



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
DGVB-WBB-Monitoring en
Onderzoek

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 21 oktober 2025
Betreft Aanbieding rapport ABF Woningmarktverkenning 2025-2040

Onze referentie
2025-0000600008

Bijlage(n)
1

Het vinden van een passende en betaalbare woning is voor veel Nederlanders een grote zorg. Jaarlijks verkent ABF Research mede in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de ontwikkeling van de woonbehoefte. Hierbij stuur ik u dit rapport 'Woningmarktverkenning 2025-2040' (ABF-Research). De uitkomsten van deze verkenning sterken mij in de overtuiging dat de inzet op betaalbare woningbouw belangrijk is. Voor mensen met een laag- of middeninkomen is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Het aantal starters dat op zoek is naar een woning is verder toegenomen¹. In het regeerprogramma is opgenomen dat twee derde van de woningbouw een betaalbare woning moet zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Samen met betrokken partijen hebben we op de woontop van december 2024 afspraken gemaakt om hier uitvoering aan te geven.

Woonvoorkeuren in perspectief

Voor de nieuwe Woningmarktverkenningen zijn de woonvoorkeuren dit jaar voor het eerst afgeleid uit het Woononderzoek 2024 (WoON2024), daarin komt een verminderde vraag naar betaalbare koopwoningen ten opzichte van de vorige meting naar voren. De koopvoorkeur is gedaald richting het niveau van WoON2012. Destijds was in het verlengde van de bankencrisis de vraag van doorstromers uit koopwoningen sterk teruggevallen en waren de woningprijzen flink gedaald. Op dit moment zitten we echter in de situatie dat er een groot tekort aan woning is en de woningprijzen stijgen. ABF geeft in het rapport de hogere rentestand in 2024 ten opzichte van 2021, evenals de veel hogere woningprijzen als mogelijke verklaring voor de verschuiving in woonvoorkeuren. Vanuit dat realisme passen huishoudens hun woonwensen aan. Vooral onder starters en huurders heeft de afname van de koopwens het aandeel huishoudens dat een geliberaliseerde huurwoning zoekt opgestuwd. Het lijkt aannemelijk dat de verschuiving van de woonvoorkeuren komt door gebrek aan betaalbare koopwoningen in de huidige krappe markt.

¹ Kernpublicatie Woononderzoek 2024, Kamerstukken II, 32 847 Nr. 1321

Het merendeel woningzoekenden is starter of huurder

Volgens het WoON2024 zijn er bijna 1,8 miljoen huishoudens actief op zoek naar een woning. Er is een sterk verband tussen leeftijd en verhuiswens, ook weer samenhangend met belangrijke overgangen in de levenscyclus van mensen. Zo is twee derde van de thuiswonende jongeren actief op zoek naar woonruimte, dit is aanzienlijk meer dan bij het vorige woononderzoek in 2021. In de afgelopen jaren is de gemiddelde leeftijd waarop jongvolwassenen het ouderlijk huis verlaten toegenomen. Het merendeel van de woningzoekenden, zo'n 72%, bestaat dan ook uit starters en huurders. Van deze circa 1,3 miljoen huishoudens is 37% op zoek naar een koopwoning. Van de half miljoen doorstromers uit de koop zoekt het merendeel een koopwoning.

Woningmarktverkenning met scenario's

Op 10 juli jl. heb ik u geïnformeerd² over de actuele omvang van het woningtekort en het aantal woningen dat nodig is om aan de woningbehoefte te voldoen. Voor de vraag in welke segmenten het beste gebouwd kan worden biedt de bijgevoegde Woningmarktverkenning 2025-2040 (Primos Woningmarkt, ABF-Research) richting. In de Woningmarktverkenning wordt met behulp van een laag-, midden- en hoog-scenario's (waarin gevarieerd wordt met inkomensontwikkeling, verhuiscapaciteit en woonvoorkeuren) een bandbreedte voor de vraag naar en het aanbod van woningen per segment in beeld gebracht. Hieruit volgt de meest optimale samenstelling van de toe te voegen woningen zodat het verschil tussen vraag en aanbod zoveel mogelijk verminderd wordt. Hierbij wordt dus onder meer rekening gehouden met inkomensontwikkeling en met zowel de wensen van doorstromers als van starters. Het belang om zowel voor starters en doorstromers te bouwen is ook gebleken uit het onderzoek "Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid" dat ik u 10 juli jl. toezond³. Starters en lagere inkomensgroepen worden minder goed bediend als alleen gebouwd wordt voor doorstromers.

Betaalbare bouwmix

De geconstateerde vraagverschuiving in het WoON2024 zien we terug in de uitkomsten van de Woningmarktverkenning. In de periode 2025-2040 is in het scenario Midden van het model de gemiddelde jaarlijkse vraag naar een koopwoning iets gedaald ten opzichte van de vorige Woningmarktverkenning en de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens is iets toegenomen. Volgens het scenario Midden is de totale gemiddelde jaarlijkse vraag naar het betaalbare segment 65%. De totale vraag is niet hetzelfde als de kwalitatieve woningbouwopgave. Immers, het merendeel van de woningzoekenden vindt een woning via het bestaande (doorstroom) aanbod in de woningvoorraad.

In het model wordt de samenstelling van het bouwprogramma bepaald door de confrontatie tussen vraag en aanbod. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, wordt in het model het meest gebouwd. De samenstelling van het bouwprogramma is dus geen prognose van de meest waarschijnlijke ontwikkeling maar laat zien wat er, idealiter aan de voorraad zou moeten worden toegevoegd.

In de scenario's worden in de periode 2025 t/m 2039 in totaal 1.206.500 woningen via nieuwbouw of overige toevoegingen (zoals transformaties) aan de voorraad toegevoegd.

² Kamerstukken II, 32 847 Nr. 1373

³ Kamerstukken II, 32 847 Nr. 1374

Op nationaal niveau zou hiervan in het scenario Midden, net als bij de Woningmarktverkenning van vorig jaar, idealiter 29% een woning tot de sociale huurgrens moeten zijn. Het totale aandeel 'betaalbaar' (inclusief sociale huur) komt binnen het behoeftegerichte bouwprogramma in scenario Midden gemiddeld uit op 60%.

Gezien de geschetste context van de woonvoorkeuren, de hoeveelheid starters onder de woningzoekenden, het woningtekort en de aanhoudende prijsstijgingen blijft mijn inzet onverminderd op de bouw van voldoende betaalbare woningen; naast duurdere woningen dus ook twee derde betaalbaar. Op deze manier werken we aan voorspelbaarheid en stabiel beleid, dat nodig is om voor de zo snel mogelijk voldoende woningen te kunnen realiseren.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer