



Aan
Van

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Woningbouw

nota

Begeleidende nota - Brief marktomstandigheden en
bouwopgave

TER INFORMATIE

Nota actief openbaar

ja

Onze referentie

2024-0000050443

Datum

25 januari 2024

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

[Redacted]

Bijlage(n)

0

Aanleiding

Tweemaal per jaar rapporteert ABF over de ontwikkeling van de plancapaciteit. Deze rapportage wordt dan aangeboden aan de TK. Dit jaar gebruiken we dit moment om de Kamer in dezelfde brief te informeren over de huidige marktomstandigheden, de ontwikkelingen in de plancapaciteit en het proces rondom de herijking van de bouwopgave in de woondeals naar aanleiding van de toegenomen maatschappelijke opgave.

Geadviseerd besluit

- U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de inhoud van de Kamerbrief en deze te ondertekenen en te versturen.
 - In deze nota worden enkele (inhoudelijke) aandachtspunten geagendeerd, deze zijn opgenomen onder het kopje 'De huidige marktomstandigheden'.

Kern

U heeft eerder al een outline ontvangen. Ter verdere toelichting het volgende:

De huidige marktomstandigheden

De brief is optimistisch, maar blijft daarin wel voorzichtig. We willen u daarbij nog wijzen op twee (inhoudelijke) elementen in de tekst over de marktomstandigheden in relatie tot de nieuwbouw:

1. De rentetarieven van de ECB zijn sinds september 2023 stabiel en zullen dat naar verwachting enige tijd blijven. De hypotheekrente is de laatste tijd weliswaar licht gedaald, maar stabiel is de hypotheekrente niet (deze week weer wat gestegen). De afdeling koop (directie Woningmarkt) geeft ook aan dat de lange termijn vooruitzichten voor de hypotheekrente onvoorspelbaar zijn. In de brief hebben we het daarom bij de uiteindelijk bepalende factor gehouden; de ECB-tarieven. Zeer waarschijnlijk is het wel zo dat het veranderde niveau van de hypotheekrente inmiddels al zijn doorwerking heeft gedaan op het prijsniveau op markt van koopwoningen en nieuwbouwoopwoningen.
2. Het aantal verleende bouwvergunningen is in november niet gestegen. Het 12 maandgemiddelde stijgt ook nog niet. Er is een verschil in timing tussen aanvragen en verlenen.

De ontwikkelingen in de plancapaciteit

Tweemaal per jaar publiceert ABF Research in opdracht van BZK de monitor plancapaciteit. De uitkomsten van de laatste inventarisatie – najaar 2023 - worden uiteengezet in de brief. Hieruit blijkt dat de plancapaciteit, gecorrigeerd voor de gebouwde woningen in begin planperiode, stabiel blijft en dat in de meeste provincies voldoende plancapaciteit aanwezig is om de bouwopgave te realiseren.

Het proces rondom de herijking

De Kamer wordt in de brief geïnformeerd over het herijkingsproces dat we momenteel met de provincies doorlopen. De provincies worden gevraagd eind februari een bod uit te brengen met betrekking tot de maatschappelijke opgave van 45.000 woningen (extra t.o.v. de woondeals). De Kamer wordt in maart over de uitkomsten geïnformeerd. De brief die naar de provincies wordt verzonden ligt momenteel bij u voor.

Onze referentie

2024-0000050443

Datum

25 januari 2024

Toelichting

-

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden