken voor de periode 2005-2009 grotendeels zijn behaald, maar dat het in de periode 2005-2009 niet gelukt is om in de stedelijke regio's het aandeel woningbouw via particulier opdrachtgeverschap te verhogen. Dat aandeel is in deze periode blijven steken op ruim 7% van

---

<sup>1</sup> 27562, nr. 4, nr. 6, nr. 9; 30800 XI, nr. 104; 31200 XVIII, nr. 10; 31700 XVIII, nr. 11 en 30300 XI, nr. 81

de totale nieuwbouwproductie. Vanwege de nog steeds grote behoefte bij burgers om zelf hun woning te kunnen laten bouwen, bevordert het kabinet dat meer kavels worden uitgegeven aan particulieren. Dit gebeurt ondermeer door inzet van het Expertteam Particulier Opdrachtgeverschap. De experts van dit team hebben inmiddels tientallen gemeenten geadviseerd over de ontwikkeling van nieuwe eigenbouwlocaties. Nog dit voorjaar zal ik u informeren over de eerste resultaten van dit expertteam en de extra maatregelen die nog genomen kunnen worden om woningbouw via particulier opdrachtgeverschap verder te bevorderen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner