

ABF Woningmarktverkenning 2025–2040

Scenario's met woningmarktsimulatiemodel

Primos Woningmarkt 2025



In opdracht van
Primos Woningmarkt-klienten

Datum
oktober 2025

Auteurs
Wim Faessen, Kenneth Gopal, Léon Groenemeijer,
Gerard van Leeuwen, David Omtzigt,
Michael Stuart-Fox

Kenmerk
r2025-0005WFA



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2025 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

	Samenvatting	5
01	Inleiding	10
1.1	Introductie	11
1.2	Relatie met andere onderzoeken en prognoses ABF Research	11
1.3	Leeswijzer	12
02	Ontwikkelingen recente periode	13
2.1	De woningmarkt in langjarig perspectief	14
2.2	Woningmarkt en economie	18
2.3	Huurtoeslag en WWS	23
2.4	Woonuitgaven	26
2.5	Huishoudenskenmerken en woonwensen	28
03	Veronderstellingen scenario's	35
3.1	Filosofie achter het woningmarktsimulatiemodel	36
3.2	Demografie	37
3.3	Inkomensontwikkeling	38
3.4	Woonvoorkeuren	40
3.5	Woningproductie en inlopen woningtekort	41
3.6	Bouwen voor vraag van starters en doorstromers	44
3.7	Ontwikkelingen in het huurbeleid	46
04	Uitkomsten op nationaal niveau	50
4.1	Woonsituatie huishoudens in 2025	51
4.2	Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen	56
4.3	Ontwikkeling woningvoorraad	61
4.4	Betaalbaarheid en scheefwonen	71

Bijlagen	74
Bijlage A: Toelichting op de methodiek	75
Bijlage B: Verschillen met Primos Woningmarkt 2024	80
Bijlage C: Typologie woonmilieus	84
Bijlage D: Woningmarkt-gebieden	85



Samenvatting

Woningmarktverkenning met behulp van scenario's

De woningnood is hoog en het streven is om de komende vijftien jaar een groot aantal woningen aan de voorraad toe te voegen. In de jaarlijkse woningmarktverkenning met het woningmarktsimulatie-model Primos Woningmarkt (voorheen ook bekend als Socrates) van ABF Research wordt onderzocht welke mix van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus binnen de woningbouwopgave het best aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige huishoudens. Het model is als scenario-instrument bij uitstek ook geschikt voor regionale woningmarktverkenningen, maar in dit rapport staan de belangrijkste nationale uitkomsten centraal, en wel voor de periode 2025 t/m 2039.

De economische onzekerheden zijn momenteel groot. Daarom wordt met behulp van drie scenario's de opgave in verschillende mogelijke toekomsten in beeld gebracht. De scenario's verschillen onderling qua reële inkomensontwikkeling en bijbehorende woonvoorkeuren. De huishoudensontwikkeling en de verwachte (totale) omvang van de woningbouwproductie zijn in elk van de scenario's gelijk.

Actuele woonsituatie

In 2025 telt Nederland 8,4 miljoen huishoudens. Daarvan woont 54% (bijna 4,6 miljoen) in een koopwoning en 38% (ruim 3,3 miljoen) in een huurwoning. Ongeveer 7% van de huishoudens, ruim 600.000, woont in een andere, vaak onzelfstandige, woonruimte of deelt een woning. Deze groep noemen we BAR-huishoudens (Bewoonde Andere Ruimten).

Huishoudens in een huurwoning zijn vaak jonger, alleenstaand met of zonder kind(eren) en hebben meestal een laag inkomen. Het bezit van een koopwoning is dus vooral een kwestie van voldoende inkomen: hoe hoger het inkomen, hoe groter de kans op eigenwoningbezit.

Samenstelling huidige woningvoorraad

Begin 2024 stonden er 8,2 miljoen woningen in Nederland. Een jaar later is dit aantal toegenomen met 75.000 tot bijna 8,3 miljoen woningen. De eigendomsverhouding en het woningtype veranderen slechts langzaam. Het grootste deel van de voorraad bestaat uit eengezinskoopwoningen (48%). Meer dan een kwart betreft meergezins huurwoningen (27%). Daarnaast bestaat 16% uit eengezins huurwoningen en 9% uit meergezinskoopwoningen.

Het grootste deel van de huurvoorraad valt onder de DAEB-grens (€ 880, prijspeil 2024). Een derde van alle woningen behoort tot het sociale huursegment, grotendeels in bezit van woningcorporaties. Het aantal midden- en vooral dure huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur hebben veel particuliere verhuurders echter hun woningen verkocht, waardoor de voorraad duurdere huur is geslonken. Binnen de duurdere huurwoningen is de helft middenhuur en de helft dure huur (vanaf € 1.123 per maand).

Begin 2024 valt 46% van de koopwoningen (circa 3,8 miljoen) in het prijssegment tot € 390.000, de grens voor betaalbare koopwoningen zoals gehanteerd in het volkshuisvestingsbeleid (prijspeil

2024). Binnen de duurdere koopvoorraad bestaat bijna twee derde uit woningen tot € 620.000 (middelduur) en een derde uit nog duurdere woningen. In totaal gaat het om één op de tien woningen die tot deze laatste categorie behoort.

Het woonmilieu geeft inzicht in het type omgeving waarin mensen wonen en mogelijk willen wonen. De meeste woningen bevinden zich in de woonmilieus Grootstedelijk Compact en Stedelijk Grondgebonden. Ook de Dorpse en Landelijke woonmilieus tellen veel woningen. De dichtheid van bebouwing is hierbij een bepalende factor: in (Groot)Stedelijke Centrummilieus en Compacte gebieden staan vooral meergezinshuurwoningen (flats en appartementen), terwijl in de Landelijke en Dorpse milieus en de (Groot)Stedelijke grondgebonden milieus vooral eengezinskoopwoningen domineren.

Bijna 1,8 miljoen woningzoekende huishoudens

In 2024 hebben 3,6 miljoen huishoudens een verhuishwens of sluiten een verhuizing in de komende jaren niet uit. Daarvan zijn 1,8 miljoen huishoudens actief op zoek naar een woning. Onder jongeren die nog bij hun ouders wonen is de verhuigeneigdheid groot: twee derde is actief op zoek, aanzienlijk meer dan in 2021.

Onder de woningzoekenden bevinden zich veel starters: bijna 593.000 huishoudens die voor het eerst een woning zoeken. Daarnaast zijn er 663.000 woningzoekenden die nu in een huurwoning wonen, waarvan 37% op zoek is naar een koopwoning (de zogeheten koopstarters). Ook 492.000 eigenaren-bewoners zijn op zoek naar een nieuwe woning, vooral samenwonenden die willen doorstromen. Waar starters en huurders vooral een huurwoning zoeken, richten eigenaren zich vooral op een nieuwe koopwoning.

De koopwens is in 2024 gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Dit lijkt meer een weerspiegeling van de haalbaarheid dan van de werkelijke voorkeur: door de hoge koopprijzen is een koopwoning voor veel huishoudens buiten bereik. Ook de voorkeur voor huurwoningen boven de sociale huurgrens is toegenomen, vooral onder starters en huurders. Hierdoor groeit de vraag naar duurdere huurwoningen, bij gebrek aan betaalbare koopwoningen, ook in de nieuwbouw.

Verwachte ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

Volgens de Primos-prognose telt Nederland in 2040 bijna 9,3 miljoen huishoudens, een groei van 10% (822.000) ten opzichte van 2025. Vooral het aantal 75-plus huishoudens neemt sterk toe (+50%). In 2040 is één op de vijf huishoudens 75 jaar of ouder (nu 15%).

Ook het aantal eenpersoonshuishoudens groeit fors (+17% tussen 2025 en 2040). Het aantal eenoudergezinnen stijgt met 8%, terwijl de groei van huishoudens met paren (met of zonder kinderen) beperkt blijft tot rond de 5%.

De DAEB-doelgroep blijft in omvang vrijwel stabiel: in het Midden-scenario daalt dit aantal licht (met 4.000) tot bijna 3,8 miljoen huishoudens. Binnen deze groep neemt het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor passend toewijzen af met 131.000 (-6%), terwijl de overige DAEB-doelgroep

juist met 127.000 (+8%) groeit. Voor midden- en hoge inkomens wordt tot 2040 een stijging verwacht van respectievelijk 275.000 (+17%) en 550.000 (+18%) huishoudens.

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen is echter onzeker, omdat onduidelijk is hoe de economie en de inkomens van huishoudens zich zullen ontwikkelen. De impact die de reële inkomensontwikkeling heeft op de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep is groot. Voor corporaties bestaat er dus een aanzienlijke mate van onzekerheid met betrekking tot de omvang van hun kerntaak, het huisvesten van de doelgroep. In 2040 loopt de omvang van de DAEB-doelgroep tussen de scenario's uiteen van bijna 3,6 miljoen in Hoog tot bijna 4,0 miljoen huishoudens in Laag. Het verschil tussen Laag en Hoog is bijna 385.000 huishoudens.

Ontwikkeling woningvoorraad volgens het behoeftegericht bouwprogramma

Om in de toekomst (nieuwe) huishoudens van een woning te kunnen voorzien is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Daarnaast ligt er nog een opgave om het huidige woningtekort terug te dringen. In de scenario's Laag, Midden en Hoog, die dezelfde huishoudensontwikkeling kennen, wordt voor de eerstkomende vijftien jaar uitgegaan van een nieuwbouwproductie¹ van gemiddeld 80.400 woningen per jaar bij een sloop van gemiddeld 11.000 woningen per jaar. In totaal wordt tussen 2025 en 2040 de woningvoorraad netto (nieuwbouw minus sloop) met ruim 1,042 miljoen woningen uitgebreid. Dit komt neer op gemiddeld bijna 69.500 woningen per jaar. Mede als gevolg hiervan wordt in 2040 een woningtekort op landelijk niveau verwacht van 2,2%.

De voorkeuren en woningbehoefte veranderen over de tijd met de samenstelling van de huishoudens, hun inkomens en hun woonsituatie. Met de jaarlijkse nieuwbouw en sloop kan hier maar beperkt op ingespeeld worden. Het woningmarktsimulatiemodel laat zien welke typen woningen zouden moeten worden toegevoegd of onttrokken om de vraag optimaal te bedienen.

Grote behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen

In de scenario's Laag, Midden en Hoog 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. Van dit totale aantal (bruto) toevoegingen bestaat in scenario Midden 29% uit sociale huurwoningen (tot de sociale huurgrens/DAEB-grens). In de scenario's Laag en Hoog is dat respectievelijk 33% en 23%. In scenario Midden heeft 7% van het bouwprogramma betrekking op middenhuur en 6% op dure huur, opgeteld 12%. In scenario's Laag en Hoog wordt 14% respectievelijk 9% in de duurdere huursegmenten gebouwd.

De behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 390.000 is groot. Het aandeel van dit segment in het bouwprogramma is 24% in scenario Midden, 22% in Laag en 28% in Hoog. Nieuwbouw van

¹ Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie/woningbouw' en 'bouwprogramma' wordt in Primos Woningmarkt hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief overige toevoegingen, zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen, splitsing van woningen of wijzigingen gebruiksfunctie positief en toevoegingen.

betaalbare koopwoningen is de laatste jaren in de praktijk echter financieel steeds moeilijker geworden. Transformaties en gebruik van prefab- en conceptwoningen kunnen mogelijk een oplossing bieden voor dit probleem. Bij koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens zijn dergelijke verschillen tussen de scenario's ook te zien: van 40% bij Hoog tot 31% bij Laag. Scenario Midden zit daar tussenin met 34%. In het hoge scenario wordt niet alleen uitgegaan van een positievere inkomensontwikkeling, maar wordt ook rekening gehouden met een grotere koopvoorkeur van woningzoekenden.

Het Rijksbeleid heeft als doelstelling dat twee derde van de toe te voegen woningen in de categorie 'betaalbaar' vallen: hiertoe behoren sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens (€390.000, prijspeil 2024). De grote behoefte aan betaalbare woningen blijkt ook uit de scenario's van Primos Woningmarkt 2025, maar in alle drie de scenario's komen de resultaten lager uit dan het door het Rijk beoogde niveau. Ten opzichte van de vorige raming (2024) is het gewenste aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw volgens het Midden-scenario met 4%-punt afgenomen tot 60%. Waar de aandelen voor sociale huur en middenhuur nagenoeg gelijk zijn gebleven is met name het aandeel voor betaalbare koop afgenomen.

Tabel S.1: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar prijssegment (prijspeil 2024) per scenario (2025 t/m 2039)

Bouwprogramma	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	<i>x 1.000</i>			<i>%</i>		
Sociale huur	397	351	280	33%	29%	23%
Middenhuur ($\leq$ € 1.123)	90	81	55	7%	7%	5%
Koop $\leq$ 390 dzd	268	291	334	22%	24%	28%
Totaal betaalbaar	754	724	669	63%	60%	55%
Dure huur ($>$ € 1.123)	84	68	49	7%	6%	4%
Dure Koop ($\geq$ € 620.000)	368	414	488	31%	34%	40%
Totaal duur	452	483	538	37%	40%	45%
Totaal	1.207	1.207	1.207	100%	100%	100%

Grotere toename koopsector in woningvoorraad door sloop en verkoop van huur

Behalve door nieuwbouw verandert de woningvoorraad ook door sloop, verkoop van (corporate)huurwoningen en het (netto) prijseffect van het huurbeleid. De vier typen mutaties samen leiden per prijsklasse in de huur- en koopsector tot een netto voorraadontwikkeling. In het Midden-scenario komt 73% van de netto voorraadontwikkeling ten goede aan de koopsector, terwijl in de nieuwbouw het aandeel koopwoningen uit niet meer dan 58% bestaat. Het verschil wordt verklaard door sloop, voornamelijk huurwoningen, en verkoop van huurwoningen die zo worden omgezet naar koopwoningen. In scenario Laag komen de mutaties voor 66% ten goede aan de koopsector, in Hoog voor 84%.

In het Midden-scenario neemt de totale voorraad sociale huurwoningen per saldo met 40.000 toe. Dat komt neer op 4% van de totale netto uitbreiding. In scenario Hoog daarentegen neemt deze voorraad met 28.000 woningen af. In scenario Laag groeit de sociale huurvoorraad per saldo met

84.000 sociale huurwoningen. De voorraad midden- en dure huurwoningen neemt in scenario Hoog minder toe dan in de andere scenario's; dit is verklaarbaar in samenhang met een grotere groei van de voorraad koopwoningen in dat scenario. Door huuraanpassingen verschuiven per saldo woningen van de prijsklasse tot de hoge aftoppingsgrens naar de prijssegmenten daarboven.

Samengevat neemt met alle mutaties volgens het Midden-scenario het aandeel betaalbare woningen in de voorraad beperkt af van 65% in 2025 tot 64% in 2040.

Relatief veel nieuwbouw gewenst in Centrum-woonmilieus

De verdeling van de nieuwbouw per woonmilieu wordt door het model niet evenredig verdeeld over de bestaande voorraad per woonmilieu. Er is ten opzichte van het bestaande aandeel relatief vooral meer nieuwbouw gewenst in de Centrum-woonmilieus, terwijl in de woonmilieus Stedelijk Grondgebonden en in het bijzonder Dorps relatief veel minder nieuwbouw terechtkomt. Het huidige aantal woningen in woonmilieu Dorps is aanzienlijk groter dan het aandeel in het berekende bouwprogramma.

Betaalbaarheid en scheefwonen

Bij het zoeken naar en kiezen van een nieuwe woning speelt de betaalbaarheid van de woonlasten een belangrijke rol. In de loop der jaren kunnen inkomens en woonlasten van huishoudens echter uit elkaar gaan lopen. Dit fenomeen wordt ook wel scheefwonen genoemd en is met name voor de huursector van belang. Zowel dure als goedkope scheefheid kunnen een (maatschappelijk) probleem vormen.

Wanneer een huishouden met een laag inkomen (doelgroep passend toewijzen) in een dure huurwoning woont (boven de aftoppingsgrens) is er sprake van duur scheefwonen. In 2025 woont 13% van alle huishoudens in de doelgroep passend toewijzen in een huurwoning duur scheef, dat zijn er 181.000 in aantal. Het aandeel huishoudens dat duur scheefwoont in 2040 is in alle drie de scenario's iets hoger met een niveau rond de 16%.

Omgekeerd wordt van goedkope scheefheid gesproken als goedkope huurwoningen (sociale huurwoningen) bewoond zijn door huishoudens met een hoog inkomen (midden- en hoge inkomens). In 2025 gaat het dan in totaal naar schatting om 553.000 huishoudens. Dat komt neer op 54% van alle huishoudens boven de DAEB-inkomsgrens die in een huurwoning wonen. De goedkope scheefheid neemt in alle scenario's af, variërend van 41% in Laag tot 44% in Hoog in 2040. De afname vindt onder meer plaats als gevolg van de doorstroming van midden- en hogere inkomens vanuit sociale huurwoningen naar duurdere huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen.

01

Inleiding

In dit rapport worden de belangrijkste resultaten beschreven van de ABF Woningmarktverkenning 2025-2040. Voor deze verkenning zijn met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt (Socrates) drie scenario's doorgerekend. Deze scenario's verschillen op de veronderstelde inkomensontwikkeling en de bijbehorende woonvoorkeuren.

Zoals elk jaar is het woningmarktmodel geactualiseerd op basis van de nieuwste realisatiecijfers en beleidsontwikkelingen. De gehanteerde woonvoorkeuren zijn – voor het eerst – gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland 2024.



1.1 Introductie

Het woningmarktmodel Primos Woningmarkt (Socrates) van ABF Research brengt jaarlijks in verschillende scenario's de vraag naar en het aanbod van woningen per segment en per regio in beeld. In het model worden de processen van huishoudensvorming en huishoudensopheffing, verhuizingen en woningvoorraadmutaties gesimuleerd. Daarmee wordt recht gedaan aan de complexe dynamiek op de woningmarkt waarin starters, doorstromers, nieuwbouw, sloop en verhuisketens een rol hebben.

Het model streeft ernaar zoveel mogelijk woningzoekende huishoudens van een woning te voorzien die voldoet aan hun woonvoorkeuren, waarbij nadrukkelijk ook de mogelijkheden in de bestaande voorraad (woningen die reeds beschikbaar zijn dan wel beschikbaar komen door verhuizingen) worden meegenomen. Primos Woningmarkt berekent per woningsegment de verhouding tussen vraag en aanbod en bepaalt op basis daarvan de meest optimale woningdifferentiatie van de jaarlijkse nieuwbouw. Daarmee worden de discrepanties tussen vraag en aanbod in de voorraad zoveel mogelijk verminderd. In de afstemming van vraag en aanbod wordt rekening gehouden met zowel de wensen van doorstromers als van starters.

Het model brengt niet alleen de differentiatie van de gewenste nieuwbouw in beeld, maar houdt ook rekening met andere voorraadmutaties zoals sloop, verkoop van woningen (van corporaties) en huurprijsaanpassingen. Tezamen geven deze mutaties een beeld van de behoeftegerichte ontwikkeling van de woningvoorraad in een bepaald scenario. De scenario's verschillen op de veronderstelde inkomensontwikkeling en bijbehorende woonvoorkeuren.

1.2 Relatie met andere onderzoeken en prognoses ABF Research

Dit rapport houdt verband met andere ABF-publicaties die in 2025 zijn of worden uitgebracht. De belangrijkste worden hieronder opgesomd om overeenkomsten en verschillen te duiden.

- **Primos 2025 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte (2025)².** Veronderstellingen over demografische ontwikkelingen in Primos Woningmarkt worden ontleend aan de meest recente Primos-prognose. Jaarlijks wordt de Primos-prognose geactualiseerd op basis van de laatste nationale CBS-prognose en de meest actuele registratiegegevens over de recente demografische ontwikkelingen en woningvoorraad. In het rapport worden de belangrijkste uitkomsten van de nieuwe Primos-prognose beschreven. Ook aanpassingen en verbeteringen van het model komen aan de orde.
- **Primos Wonen met Zorg (Fortuna) 2025 (te verschijnen).** Ramingen van wonen met zorg, zowel intramuraal als extramuraal, op basis van Primos 2025 en Primos Woningmarkt 2025. De opgave voor zowel de intramurale als extramurale huisvesting vormt een van de kernuitkomsten

² De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>.



van dit model. De intramurale opgave is verbijzonderd naar sector en zorgprofiel. Binnen het extramurale deel worden vormen van geschikte huisvesting voor ouderen onderscheiden, waaronder nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen.

- **Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid** (2025)³. Voor de Woontop die in december 2024 heeft plaatsgevonden is onderzoek gedaan naar de vraag of een op doorstroming gericht bouwprogramma met een lager aandeel betaalbaar toch tot evenveel of meer beschikbare betaalbare woningen voor lagere- en middeninkomens zou kunnen leiden. Om deze vraag te beantwoorden zijn twee typen analyses uitgevoerd, te weten (1) een analyse van verhuisketens over de periode 2016–2021 en (2) een analyse waarin met hulp van Primos Woningmarkt 2024 is verkend welke mix van prijssegmenten in het woningbouwprogramma het meest effectief is. Daarbij is ook gekeken naar de effecten op het bouwprogramma wanneer meer nadruk ligt op de vraag van enerzijds starters en anderzijds doorstromers. In het eerste geval levert dit meer goedkope woningen op, in het tweede geval meer dure woningen.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 2 presenteert een reeks van voor de woningmarkt relevante ontwikkelingen over pakweg de afgelopen 20 jaar. Dit varieert van veranderingen in de woningvoorraad en in woonwensen tot ontwikkelingen in de woonuitgaven en inkomens.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de recente ontwikkelingen waarop de veronderstellingen in de scenario's van deze woningmarktverkenning zijn gebaseerd.
- Hoofdstuk 4 bespreekt de belangrijkste resultaten van de scenario's op nationaal niveau.
- De bijlagen geven een toelichting op de methodiek van het Primos Woningmarkt-model en de belangrijkste verschillen met de voorgaande versie van het model.

³ <https://open.overheid.nl/documenten/a0fb871f-ccaa-4b5b-bea8-6975ec95c20d/file>.



02

Ontwikkelingen recente periode

Voorafgaand aan de beschrijving van de verwachte toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in hoofdstuk 4 van dit rapport, staan in dit hoofdstuk het verleden en de huidige stand van zaken op de woningmarkt centraal. Hierbij worden diverse onderwerpen binnen het woondomein besproken, variërend van veranderingen in de woningvoorraad, de samenhang met economische ontwikkelingen, de relatie tussen huishoudenskenmerken en woonsituatie tot ontwikkelingen in de woonuitgaven.



2.1 De woningmarkt in langjarig perspectief

Hoewel veranderingen op de woningmarkt op jaarlijkse basis doorgaans beperkt zijn, zijn er op de langere termijn grotere veranderingen geweest (Tabel 2-1). Sinds het begin van deze eeuw zijn er bijna 1,6 miljoen huishoudens bijgekomen, gemiddeld zo'n 65.500 per jaar. Hoewel deze toename primair het gevolg is van een toename van het aantal inwoners – met 2,1 miljoen – speelt ook de voortschrijdende individualisering een rol: het aantal inwoners per huishouden is verder afgenomen, van 2,33 in 2000 naar 2,14 in 2024.

Met deze huishoudensgroei in de afgelopen twee decennia is ook de woningbehoefte aanzienlijk gestegen. We zien met name een toename van het aantal koopwoningen: van 3,6 miljoen woningen in 2002 naar 4,7 miljoen woningen in 2024, tegenover een stijging van 3,1 naar 3,5 miljoen woningen in de huursector. Het aandeel van de koopsector binnen de totale voorraad steeg daarmee nog iets verder door, van 54% in 2002 naar 60% in 2011. De invoering van de LV BAG in 2012, met nieuwe definities en afleidingen, leidde echter direct tot een administratieve daling van de koopvoorraad naar 57% in de jaren daarna. Sindsdien neemt het percentage nog maar langzaam, met tienden van procenten, toe.

De jaarlijkse groei van de totale woningvoorraad lag in de afgelopen decennia op een duidelijk lager peil dan de toename in de laatste decennia van de vorige eeuw. De jaarlijkse groei in de laatste twee decennia varieerde tussen 40.000 en 80.000 per jaar. De laatste jaren zien we wel een stabilisering optreden van circa 70.000.

Tabel 2-1: Kerncijfers bevolking en woningen (2000-2024) Bron: CBS, Syswov

	Inwoners (*1 miljoen)	Huishoudens (*1 miljoen)	Inwoners / huishouden	Woning- voorraad (*1 miljoen)	Koop- woningen (*1 miljoen)	% Koop	Nieuwbouw (*1.000)	Koop in nieuwbouw (*1.000)	% Koop in nieuwbouw
2000	15,9	6,8	2,33	6,6	3,5	53%	70,7	55,4	78%
2001	16,0	6,9	2,33	6,7	3,5	53%	73,0	58,9	81%
2002	16,1	6,9	2,32	6,7	3,6	54%	66,7	54,0	81%
2003	16,2	7,0	2,31	6,8	3,7	55%	59,6	46,7	78%
2004	16,3	7,0	2,31	6,8	3,8	56%	65,3	51,2	78%
2005	16,3	7,1	2,30	6,9	3,9	56%	67,0	50,1	75%
2006	16,3	7,1	2,29	6,9	3,9	57%	72,4	52,2	72%
2007	16,4	7,2	2,27	7,0	4,0	58%	80,2	57,4	72%
2008	16,4	7,2	2,27	7,0	4,1	58%	78,9	55,1	70%
2009	16,5	7,3	2,25	7,1	4,2	59%	82,9	57,5	69%
2010	16,6	7,4	2,24	7,2	4,3	59%	56,0	34,6	62%
2011	16,7	7,4	2,24	7,2	4,3	60%	57,7	35,2	61%
<i>Invoering BAG</i>									
2012	16,7	7,5	2,23	7,4	4,2	57%	48,7	19,9	41%
2013	16,8	7,6	2,22	7,4	4,2	57%	49,3	16,8	34%
2014	16,8	7,6	2,22	7,5	4,2	56%	45,2	18,3	41%
2015	16,9	7,7	2,20	7,6	4,3	56%	48,4	22,7	47%
2016	17,0	7,7	2,20	7,6	4,3	56%	54,8	28,6	52%
2017	17,1	7,8	2,19	7,7	4,3	56%	63,0	30,2	48%
2018	17,2	7,9	2,19	7,7	4,4	57%	66,6	35,4	53%
2019	17,3	7,9	2,18	7,8	4,5	57%	71,5	39,1	55%
2020	17,4	8,0	2,18	7,9	4,5	57%	70,0	35,6	51%
2021	17,5	8,0	2,17	8,0	4,5	57%	71,2	36,0	51%
2022	17,6	8,1	2,16	8,0	4,6	57%	74,6	34,7	47%
2023	17,8	8,3	2,15	8,1	4,6	57%	73,6	35,2	48%
2024	17,9	8,4	2,14	8,2	4,7	57%	69,1		



2.1.1 Woningvoorraad en productie

Tussen 2000 en 2012 nam het aandeel koopwoningen in Nederland gestaag toe, resultaat van een sterk accent op koopwoningen in de nieuwbouw in die periode (zie Tabel 2-2). Met de invoering van de LV BAG in 2012 verbeterde het zicht op de voorraad en de veranderingen daarin. Volgens de nieuwe methode bedroeg de voorraad koopwoningen in 2012 57% van alle woningen en dat aandeel is sindsdien nauwelijks veranderd. Binnen de huurvoorraad is sinds 2012 het aandeel corporatiewoningen langzaam afgenomen, van 31% naar 28% van alle woningen, terwijl aan de andere kant het percentage particuliere woningen is gegroeid, van 12% naar 14%. Als het grootschalig uitponden door particuliere verhuurders doorgaat zullen deze verhoudingen weer wijzigen en zal het aandeel particuliere huurwoningen waarschijnlijk iets afnemen en het aandeel koopwoningen waarschijnlijk iets toenemen.

Vanaf 2012 fluctueert het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw tussen ongeveer 40% en 55% (2013 was in dat opzicht met 34% zeer extreem). Het aandeel corporatiewoningen in de nieuwbouw heeft sinds 2016 op een niveau van rond de 19% gelegen. In de jaren daarvoor was dat aandeel aanmerkelijk groter. Het aandeel particuliere huurwoningen in de nieuwbouw is sinds 2016 groter dan het aandeel corporatiewoningen. De laatste paar jaar was dit aandeel al hoger dan 30%. Deze stijging van het aandeel particuliere huurwoningen in de nieuwbouw is één van de oorzaken voor de geconstateerde toename van het aandeel particuliere huur binnen de voorraad.

Tabel 2-2: Woningvoorraad en nieuwbouw naar eigendom (2000-2024) Bron: Syswov

	Woningvoorraad				Nieuwbouw			
	Totaal (*1.000)	Koop	Huur corporatie	Huur particulier	Totaal (*1.000)	Koop	Huur corporatie	Huur particulier
2000	6.590	53%	36%	12%	71	78%	14%	7%
2001	6.651	53%	35%	11%	73	81%	13%	6%
2002	6.710	54%	35%	11%	67	81%	12%	7%
2003	6.764	55%	35%	11%	60	78%	14%	7%
2004	6.810	56%	34%	10%	65	78%	14%	8%
2005	6.859	56%	34%	10%	67	75%	16%	9%
2006	6.912	57%	33%	10%	72	72%	17%	10%
2007	6.967	58%	33%	10%	80	72%	17%	11%
2008	7.043	58%	32%	10%	79	70%	19%	12%
2009	7.105	59%	32%	9%	83	69%	18%	12%
2010	7.172	59%	32%	9%	56	62%	22%	16%
2011	7.218	60%	31%	9%	58	61%	25%	14%
<i>Invoering BAG</i>								
2012	7.387	57%	31%	12%	49	41%	37%	14%
2013	7.449	57%	31%	12%	49	34%	43%	17%
2014	7.535	56%	30%	12%	45	41%	34%	17%
2015	7.588	56%	30%	12%	48	47%	25%	22%
2016	7.641	56%	30%	13%	55	52%	19%	23%
2017	7.686	56%	30%	13%	63	48%	19%	23%
2018	7.741	57%	29%	13%	67	53%	18%	27%
2019	7.815	57%	29%	13%	72	55%	18%	26%
2020	7.892	57%	29%	13%	70	51%	20%	28%
2021	7.966	57%	29%	14%	71	51%	21%	27%
2022	8.046	57%	29%	14%	75	47%	19%	34%
2023	8.125	57%	28%	14%	74	48%	21%	31%
2024	8.204	57%	28%	14%	69			

NB: Nieuwbouw exclusief overige toevoegingen



2.1.2 Eigenwoningbezit

In overeenstemming met de bespreking hierboven op basis van Syswov, blijkt ook uit de reeks van Woononderzoeken (zie [Tabel 2-3](#)) dat het eigenwoningbezit in het eerste decennium van deze eeuw is toegenomen. Vanaf het WoON 2009 neemt het percentage echter niet meer verder toe en blijft het rond de 60%.

Het aandeel woningen met vijf of meer kamers bleef lange tijd stabiel rond de 41%, maar in het meest recente WoON is dit voor het eerst licht gedaald naar 39%. Deze ontwikkelingen gingen gepaard met een geleidelijk stijgend prijsniveau van de woningvoorraad, zowel in de huur- als in de koopsector. Het hogere prijspeil alsmede de kleinere woninggrootte in het laatste WoON ten opzichte van eerdere WoON-jaren onderstrepen de krapte op de woningmarkt en ook de verder dalende huishoudensgrootte.

Tabel 2-3: Opbouw Nederlandse woningvoorraad (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024

	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
% Eigenwoningbezit	54%	56%	59%	59%	59%	60%	60%	59%
% 5 of meer kamers	38%	38%	40%	41%	41%	41%	41%	39%
% Huur tot kwaliteitskortingsgrens	29%	26%	25%	20%	15%	16%	13%	9%
% Huur tot aftoppingsgrens	79%	79%	75%	71%	61%	63%	58%	55%
% Koop tot 450.000 euro (NHG 2025; prijspeil 2024)	72%	66%	65%	72%	80%	75%	63%	60%

Cursief: oude WoON-afleiding

Eigenwoningbezit is sterk verbonden met leeftijd. Zoals te zien is in [Figuur 2-1](#) neemt het eigenwoningbezit sterk toe in de leeftijdsklassen tot 35 jaar. Dit wordt onderstreept door [Figuur 2-3](#) over woningaankopen naar leeftijd, waaruit blijkt dat de meeste aankopen op het conto komen van de groep 25-34 jaar. Hierin is in de loop der jaren niet veel veranderd. Alleen is in 2024 de groep van 25-34-jarigen die een woning koopt significant groter dan de jaren ervoor. Wel is veranderd:

1. het eigenwoningbezit in de leeftijdsgroepen tot 35 jaar vanaf 2008.

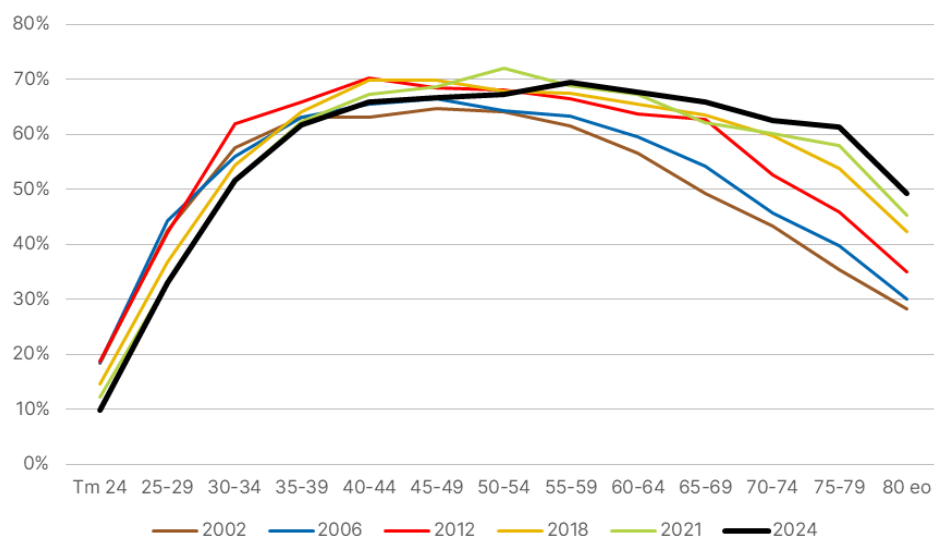
In het WoON 2018 is voor het eerst zichtbaar dat het eigenwoningbezit in de jongere leeftijdsgroepen tot 35 jaar lager was dan in eerdere WoON-jaren. Dit werd onder andere veroorzaakt door de langer wordende opleidingsduur en daarmee latere instroom op de arbeidsmarkt. In het WoON 2024 zien we een nog sterkere daling. De problemen die jongeren en starters momenteel hebben om de woningmarkt te betreden komen in dit percentage terug. Pas bij leeftijdsgroep 35-39 jaar is hetzelfde niveau van eigenwoningbezit als voorheen te zien.

2. de leeftijdsklasse met het hoogste percentage eigenwoningbezit.

In eerdere WoON-jaren lag de piek van het eigenwoningbezit bij leeftijdsgroep 40-44 of 45-49 jaar. In het WoON 2024 zien we dat de piek bij leeftijdsgroep 55-59 jaar is komen te liggen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het percentage ouderen met een eigen woning nog weer hoger uitkomt dan in eerdere jaren. Zo heeft in het laatste WoON 49% van de 80-plussers nog een eigen woning, tegenover slechts 28% in het WoON 2002.

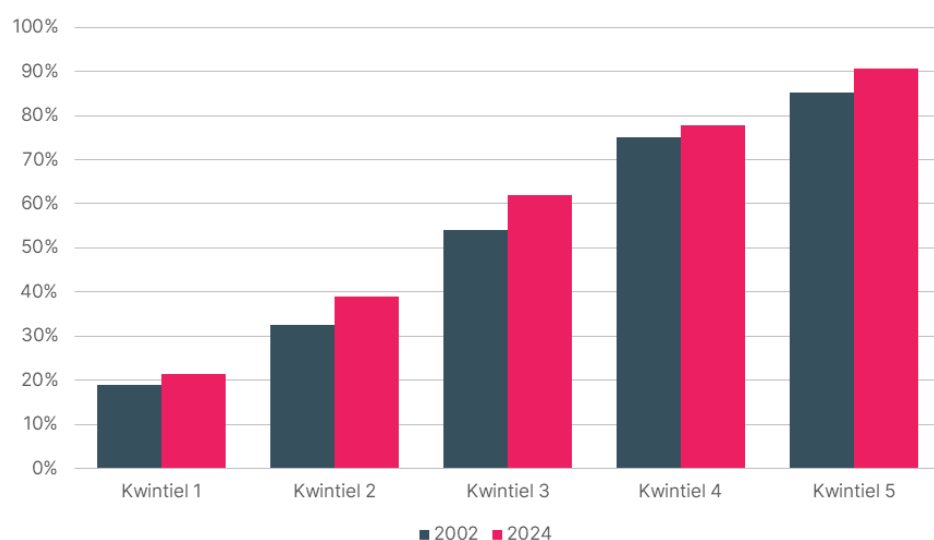


Figuur 2-1: Eigenwoningbezit naar leeftijd (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024



Eigenwoningbezit is behalve met leeftijd ook sterk verbonden met inkomen (Figuur 2-2); leeftijd en inkomen hangen onderling overigens ook weer samen. Huishoudens met een laag inkomen (het eerste inkomenskwintiel oftewel de 20% huishoudens met het laagste inkomen) zijn maar in beperkte mate eigenaar-bewoner, terwijl huishoudens met een hoog inkomen (het vijfde kwintiel, oftewel de 20% huishoudens met het hoogste inkomen) overwegend eigenaar-bewoner zijn. Tussen 2002 en 2024 is het aandeel eigenwoningbezit in alle inkomenskwintielen iets toegenomen, met de sterkste (absolute) toename in kwintielen 2 en 3.

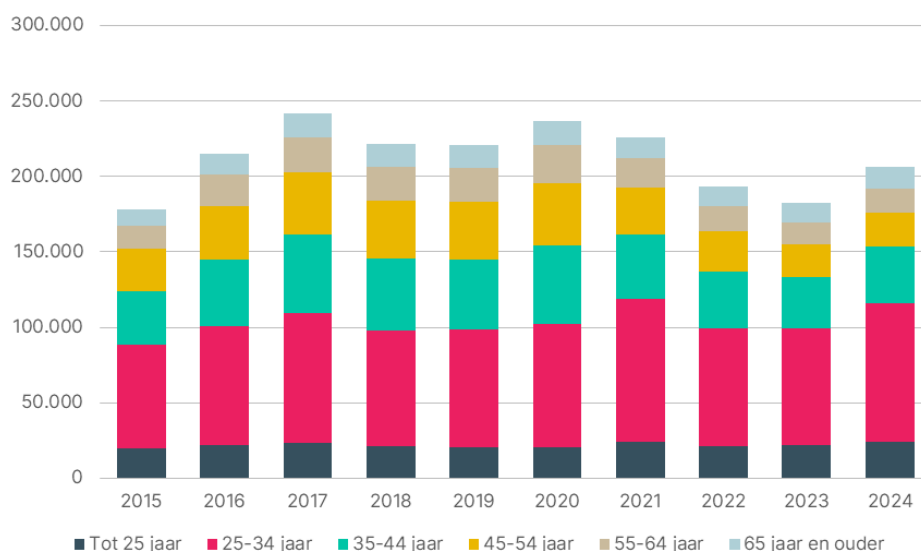
Figuur 2-2: Eigenwoningbezit naar inkomenskwintiel (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024



Ook in [Figuur 2-3](#), met het aantal kopers van bestaande woningen (excl. nieuwbouw) naar leeftijd sinds 2015, zien we de sterke vertegenwoordiging van de leeftijdsgroepen tot 35 jaar terugkomen. Vanaf 2020 ligt het aandeel van deze leeftijdsgroep op het totale aantal kopers boven de 50%, in 2024 zelfs op 56%. Tussen 2020 en 2024 daalde het totale aantal verkopen van bestaande woningen. In deze periode stegen de woningprijzen sterk en nam het beschikbare aanbod dat vrijkomt door verhuizingen af. Met name het aantal kopers onder de leeftijdsgroep 45-54 jaar is toen sterk afgenomen.

In 2024 herstelde het totale aantal kopers zich en kwam het aantal kopers weer boven de 200.000 uit. De verkoopgolf onder particuliere beleggers⁴, die met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 hun woningen vaker te koop aanboden, betekende een stimulans voor de verkoop van bestaande woningen. Omdat deze woningen nog redelijk betaalbaar waren, konden vooral starters en jongere huishoudens en doorstromers uit de huur hiervan profiteren.

Figuur 2-3: Kopers van bestaande woningen naar leeftijd (2015-2024) Bron: Kadaster



2.2 Woningmarkt en economie

De groei van de woningvoorraad in Nederland ging gepaard met een welvaartstijging. Het Bruto Binnenlands Product (BBP) is gecorrigeerd voor inflatie sinds het jaar 2000 met ongeveer 42% gestegen ([Tabel 2-4](#)). Het BBP per hoofd van de bevolking (met inflatiecorrectie) is in dezelfde periode met een kwart toegenomen. Het voor inflatie gecorrigeerde besteedbaar huishoudensinkomen is gestegen van gemiddeld €35.100 per jaar in 2000 naar €45.100 in 2023.

Naast een inkomensstijging zorgde ook de relatief lage rentestand, vergeleken met de vorige eeuw, voor financiële ruimte. Hierdoor konden maandlasten voor zowel verhuurders als eigenaren-

⁴ [Kadaster: particuliere verhuurders verkopen huizen na nieuwe regels](#)



bewoners beperkt blijven maar gelijktijdig dreven de lage rentestanden ook de woningprijzen op. De gemiddelde rente varieerde in het tijdvak 2003-2024 ruwweg tussen de twee en vijf procent, waarbij de laagste rentestanden in het laatste decennium optraden.

Tabel 2-4: Kerncijfers economie, prijspeil 2024 (2000-2024) Bron: CBS, DNB

	BBP (*1 miljard)	BBP per capita (*1.000)	Besteedbaar HH-inkomen (*1.000)	Hypotheek-rente	Woningprijs (*1.000)	% Werkloosheid	Consumentenvertrouwen	Woningprijs /besteedbaar inkomen	Woningprijs * rente / besteedbaar HH-inkomen
2000	628	39,6	35,1		239		24	6,8	0
2001	643	40,2	36,6		251		-1	6,8	0
2002	648	40,2	36,5		257		-20	7,1	0
2003	649	40,1	35,7	4,8	258	5,9	-35	7,2	35
2004	662	40,7	36,1	4,4	265	6,8	-25	7,3	32
2005	677	41,5	36,0	3,7	273	7,0	-22	7,6	28
2006	711	43,5	37,0	3,9	285	6,1	-1	7,7	30
2007	741	45,3	38,8	4,7	296	5,3	8	7,6	35
2008	756	46,1	38,4	5,2	296	4,8	-20	7,7	40
2009	723	43,8	38,1	5,3	273	5,4	-22	7,2	38
2010	728	43,9	37,6	4,8	271	6,1	-13	7,2	34
2011	725	43,5	40,5	4,4	265	6,0	-18	6,6	29
2012	710	42,4	39,7	4,5	244	6,8	-35	6,2	28
2013	700	41,7	38,9	4,0	224	8,2	-32	5,8	23
2014	707	42,0	40,6	3,6	231	8,3	-6	5,7	21
2015	723	42,8	39,9	3,1	238	7,9	3	6,0	19
2016	743	43,7	41,5	2,8	251	7,0	5	6,1	17
2017	764	44,7	42,3	2,4	268	5,9	24	6,3	15
2018	787	45,8	42,5	2,4	287	4,9	20	6,8	16
2019	809	46,8	44,5	2,4	300	4,4	-1	6,7	16
2020	786	45,1	44,6	2,0	322	4,8	-20	7,2	14
2021	835	47,8	45,4	1,8	362	4,2	-14	8,0	14
2022	847	48,1	43,6	1,7	365	3,5	-47	8,4	14
2023	861	48,4	45,1	3,5	341	3,6	-38	7,6	27
2024	891	49,7		4,0	358	3,7	-24		

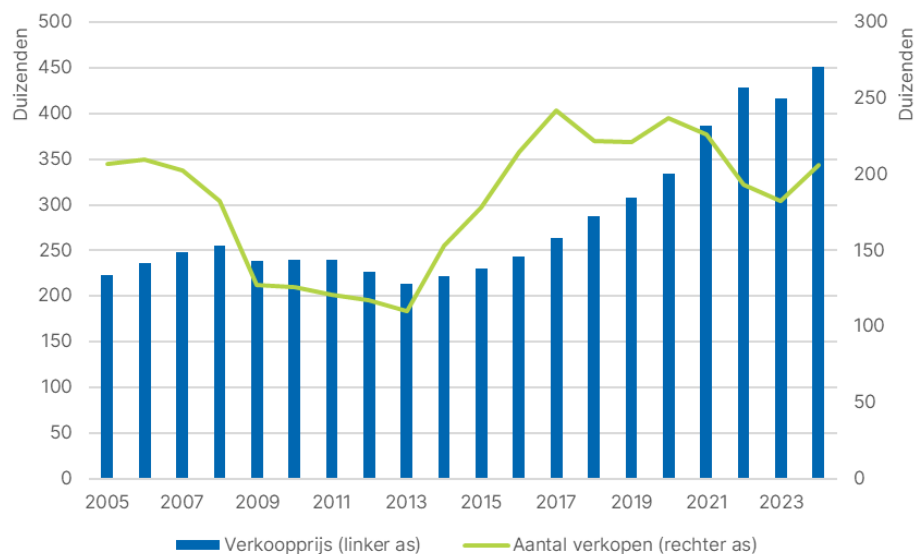
Tot slot vertoonden de werkloosheid en het consumentenvertrouwen in eerste instantie een – weinig verrassende – samenhang, waarbij een daling in consumentenvertrouwen een stijging van de werkloosheid aankondigde, en omgekeerd. Deze samenhang verdween echter richting het einde van het tijdvak: toen ging een daling van het consumentenvertrouwen gepaard met een daling van de werkloosheid, beide tot zo ongeveer het laagste niveau binnen de beschouwde periode. Met de groeiende vraag naar arbeidskrachten in veel sectoren en dreigende arbeidstekorten dook het werkloosheidspercentage vanaf 2022 onder de 4%, terwijl het consumentenvertrouwen onder invloed van onder meer de crisis op de woningmarkt, (geo)politieke ontwikkelingen en het gevoel niet mee te profiteren van de weer aantrekkende economie juist verslechterde.

2.2.1 Woningverkop en verkoopprijzen

In [Figuur 2-4](#) geven we een overzicht van de ontwikkeling van de verkoopprijzen (niet gecorrigeerd voor inflatie) en het aantal verkochte woningen sinds 2005. In 2013 bereikte nationaal gezien zowel het aantal verkopen als de gemiddelde verkoopprijs een bodem. Sindsdien zijn de aantallen verkochte woningen en de prijzen gestegen, de laatste bijna onverminderd met slechts een lichte terugval in 2023. Het aantal verkopen daalt voor het eerst in 2018 als gevolg van minder aanbod, wat een belangrijke factor is in de verdere stijging van de prijzen.

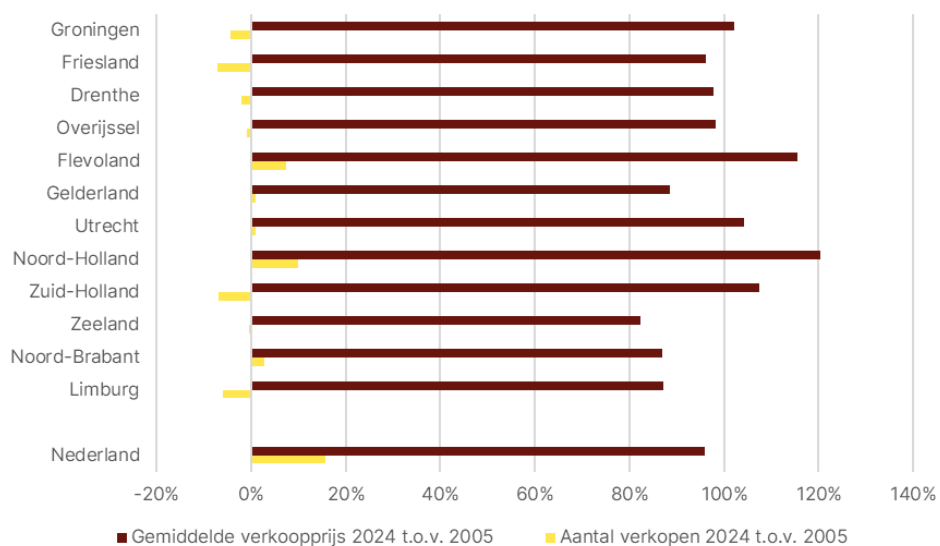


Figuur 2-4: Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs en aantal verkopen per jaar (2005-2024) Bron: Kadaster



Hoewel er regionale verschillen zijn in de ontwikkeling van aantallen verkopen en prijzen zijn deze over de gehele periode 2005-2024 heen redelijk beperkt (**Figuur 2-5**): in alle regio's is sprake van ongeveer een verdubbeling van de prijzen, met uitschieters van 120% stijging in Noord-Holland tegenover 82% stijging in Zeeland, en ligt het aantal verkopen in 2024 betrekkelijk dicht op het niveau van 2005.

Figuur 2-5: Gemiddelde verkoopprijs en aantal verkopen per provincie (onder) (2024 t.o.v. 2005) Bron: Kadaster



2.2.2 Inkomens en woningprijzen

Het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen per jaar steeg (gemeten in euro's van 2024) met 9%, van €48.000 in 2002 naar €52.000 in 2024 (Tabel 2-5). Dit gemiddelde camoufleert het grote verschil tussen de huur- en de koopsector.

In de huursector is het gemiddeld inkomen met €34.000 aanzienlijk lager dan in de koopsector, waar het gemiddeld inkomen op €65.000 uitkomt. In de huursector schommelt het gemiddelde inkomen sinds 2002 tussen €30.000 en €34.000. Vanaf 2015 is een langzame stijging ingezet en in 2024 ligt het gemiddelde inkomen voor huurders op nagenoeg hetzelfde niveau als aan het begin van de tijdreeks in 2002.

In de koopsector daarentegen is het gemiddelde inkomen lang stabiel gebleven (uitzondering: een daling in 2006), maar is in de laatste twee WoON-jaren een aanzienlijk hoger niveau bereikt, ruim 9% hoger dan in 2002. Dit verschil is niet alleen veroorzaakt doordat de groep eigenaren-bewoners (van toen) zoveel meer inkomensstijging heeft meegemaakt dan de groep huurders (van toen). Het verschil is ook ontstaan doordat huurders met een hoger inkomen verhuisd zijn naar de koopsector. We zagen deze trend indirect ook eerder al in Figuur 2-1, waar de toename van het eigenwoningbezit het grootst was onder kwintielen 2 en 3. En wie in het afgelopen decennium de koopmarkt heeft betreden heeft te maken gehad met sterk stijgende kooprijzen. De huishoudens die in staat waren een woning te kopen beschikten daarmee in het algemeen ook over een hoger inkomen. Voor huishoudens met een lager inkomen is het nog lastiger geworden een woning te kopen, waarmee de inkomenskloof tussen woningbezitters en huurders is vergroot.

Tabel 2-5: Inkomensontwikkeling, prijspeil 2024 (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024

	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Netto inkomen Koopsector (*1000) (euro's 2024)	59	55	61	60	60	60	66	65
Netto inkomen Huursector (*1000) (euro's 2024)	34	31	33	31	30	31	32	34
Netto inkomen Totaal (*1000) (euro's 2024)	48	44	49	48	48	48	52	52
Index inkomensontwikkeling Koopsector	100	92	103	102	102	102	111	109
Index inkomensontwikkeling Huursector	100	90	96	91	87	90	95	99
Index inkomensontwikkeling Totaal	100	92	104	102	101	101	110	109
Stijging per jaar Koopsector	-	-1,9	4,0	-0,4	0,0	-0,2	3,3	-0,6
Stijging per jaar Huursector	-	-2,5	2,4	-1,9	-1,3	0,9	2,1	1,1
Stijging per jaar Totaal	-	-1,9	4,1	-0,7	-0,3	0,2	2,9	-0,3

Uit de kerncijfers huurprijzen en verkoopwaarde in Tabel 2-6 komt naar voren dat de huren vrijwel telkens boven inflatie zijn gestegen, met de grootste stijgingen in het tweede decennium van deze eeuw. Tussen WoON 2021 en WoON 2024 is er sprake van een daling van de gemiddelde huur, van 1,1% op jaarbasis. De bevrozing van de huren dan wel beperkte huurstijging die in deze periode van toepassing was (vanwege de hoge inflatie ten gevolge van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne) is hiervan de hoofdoorzaak.



In de koopsector is na 2006 een daling ingezet van de gemiddelde verkoopwaarde, waarbij in 2013 een dieptepunt werd bereikt. Het WoON 2015 laat een waardedaling van 12% ten opzichte van het WoON 2002 zien. Daarna is de gemiddelde verkoopwaarde bergopwaarts verder gestegen, leidend tot een nieuw hoogtepunt bij het WoON 2024, 17% hoger dan bij het WoON 2002 en 34% hoger dan bij het WoON 2015.

Opgemerkt wordt dat de gemiddelde verkoopwaarde gebaseerd is op de totale voorraad. De hoogte hiervan bedraagt meer dan de gemiddelde prijs van de daadwerkelijk verkochte woningen, doordat goedkope koopwoningen vaker van eigenaar wisselen dan dure koopwoningen.

Tabel 2-6: Kerncijfers huurprijzen en verkoopwaarde woningvoorraad, prijspeil 2024 (2002-2024)

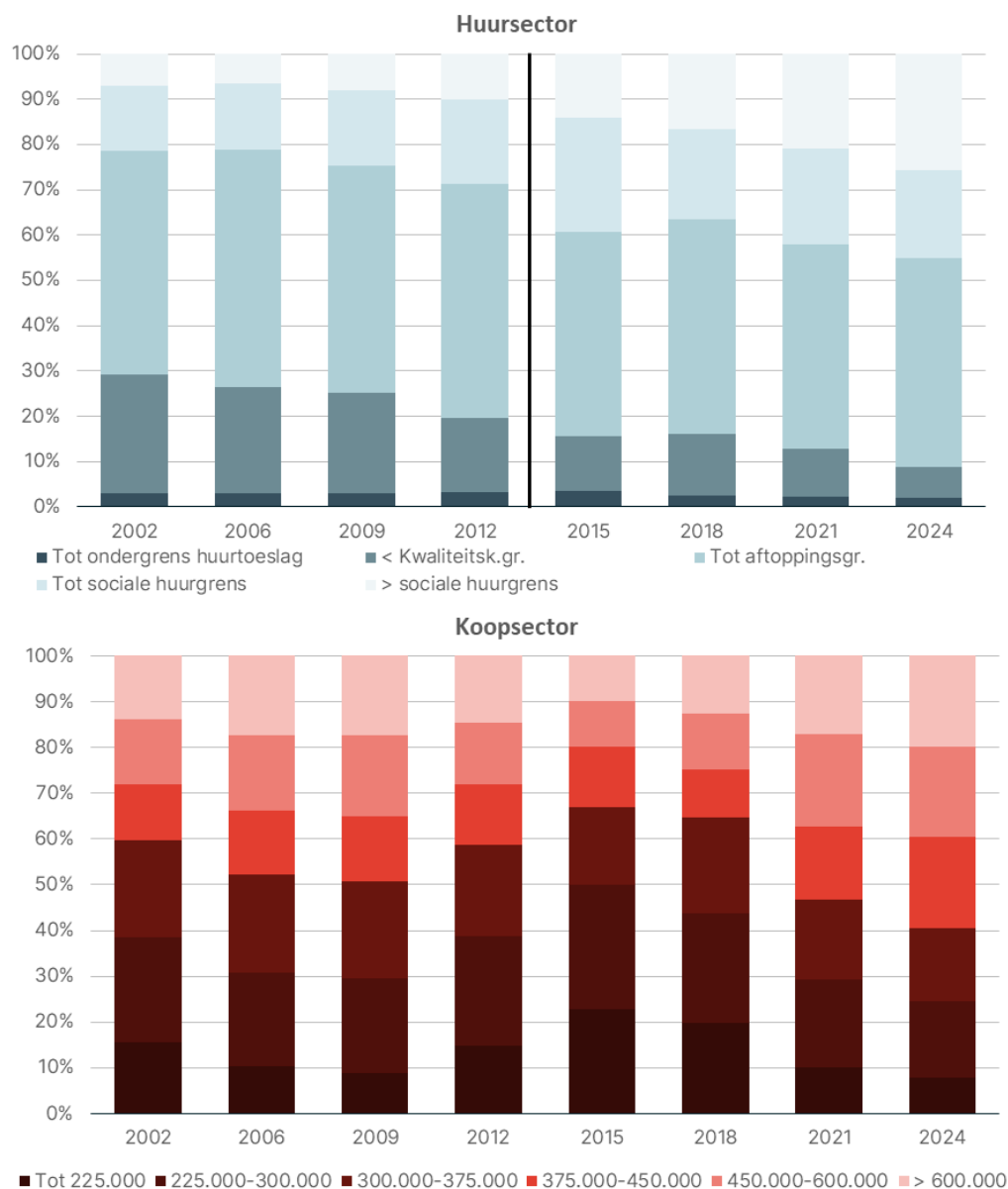
Bron: WoON 2002-2024

	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Gemiddelde huur (euro's 2024)	590	611	623	645	688	722	765	741
Index huurontwikkeling	100	104	106	109	117	122	130	126
Gemiddelde stijging huur per jaar (%)	-	0,9	0,7	1,1	2,2	1,6	2,0	-1,1
Gemiddelde verkoopwaarde (*1000) (euro's 2024)	406	452	447	403	356	392	452	476
Index verkoopwaardeontwikkeling	100	111	110	99	88	96	111	117
Gemiddelde stijging verkoopwaarde per jaar (%)	-	2,8	-0,4	-3,3	-3,9	3,4	5,1	1,8

In overeenstemming met bovenstaande, zien we in [Figuur 2-6](#) dat in de huursector een verschuiving heeft plaatsgevonden van het goedkopere naar het duurdere segment. (Het verticale lijnstuk tussen WoON 2012 en WoON 2015 is toegevoegd om aan te geven dat de cijfers voor de eerste vier WoON-jaren op een iets andere wijze zijn berekend dan voor de laatste vier WoON-jaren; dit doet echter niets af aan de conclusie.) Ook in de koopsector zien we een weerspiegeling van de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopwaarde in de verschillende prijssegmenten.



Figuur 2-6: Prijsopbouw in huursector, op basis van bruto huur (boven), en in koopsector, op basis van WOZ-waarde (onder), prijspeil 2024 (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024



2.3 Huurtoeslag en WWS

2.3.1 Huurtoeslag

Huurders met een laag inkomen kunnen aanspraak maken op huurtoeslag. De cijfers in deze paragraaf zijn gebaseerd op de feitelijke huurtoeslag toekenningen. In 2023 waren er voor het eerst iets meer dan 1,5 miljoen huurtoeslagontvangers (Tabel 2-7). De gemiddelde huurtoeslag bedroeg in 2023 per ontvanger €2.728 per jaar, gemiddeld €227 per maand. In de loop der jaren is het gemiddelde bedrag (niet gecorrigeerd voor inflatie) gestegen; zo was dit in 2006 €141 per maand en werd



in 2017 maandelijks gemiddeld €211 aan huurtoeslag ontvangen. Het totale huurtoeslagbudget kwam daarmee in 2023 voor het eerst boven de €4 miljard uit.

Tabel 2-7: Aantal toekenningen, gemiddeld bedrag en budget van de huurtoeslag op jaarbasis (boven) en de in- en uitstroom in de toeslagregeling (onder) (1998-2023) Bron: Ministerie VRO (<https://hcib.datawonen.nl/>)

	Aantal toekenningen (*1000)	Huurtoeslagbedrag per jaar	Budget (*1 miljoen)
<i>Betreft de periode 1 juli-30 juni; voor 1998 geldt 1-7-1998 tm 30-6-1999; 2005 slechts t/m 31-12-2005</i>			
1998	1.010	1.389	1.403
1999	1.002	1.425	1.428
2000	969	1.491	1.445
2001	943	1.555	1.466
2002	978	1.542	1.508
2003	989	1.599	1.581
2004	1.006	1.594	1.604
2005	971	871	846
<i>Op basis van cijfers over de periode 1 januari - 31 december (Belastingdienst)</i>			
2006	1.088	1.697	1.847
2007	1.105	1.710	1.890
2008	1.123	1.763	1.980
2009	1.122	1.807	2.028
2010	1.174	1.868	2.192
2011	1.193	1.915	2.284
2012	1.260	1.836	2.313
2013	1.315	1.910	2.513
2014	1.365	2.048	2.796
2015	1.423	2.189	3.115
2016	1.374	2.360	3.242
2017	1.381	2.526	3.489
2018	1.381	2.577	3.558
2019	1.364	2.650	3.615
2020	1.494	2.555	3.818
2021	1.494	2.584	3.861
2022	1.465	2.599	3.807
2023	1.505	2.728	4.105

2.3.2 WWS en markthuur

Woningwaarderingstelsel

De Nederlandse huurmarkt is sterk gereguleerd en het puntensysteem huur speelt hierin een grote rol. Het huurpuntenstelsel – ook bekend als het Woningwaarderingstelsel (WWS) – is een methodiek om de kwaliteit van een kamer of woning op een objectieve manier te meten. Belangrijke factoren in het WWS vormen onder meer de oppervlakte, de WOZ-waarde van de woning, de energieprestatie, voorzieningen, de buitenruimte en of er sprake is van een monument of beschermd stads- of dorpsgezicht. Deze kwaliteiten worden uitgedrukt in een aantal punten. Hoe hoger het aantal punten van een woning, hoe hoger de toegestane huurprijs.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur⁵ per 1 juli 2024 worden in het huurpuntenstelsel drie categorieën gehanteerd: de sociale sector (tot 143 punten), de middenhuur (144 t/m 186 punten) en de vrije sector (187 punten of meer). Voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen

⁵ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur>.



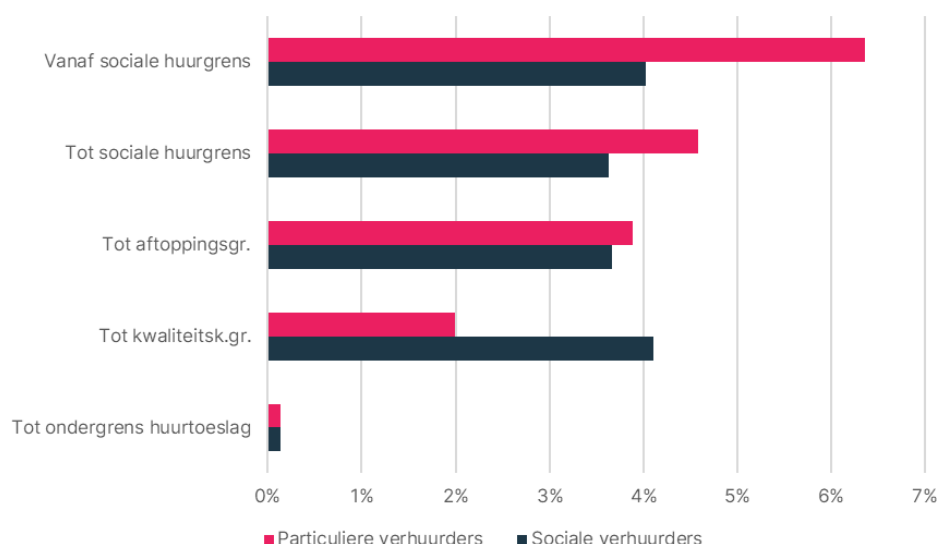
geldt bij nieuwe huurcontracten een maximale huur. Voor een vrijesectorwoning is er geen grens voor maximale huur. De grens vanaf wanneer huren vrij mogen worden bepaald heet de liberalisatiegrens. Door de nieuwe wet is deze verschoven van de maximale huur in de sociale sector (in 2025 €900,07 per maand) naar de maximale huur in de middenhuur (in 2025 €1.184,82). Daarmee behoren ook middenhuurwoningen vanaf nu tot het gereguleerde segment.

Markthuur

De markthuur is volgens het Waarderingshandboek⁶ het geschatte huurbedrag waartegen de woning op de waardepeildatum, onder marktconforme omstandigheden geschat wordt. De markthuur is o.a. van belang omdat hiermee de marktwaarde van het corporatiebezit kan worden bepaald, waarmee leningen door de corporaties worden geborgd. De markthuur van een woning wordt o.a. bepaald aan de hand van de WOZ-waarde.

In de praktijk vragen woningcorporaties aan hun huurders meestal een huur die lager is dan de (geschatte) markthuur (en vaak ook lager dan het maximum op basis van het puntenaantal), zoals te zien is in [Figuur 2-7](#). Particuliere verhuurders verhuren hun bezit boven de sociale huurgrens voor circa 6,4% van de WOZ-waarde, terwijl sociale verhuurders hun woningen boven de sociale huurgrens voor 4% van de WOZ-waarde verhuren. Ook bij woningen tot de sociale huurgrens respectievelijk aftoppingsgrens is het percentage van de WOZ-waarde bij particuliere verhuurders hoger. Alleen bij huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens is het aandeel van sociale verhuurders hoger, 4,1% versus 2%. Een mogelijke verklaring voor dit opvallende verschil is dat het hier om woningen gaat die door private verhuurders aan familie of vrienden worden verhuurd.

Figuur 2-7: Huur ten opzichte van de WOZ-waarde voor recent verhuurde woningen (niet langer dan twee jaar) naar huurprijsniveau en verhuurder (2024) Bron: WoON 2024



⁶ <https://www.ilent.nl/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/handboek-marktwaardering-2024>



Uitsplitsing van de gegevens naar provincie (Tabel 2-8) laat enkele bijzondere verschillen zien. Woningen tot de aftoppingsgrens worden gemiddeld genomen verhuurd voor 3,4% van de WOZ-waarde maar in Zeeland is die verhouding met 6,4% veel hoger en – in mindere mate – geldt dat ook voor Limburg (4,6%). Bij de woningen tot de sociale huurgrens is het Friesland dat met 6,1% het meest afwijkt van het gemiddelde van 4%. Tot slot zijn de verschillen tussen de provincies bij woningen boven de sociale huurgrens beperkt, behalve voor Friesland met 14,6% en in mindere mate Drenthe met 9%.

Tabel 2-8: Huur ten opzichte van de WOZ-waarde voor recent verhuurde woningen (niet langer dan twee jaar) naar huurprijsniveau en provincie (2024) Bron: WoON 2024

	Tot aftoppingsgrens	Tot sociale huurgrens	> sociale huurgrens
Groningen	3,0%	4,6%	5,6%
Friesland	4,0%	6,1%	14,6%
Drenthe	4,3%	4,9%	9,0%
Overijssel	3,8%	3,9%	5,1%
Flevoland	3,7%	3,4%	5,2%
Gelderland	3,7%	4,2%	5,7%
Utrecht	2,7%	3,1%	5,9%
Noord-Holland	3,2%	3,0%	6,5%
Zuid-Holland	2,9%	4,1%	5,6%
Zeeland	6,4%	5,2%	6,6%
Noord-Brabant	3,2%	4,3%	5,8%
Limburg	4,6%	4,8%	5,6%
Nederland	3,4%	4,0%	6,1%

2.4 Woonuitgaven

Een vergelijking van de woonuitgaven tussen huur- en koopsector is niet goed mogelijk. De verschillen in woonkwaliteit, keuzevrijheid, verantwoordelijkheid, onderhoudskosten, risico, overheidssubsidies en vermogensopbouw door aflossing en prijsstijging zijn dermate groot dat de woonuitgaven niet goed vergeleken kunnen worden.

2.4.1 Huursector

Huurders met een laag inkomen hebben vaak recht op huurtoeslag (zie ook paragraaf 2.3.3). Naast de huuruitgaven betalen huishoudens voor gas, licht en water. Verder tellen ook de kosten voor reiniging, riool en waterschapsheffing mee in de zogenoemde bijkomende woonlasten. Het totaaleffect hiervan is dat de gemiddelde huurder €864 per maand uitgeeft aan het wonen in 2024, waar dat (gecorrigeerd voor inflatie) €734 per maand was in 2002. De totale netto woonlasten zijn de laatste 15 jaar minder hard gestegen dan de basishuur, met uitzondering van 2024 toen er sprake was van huurmatiging en -bevriezing (zie Tabel 2-9).

De lichte inkomensstijging onder huurders sinds 2015 heeft ertoe geleid dat het deel van de huurders dat behoort tot de doelgroep die in aanmerking komt voor huurtoeslag gedaald is, van ruim 58% in 2018 naar ruim 54% in 2024. 42% van de huurders ontvangt daadwerkelijk toeslag, een iets minder groot deel dan in 2018 en 2021. Niet alleen het inkomen, maar ook de huurprijs is daarvoor van belang.



Tabel 2-9: Ontwikkeling van woonuitgaven per maand onder huurders, prijspeil 2024 (2002-2024)

Bron: WoON 2002-2024

	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2015	2018	2021	2024
Basis huur (euro's 2024)	590	611	624	645	687	729	688	722	765	741
Netto huur (euro's 2024)	525	542	544	551	589	611	591	603	653	643
Bijk. woonlasten (euro's 2024)	208	238	246	237	220	215	220	215	184	221
Totale woonlasten (euro's 2024)	734	780	790	788	809	826	810	819	837	864
Stijging basishuur per jaar	0,8%	0,9%	0,7%	1,1%	2,1%	2,0%	2,2%	1,6%	2,0%	-1,1%
Stijging netto woonlasten per jaar	0,9%	1,5%	0,4%	-0,1%	0,9%	0,7%	0,9%	0,3%	0,7%	1,1%
% Huurders aandachtsgroep	37,1%	44,3%	46,8%	45,5%	47,9%	47,3%	58,5%	58,5%	56,0%	54,5%
% Huurders met huurtoeslag	30,5%	32,3%	36,8%	40,2%	41,2%	44,3%	41,2%	44,3%	44,0%	41,8%

NB Trendbreuk in 2015 in verband met revisie variabelen Basishuur en Nettohuur in WoON 2021.

Daarnaast wijziging in huurbeleid in 2017 waardoor aandachtsgroep vergroot is.

Met de ontwikkelingen van inkomen en woningprijzen wordt de vraag opgeroepen of en zo ja, hoe de verhouding tussen woningprijzen en het inkomen van huishoudens veranderd is. Om deze vraag te beantwoorden wordt vaak gebruik gemaakt van de zogenoemde woonquote: het percentage van het inkomen dat wordt besteed aan huisvesting. De ontwikkeling van de woonquote laat zien dat huurders sinds 2015 iets meer dan een derde van hun inkomen aan woonlasten besteden, in 2024 34% (zie [Tabel 2-10](#)). Tussen 2002 en 2015 was er nog sprake van een stijging van de woonquote voor huurders, vooral door een daling van de inkomens.

Tabel 2-10: Uitgaven aan woonlasten huurders in relatie tot inkomen (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024

	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Netto huurquote huurders	22%	24%	23%	25%	25%	25%	25%	25%
Bijkomende woonlasten huurders	9%	11%	11%	11%	10%	10%	8%	10%
Netto woonquote huurders	30%	35%	34%	36%	35%	34%	33%	34%
Huurders - macro netto huurquote	19%	21%	20%	21%	24%	24%	24%	23%
Huurders EC doelgroep - macro netto huurquote	-	-	23%	25%	27%	27%	27%	26%
Huurders Middengroep - macro netto huurquote	-	-	20%	21%	20%	20%	22%	21%
Huurders Hogere inkomens - macro netto huurquote	-	-	15%	17%	16%	17%	18%	18%

NB Trendbreuk in 2015 in huur-/koop-/woonquotes in verband met revisie van de huur- en kooplasten in WoON 2021.

In WoON 2024 is gebruikgemaakt van 'betaalbudget' i.p.v. VROM-inkomen.

Wijzigingen zijn in WoON24 teruggeleid naar 2015, 2018 en 2021.

2.4.2 Koopsector

In de koopsector kan onderscheid gemaakt worden tussen de bruto woonlasten en de netto woonlasten. Het fiscale voordeel uit de aftrek van hypotheekrente minus eigenwoningforfait vormt het verschil. De totale woonlasten in de koopsector zijn tussen 2012 en 2021 gedaald, zowel door een sterke daling van de bruto kooplasten als door een afname van de bijkomende woonlasten (zie [Tabel 2-11](#)). De afname van de kooplasten na 2012 kwam vooral door de daling van de hypotheekrente vanaf 2010. In 2024 zijn de woonlasten echter weer wat hoger dan in 2021. Deze toename is niet het gevolg van de sterke stijging van de verkoopprijzen in de laatste jaren maar heeft als reden een flinke stijging van de bijkomende woonlasten.



Tabel 2-11: Ontwikkeling van woonuitgaven per maand onder eigenaren-bewoners, prijspeil 2024 (2002-2024)
Bron: WoON 2002-2024

	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2021	2024
Bruto kooplasten (euro's 2024)	885	896	978	1380	1195	1151	1279	1131	1079	974	907
Netto kooplasten (euro's 2024)	642	639	698	1068	924	934	968	859	862	816	801
Bijk. woonlasten (euro's 2024)	292	339	353	341	302	293	330	292	283	262	298
Totale woonlasten (euro's 2024)	934	978	1051	1409	1225	1227	1297	1152	1145	1078	1099
Stijging bruto woonlasten per jaar	3,6%	0,3%	3,0%	12,1%	-4,7%	-1,3%	9,4%	-4,0%	-1,6%	-3,4%	-2,4%
Stijging netto woonlasten per jaar	1,8%	1,1%	2,4%	10,3%	-4,6%	0,0%	7,3%	-3,9%	-0,2%	-2,0%	0,7%

NB Trendbreuk in 2018 als gevolg van revisie van de variabelen Bruto, netto en bijkomende kooplasten in WoON 2021.

Wijzigingen zijn in WoON 2024 teruggeleid naar 2012, 2015 en 2018.

In de koopsector is de woonquote voor eigenaren-bewoners sinds 2015 iets gedaald. De woonlasten in de koopsector zijn relatief lager dan in de huursector. Waar huurders ongeveer een derde van hun inkomen besteden aan wonen is dat aandeel bij eigenaren-bewoners ongeveer een kwart. Dit verschil wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat hoge inkomensgroepen gemiddeld een kleiner deel van hun inkomen uitgeven aan wonen dan lage inkomensgroepen. Hoge inkomensgroepen wonen overwegend in de koopsector. Dit drukt de gemiddelde quote in de koopsector.

Tabel 2-12: Uitgaven aan woonlasten eigenaren-bewoners in relatie tot inkomen (2002-2024)

Bron: WoON 2002-2024

	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Netto koopquote eigenaar-bewoners	15%	16%	16%	25%	19%	18%	16%	16%
Bijkomende woonlasten eigenaar-bewoners	7%	9%	8%	8%	7%	7%	6%	7%
Netto woonquote eigenaar-bewoners	22%	25%	24%	33%	26%	25%	22%	23%

NB Trendbreuk in 2015 in huur-/koop-/woonquotes in verband met revisie van de huur- en kooplasten in WoON 2021.

In WoON 2024 is gebruikgemaakt van 'betaalbudget' i.p.v. VROM-inkomen.

Wijzigingen zijn in WoON24 teruggeleid naar 2015, 2018 en 2021.

2.5 Huishoudenskenmerken en woonwensen

2.5.1 Samenhang tussen huishoudenskenmerken

Er is een sterke samenhang tussen huishoudentype, inkomen en woonsituatie. Bij alleenstaanden en eenoudergezinnen is er maar één kostwinner terwijl bij samenwonenden vaak beide partners een inkomen genereren. Dat leidt ertoe dat het gemiddelde huishoudinkomen van alleenstaanden duidelijk lager ligt dan van samenwonenden. In samenhang daarmee wonen alleenstaanden vaker in huurwoningen en samenwonenden vaker in een koopwoning.

In **Tabel 2-13** wordt de samenhang tussen huishoudtype, inkomen en koop versus huur in beeld gebracht voor de periode 2002-2024. Er is voor alle jaren duidelijk te zien dat samenwonenden over het algemeen inderdaad een hoger inkomen hebben dan alleenstaanden. Ook hebben personen in een koopwoning gemiddeld gezien een hoger inkomen dan personen in een huurwoning.

In de loop van opeenvolgende WoON-jaren tot en met het WoON 2012 is deze samenhang sterker geworden, met hogere aandelen alleenstaanden met een laag inkomen in de huursector en ook licht hogere aandelen samenwonenden met een hoog inkomen in de koopsector, doch vanaf het WoON 2015 is de samenhang niet sterker geworden. Onder alleenstaande huurders is het aandeel



huishoudens met een laag inkomen weer enigszins gedaald en het percentage hoge inkomens van samenwonenden in een koopwoning is sinds 2012 min of meer gelijk gebleven.

Tabel 2-13: Samenhang huishoudenstype, woonsituatie en inkomen (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024

	Alleenstaand huur			Samenwonend huur		
	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5
2002	81%	13%	6%	32%	31%	37%
2006	83%	13%	4%	33%	33%	34%
2009	84%	12%	5%	34%	33%	33%
2012	85%	11%	4%	34%	33%	33%
2015	83%	13%	4%	34%	32%	34%
2018	82%	14%	4%	33%	29%	37%
2021	81%	15%	4%	31%	30%	39%
2024	81%	15%	4%	28%	28%	43%

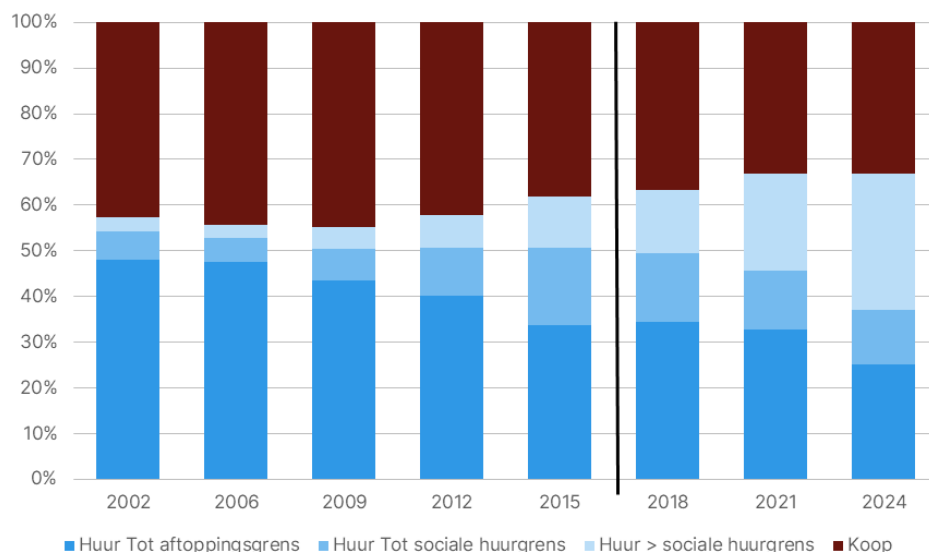
	Alleenstaand koop			Samenwonend koop		
	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5	Kwintiel 1-2	Kwintiel 3	Kwintiel 4-5
2002	51%	29%	20%	9%	18%	73%
2006	49%	29%	22%	8%	18%	74%
2009	50%	31%	19%	9%	18%	73%
2012	47%	33%	20%	7%	18%	75%
2015	47%	33%	19%	7%	17%	75%
2018	47%	34%	19%	8%	17%	75%
2021	49%	32%	19%	8%	17%	75%
2024	50%	32%	18%	7%	17%	76%

In [Figuur 2-6](#) is toegelicht dat binnen de huursector een steeds kleiner deel van de voorraad bestaat uit 'betaalbare huurwoningen' (onder de aftoppingsgrens) en dat steeds meer huurwoningen een prijs hebben boven de sociale huurgrens (DAEB-grens). Ook is eerder aangegeven dat het eigen woningbezit de laatste jaren stagneert, vooral bij jongeren; daar is het aandeel eigenaren-bewoners zelfs teruggelopen. Deze twee ontwikkelingen tezamen hebben ertoe geleid dat een steeds groter deel van de jongeren in de huursector een woning heeft tussen aftoppingsgrens en DAEB- grens of boven de sociale huurgrens. Bij gebrek aan beschikbare sociale huurwoningen stromen zij – noodgedwongen – vaker in bij middenhuur en dure huur.

In [Figuur 2-8](#) is de woonsituatie weergegeven voor de groep huishoudens van 25-29 jaar. Van deze groep woont anno 2024 26% in een huurwoning boven de sociale huurgrens (midden- of dure huur) en 28% in een koopwoning. In 2018 woonde nog maar 11% in een huurwoning boven de sociale huurgrens en was 30% eigenaar-bewoner. Nog eerder in 2009 ging het om percentages van respectievelijk 4% en 35%.



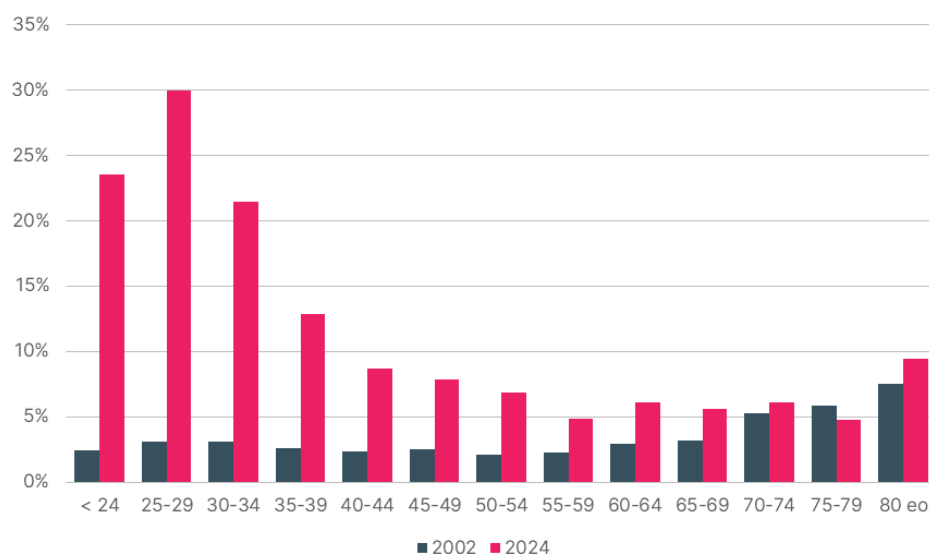
Figuur 2-8: Woonsituatie van huishoudens 25-29 jaar (2002-2024) Bron: WoON 2002-2024



NB Trendbreuk in 2015 als gevolg van revisie huren in WoON 2021.

In **Figuur 2-11** is het aandeel per leeftijdsgroep dat in een huurwoning boven de sociale huurgrens woonde in 2002 en in 2024 afgebeeld. Ook hieruit komt de forse toename van dit huursegment naar voren. Geldt dit in aanzienlijke mate voor de huishoudens tot 35 jaar, ook huishoudens vanaf 35 jaar inclusief de oudere huishoudens wonen ten opzichte van 2002 in 2024 in grotere mate in een huurwoning boven de sociale huurgrens. Daarbij hebben oudere huishoudens altijd al in zekere mate in dit huursegment gewoond. Voor een deel hangt dit namelijk samen met de extra huur die gevraagd mag worden bij serviceflats waar een toeslag van 35% op de (WWS-)punten mogelijk is.

Figuur 2-9: Aandeel van de huishoudens in midden- en dure huurwoningen naar leeftijdsklasse (2002 en 2024) Bron: WoON 2002 en 2024



2.5.2 Woonwensen

Anno 2024 hebben 3,6 miljoen huishoudens een verhuishwens of sluiten een verhuizing in de komende jaren niet uit⁷. Daarvan zijn bijna 1,8 miljoen huishoudens actief op zoek naar een woning. Ook onder jongeren die nog bij de ouders thuis wonen is de verhuigeneigtheid groot. Twee derde van de thuiswonende jongeren is actief op zoek naar woonruimte, aanzienlijk meer dan bij het vorige onderzoek in 2021.

Er is een sterk verband tussen leeftijd en verhuishwens, ook weer samenhangend met belangrijke overgangen in de levenscyclus van mensen (*life cycle-benadering*). Het merendeel van de woningzoekenden, zo'n 72%, bestaat dan ook uit starters en huurders. Onder woningzoekenden zijn er veel alleenstaanden en samenwonenden die voor het eerst een woning zoeken, de (potentiële) starters (bijna 593.000 huishoudens). Daarnaast is er ook een grote groep woningzoekenden die momenteel in een huurwoning woont (663.000 huishoudens). Bij alleenstaanden gaat het vooral om huishoudens met een laag inkomen; bij samenwonenden zijn er juist meer hoge inkomensgroepen onder de woningzoekenden. Van deze circa 1,3 miljoen huishoudens is 37% op zoek naar een koopwoning, de zogenaamde koopstarters.

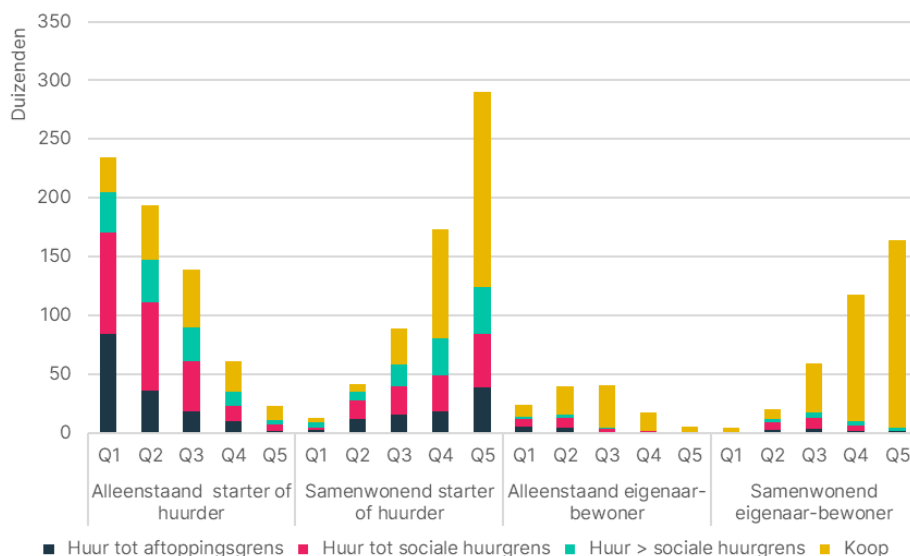
Naast starters en woningzoekende huurders zijn er 492.000 eigenaren-bewoners (EB) die willen doorstromen. Dit zijn hoofdzakelijk samenwonenden, zonder en met kinderen, met een hoog inkomen. Van de groep van eigenaren-bewoners die wil verhuizen zoekt 84% een (andere) koopwoning.

In [Figuur 2-10](#) zijn de voorkeuren van deze verhuigeneigde huishoudens per inkomenskintiel weergegeven. Er is een duidelijk verschil tussen starters en huurders enerzijds en eigenaar-bewoners anderzijds. Starters en huurders zijn aanzienlijk vaker op zoek naar een (andere) huurwoning dan eigenaren-bewoners, die doorgaans weer een nieuwe koopwoning zoeken. En over de hele linie geldt: hoe hoger het inkomen van het huishouden, hoe groter het aandeel huishoudens op zoek naar een duurdere huurwoning en hoe hoger het aandeel huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning.

⁷ [Kernpublicatie van het WoonOnderzoek Nederland 2024](#) | [Publicatie](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#).



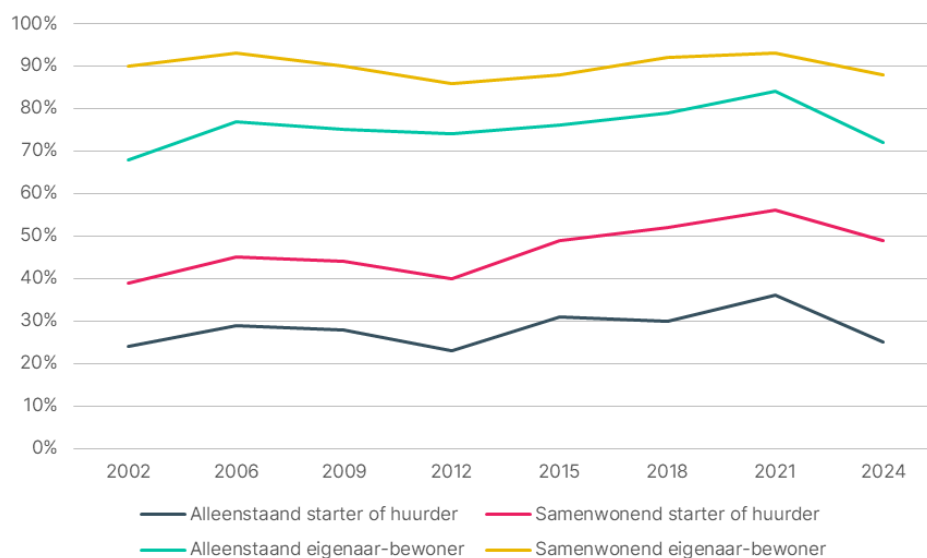
Figuur 2-10: Verhuisgeneigde huishoudens naar gewenst woningtype per huishoudenssituatie, woningmarktpositie en inkomenskwintiel (Q) in 2024 Bron: WoON 2024



In **Figuur 2-11** is over een reeks van jaren per groep aangegeven welk deel van de verhuisgeneigde huishoudens bij verhuizing zou willen kopen. Daaruit blijkt dat anno 2024 er onder alle vier de groepen sprake is van een afname van de koopwens ten opzichte van het WoON 2021, een breuk met de jaren daarvoor. Tussen 2012 en 2021 was die koopwens immers gestaag gestegen. Waarschijnlijk laat de daling eerder het realiteitsgehalte van een koopwens anno 2024 zien dan dat er sprake is van een werkelijke daling van de koopwens. Door de gestegen koopprijzen is een koopwoning voor veel huishoudens, en zeker voor hen die nog niet over een koopwoning beschikken, buiten bereik geraakt. Bovendien is de afname van de koopwens waarschijnlijk ook beïnvloed door de periode waarin het WoON 2024 is afgenomen; in deze periode was er sprake van een stijging van de hypotheekrente die de koopwens onder woningzoekende huishoudens mogelijk (verder) heeft getemperd. Voor de groep die al over een koopwoning beschikt en die zou kunnen profiteren van een forse overwaarde gelden deze argumenten minder. Bij deze eigenaren-bewoners speelt mogelijk de beperkte beschikbaarheid van geschikt aanbod een rol. En ook de woonwensen van een groeiend aantal oudere eigenaren-bewoners, waarbij de voorkeur voor een koopwoning minder nadrukkelijk aanwezig is, spelen mogelijk een rol bij de geringe afname van de koopwens in deze groep.



Figuur 2-11: Percentage verhuisgeneigde huishoudens dat bij verhuizing wil kopen (2002-2024)
Bron: WoON 2002-2024

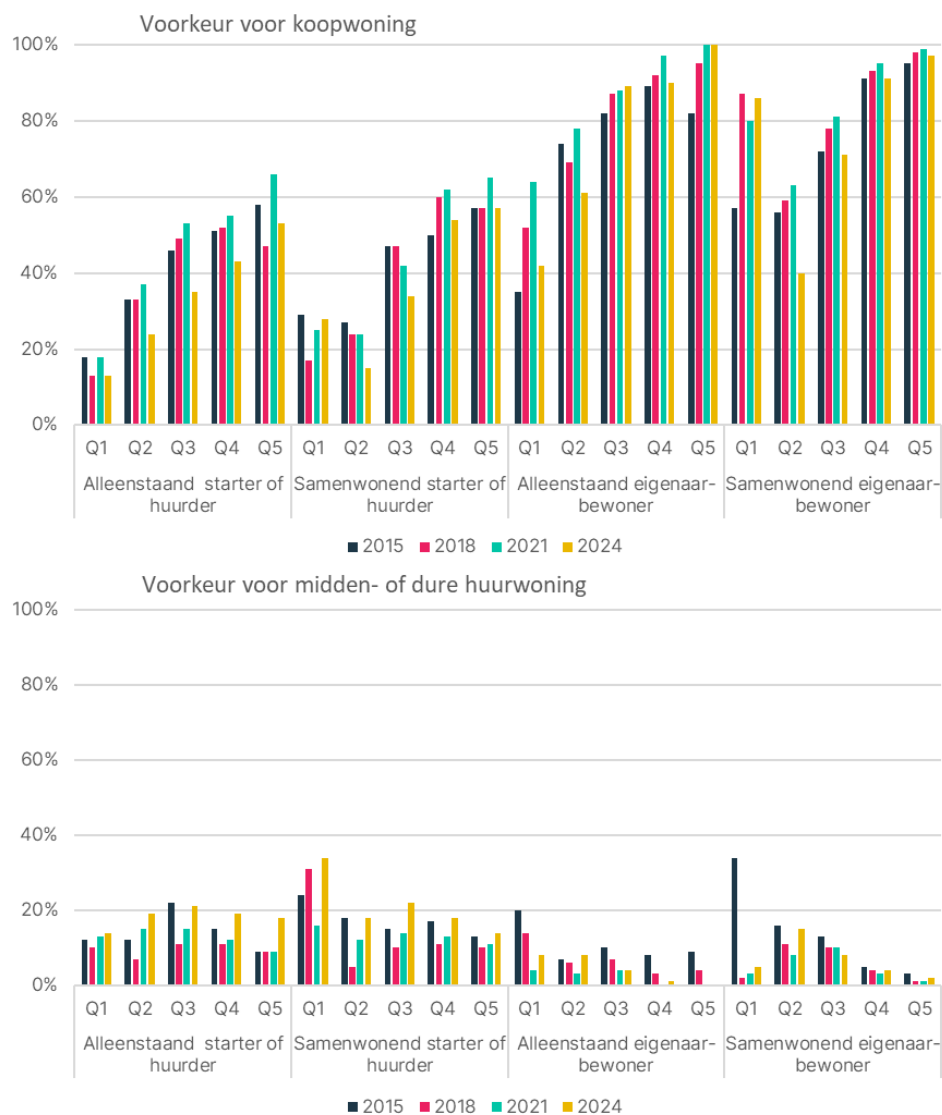


Om de meest recente ontwikkelingen te volgen laat [Figuur 2-12 \(boven\)](#) het percentage woningzoekers dat zou willen kopen per inkomenskwintiel zien voor de jaren 2015 t/m 2024 (voor zover van substantiële omvang). Ook uit deze grafiek komt naar voren dat in 2024 minder huishoudens op zoek zijn naar een koopwoning dan in de jaren daarvóór. Zoals aangegeven vormt de hogere rentestand in 2024 ten opzichte van 2021 een mogelijke verklaring hiervoor, evenals de veel hogere woningprijzen. Bij een hogere rentestand kunnen huishoudens minder lenen en raken meer koopwoningen buiten bereik. Een hogere rente betekent ook hogere maandlasten, waardoor een groter bedrag van het inkomen aan wonen moet worden gespendeerd (hogere woonquote). Vanuit het besef dat meer woningen onbereikbaar zijn geworden, de concurrentie voor de wel beschikbare woningen is toegenomen en de verhouding tussen hypotheeklasten en inkomen ongunstiger is geworden hebben huishoudens mogelijk ook hun woonwensen aangepast.

Onder in de grafiek is in beeld gebracht welk deel van de woningzoekenden zou willen huren boven de sociale huurgrens, in middenhuur of dure huur. In 2024 is er een grotere voorkeur voor een huurwoning boven de sociale huurgrens ten opzichte van 2021, vooral onder starters en huurders. Het lijkt erop dat de afname van de koopwens in deze groep het aandeel huishoudens dat een duurdere huurwoning zoekt heeft opgestuwd, bij gebrek aan betaalbare koopwoningen, ook in de nieuwbouw.



Figuur 2-12: Voorkeur voor koopwoning (boven) en voorkeur voor midden- of dure huurwoning (onder) naar huishoudentype en inkomenskwintiel (2015-2024) Bron: WoON 2015-2024

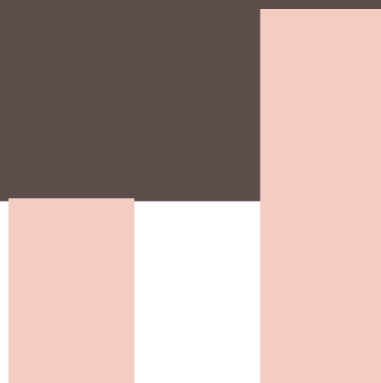


03

Veronderstellingen scenario's

Het woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt wordt jaarlijks geactualiseerd. Standaard wordt het model voorzien van de nieuwste demografische vooruitzichten en inkomensverwachtingen. Ook wordt elk jaar bekeken of het in het model opgenomen huurbeleid nog actueel is of moet worden aangepast. Dit jaar is voor de verhuiskansen en woonwensen voor het eerst gebruikgemaakt van het nieuwe WoON 2024.

Na een korte algemene toelichting op het woningmarktsimulatiemodel worden in dit hoofdstuk de gehanteerde veronderstellingen toegelicht.



3.1 Filosofie achter het woningmarktsimulatiemodel

Het Primos Woningmarkt-model is een **woningmarktsimulatiemodel**. Het simulatiemodel brengt jaarlijks vraag en aanbod per woningmarktregio in beeld, verbijzonderd naar belangrijke kwalitatieve aspecten als eigendomsvorm (huur en koop), type woning (eengezins en meergezins), prijsklasse en type woonmilieu. Omdat de woningmarkt als een regionale markt functioneert wordt een indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden gehanteerd. Voor Primos Woningmarkt 2025 is gebruikgemaakt van een nieuwe indeling in regio's (zie bijlage D). Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod worden in het model verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming gesimuleerd om zoveel mogelijk recht te doen aan de complexe dynamiek op de regionale woningmarkten.

Essentieel is dat het model redeneert vanuit de filosofie dat alle huishoudens – met hun eigen voorkeuren – een zo goed mogelijke plek krijgen op de woningmarkt. Eerst wordt gekeken naar de **mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad** in een regio. Er is doorstroomaanbod omdat bestaande woningen beschikbaar komen als gevolg van het overlijden van de laatste bewoner van een woning, een verhuizing naar een andere woning, een verhuizing naar het verpleeghuis of een verhuizing naar het buitenland. Het doorstroomaanbod voorziet in belangrijke mate in de jaarlijkse vraag van starters, (potentiële) doorstromers en vestigers uit andere regio's of het buitenland. In kwantitatieve en kwalitatieve zin sluit het doorstroomaanbod echter niet altijd exact aan op de vraag. Met op de vraag gerichte nieuwbouw kan daarop ingespeeld worden.

Belangrijkste resultaat van de woningmarktsimulaties is het nieuwbouwprogramma. Wanneer in bepaalde woningmarktsegmenten de vraag het aanbod overstijgt, is er sprake van een kwalitatief tekort. In dat geval berekent Primos Woningmarkt de meest optimale kwalitatieve invulling (woningdifferentiatie) van de jaarlijkse nieuwbouw⁸, opdat de tekorten zoveel mogelijk worden teruggebracht. Langs deze weg wordt van jaar op jaar toegewerkt naar een ontwikkeling van de woningvoorraad die telkens zo goed mogelijk probeert te voldoen aan de woningbehoefte van huishoudens.

Daarmee onderscheidt het Primos Woningmarkt-model zich ook ten opzichte van andere benaderingen: in plaats van een foto van de gewenste situatie op de woningmarkt over bijvoorbeeld vijftien jaar presenteert Primos Woningmarkt de film van de ontwikkelingen die jaar op jaar plaatsvinden. Het model simuleert de processen die zich op de woningmarkt afspelen en houdt tegelijkertijd rekening met de demografische en economische veranderingen die verondersteld worden.

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma kan in één jaar niet alle spanning op de woningmarkt weggewerkt worden. De omvang van de nieuwbouw en het vrijkomend aanbod zijn vaak ook op termijn onvoldoende om alle huishoudens van de door

⁸ We spreken over '(nieuw)bouwprogramma' maar in feite gaat het om alle (bruto) toevoegingen aan de woningvoorraad, dus de som van nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformaties.

hen gewenste woning te voorzien. Bovendien is er sprake van een voortdurende instroom van nieuwe woningvragers. Als gevolg hiervan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, maar het model is erop gericht om de kwalitatieve tekorten en overschotten zo klein mogelijk te maken binnen de opgelegde beperking van beschikbare ruimte voor uitbreiding.

Door de behoefte van huishoudens centraal te stellen geeft Primos Woningmarkt inzicht in de gewenste woningdifferentiatie. Voor de goede orde zij gemeld dat er géén rekening wordt gehouden met de woningdifferentiatie in geplande of in uitvoering genomen woningbouwprojecten. Ook lokale, regionale of nationale streefcijfers met betrekking tot bijvoorbeeld de prijssegmentatie spelen geen rol in de berekeningen. Wel wordt er rekening gehouden, voor zover technisch mogelijk, met regelgeving zoals bijvoorbeeld het passend toewijzen waartoe corporaties verplicht zijn.

De toekomstige vraag naar woningen wordt voornamelijk beïnvloed door de demografie, de inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren. Ontwikkelingen in het toekomstige aanbod worden niet alleen bepaald door nieuwbouw en sloop, maar ook door het huurbeleid en het strategische voorraadbeleid van verhuurders. Dit laatste betreft huurverhogingen (al dan niet na mutatie) en verkoop van corporatiebezit. Primos Woningmarkt houdt met al deze factoren rekening tijdens de woningmarktsimulaties.

De ontwikkeling van de woningmarkt kent grote onzekerheden. Verschillende scenario's bieden op basis van uiteenlopende veronderstellingen ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van bevolking en huishoudens, inkomens en woonwensen een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen. Binnen een scenario worden deze onderdelen op elkaar afgestemd, zodat ze in samenhang een 'consistent' en plausibel toekomstbeeld schetsen. Bij de doorrekening van alternatieve scenario's komt Primos Woningmarkt het best tot zijn recht.

3.2 Demografie

Voor Primos Woningmarkt wordt de toekomstige demografische ontwikkeling per woningmarktgebied overgenomen uit de meest recente Primos-prognose (Primos Bevolking) van ABF. De Primos-prognose volgt op nationaal niveau de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS. Voor de Primos-prognose 2025 is dit de CBS-prognose van december 2024⁹. In de komende vijftien jaar neemt het aantal inwoners naar verwachting toe van 18,05 miljoen in 2025 tot 19,2 miljoen in 2040. Dat komt neer op een groei van ruim 1,1 miljoen inwoners, oftewel een toename met 6,3%. Deze meest recente CBS-prognose wijkt slechts beperkt af van de CBS-prognose van een jaar eerder. In 2026 is volgens de nieuwe prognose de bevolkingsomvang van Nederland 26.500 personen lager dan in de vorige prognose. In 2040 is dit verschil teruggelopen tot 6.000 personen.

⁹ CBS Kernprognose 2024-2070 (december 2024), te vinden via <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2024/kernprognose-2024-2070-een-miljoen-inwoners-erbij-in-2037>.

Voor de woningmarkt is vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. De Primos-prognose sluit zoals aangegeven voor de (nationale) bevolking aan op de nationale prognose van het CBS, maar maakt voor de huishoudensontwikkeling een eigen prognose. Doordat de bevolkingsontwikkeling in de Primos-prognose op nationaal niveau weinig afwijkt van de vorige prognose, wijkt ook de huishoudensontwikkeling op nationaal niveau weinig af van de voorgaande prognose.

Het aantal huishoudens neemt in totaal in de periode 2025 tot 2040 met 822.000 toe, van ruim 8,4 miljoen naar bijna 9,3 miljoen. Dat komt neer op een groei met 9,7%. De procentuele groei van het aantal huishoudens is daarmee duidelijk groter dan de relatieve groei van het aantal inwoners. Dat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte verder afneemt. De toename bestaat vooral uit alleenstaanden (573.000), maar ook de aantallen paren zonder kinderen (124.000), paren met kinderen (73.000) en eenouderhuishoudens (52.000) nemen toe. De toename van het aantal huishoudens bestaat daarmee voor 70% uit alleenstaanden, 15% paren zonder kinderen, 9% paren met kinderen en 6% eenouderhuishoudens. Bij de huishoudensprognose in Primos 2025 is rekening gehouden met de maximale verpleeghuiscapaciteit die door het Rijk is aangekondigd.

De verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens op nationaal niveau verschilt dus weinig tussen Primos 2025 en de voorgaande prognose. Op regionaal niveau zijn de verschillen echter duidelijk groter. Dat komt omdat in de nieuwe Primos-prognose meer geografische spreiding van de groei over het land wordt verwacht. De Randstad groeit nog altijd structureel harder dan de overige delen van Nederland, maar het verschil in groei met de overige delen van Nederland is de afgelopen jaren kleiner geworden. Deze kleinere groeiverschillen zien we ook terug in Primos 2025. In de meeste regio's in het noorden en aan de randen van het land ligt de verwachte groei hoger dan in de vorige prognose. Andersom is in de regio's in de Randstad de groei in de huidige prognose kleiner geworden. Naast veranderingen in demografische trends zijn de verschillen met de vorige prognose ook het resultaat van wijzigingen in de plancapaciteit, meer beschikbare data en modelaanpassingen. Meer informatie is te vinden in de rapportage over Primos 2025¹⁰.

3.3 Inkomensontwikkeling

In het Primos Woningmarkt-model wordt bij de verhuisgeneigdheid en de voorkeur voor type woonmilieu, type woning en prijsklasse rekening gehouden met het huishoudinkomen. De reële inkomensontwikkeling van huishoudens verschilt tussen de scenario's om tegemoet te komen aan de onzekerheden over de economische ontwikkeling. Veranderingen in arbeidsparticipatie, in reële loonontwikkeling en ontwikkeling van de werkloosheid hangen immers samen met de inkomensontwikkeling maar zijn op de langere termijn lastig te voorspellen. Hoewel in de overzichten alleen de gemiddelde inkomensontwikkeling over alle huishoudens wordt gepresenteerd, is het achterliggende inkomensmodel uitgebreider. Er wordt gerekend met de inkomensverdeling en -ontwikkeling van zes typen huishoudens, waarvan vier jonger dan 65 jaar (alleenstaanden, eenoudergezinnen, samenwonenden

¹⁰ Te raadplegen via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>.

zonder kind en samenwonenden met kind(eren)) en twee vanaf 65 jaar (alleenstaanden en samenwonenden).

De gemiddelde inkomensontwikkeling voor 2024 t/m 2027 is in alle scenario's gebaseerd op de raming van de verandering van de statische koopkracht¹¹ zoals het CPB in het CEP 2025 in februari 2025 gepubliceerd heeft. Dit betreft voor 2024 een stijging van het gemiddelde inkomen met 2,8% en vervolgens in 2025 een toename met 0,7%. Voor 2026 wordt een groei met 1% verondersteld en voor 2027 is dat 0,3%.

Na 2027 lopen de veronderstellingen over de inkomensontwikkeling in de scenario's uiteen. In het scenario Midden wordt voor 2028 en 2029 van een groei van 0,8% uitgegaan en in 2030 van 0,6%. Vanaf 2031 wordt aangenomen dat de inkomens jaarlijks nog zullen toenemen met 0,3% per jaar, het langjarig gemiddelde. In dat geval neemt in de periode 2025 t/m 2039 het gemiddeld inkomen in reële termen in totaal met 6,9% toe.

In scenario Laag ligt de jaarlijkse inkomensgroei vanaf 2028 op een gemiddeld lager niveau dan in scenario Midden, in scenario Hoog op een gemiddeld hoger niveau. Waar bij Laag gerekend wordt met 0,4% voor 2028 en 2029 en 0,3% voor 2029 en vervolgens vanaf 2030 met 0%, wordt in Hoog uitgegaan van 1,2% in 2028 en 2029, 0,9% in 2030 en van 0,6% vanaf 2031. Uiteraard verschilt daarmee de stijging van het gemiddelde inkomen in reële termen tussen de scenario's: in scenario Laag komt dit voor de periode 2025 t/m 2039 in reële termen uit op in totaal 3,1%, in scenario Hoog op 11,3%.

In onderstaande tabel is voor de drie scenario's de gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar weergegeven. In de figuur is te zien hoe de scenario's op termijn uit elkaar lopen.

Tabel 3-1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per inkomensscenario in Primos Woningmarkt 2025 (2024-2040) Bron: ABF Research

	Scenario		
	Laag	Midden	Hoog
Inkomens per jaar (reëel)			
2024	2,8%	2,8%	2,8%
2025	0,7%	0,7%	0,7%
2026	1,0%	1,0%	1,0%
2027	0,3%	0,3%	0,3%
2028	0,4%	0,8%	1,2%
2029	0,4%	0,8%	1,2%
2030	0,3%	0,6%	0,9%
2031 e.v.	0,0%	0,3%	0,6%

¹¹ De raming van statische koopkrachtcijfers houdt uitsluitend rekening met externe invloeden (inflatie, loonontwikkeling, overheidsbeleid). Er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden (promotie, werkloosheid, baanwisseling, gaan samenwonen, kinderen krijgen, etc.). Gegeven de verwachting dat de werkloosheid niet sterk toeneemt lijkt dit voor de korte termijn een goede benadering van de te verwachten inkomensontwikkeling.

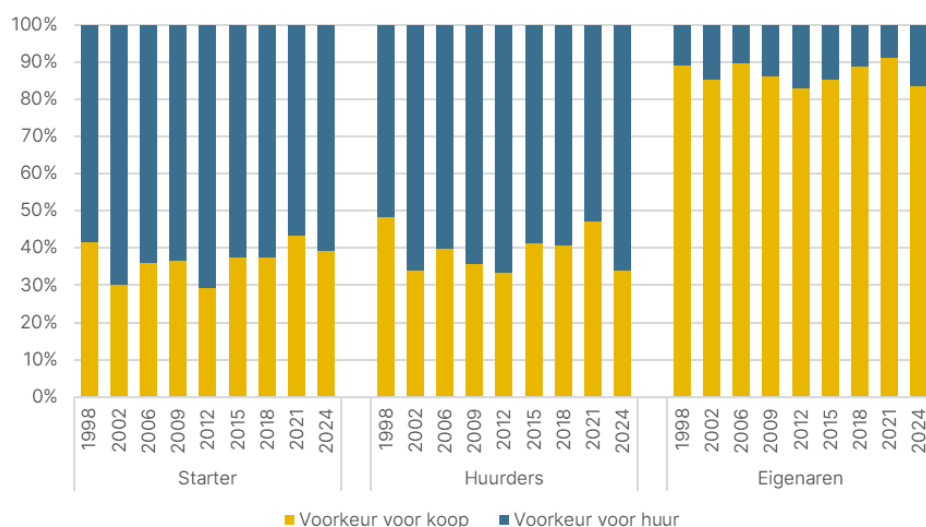
De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in de resultaten van het Primos Woningmarkt-model het meest zichtbaar in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid en de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw naar prijsklasse. Een lagere inkomensontwikkeling gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Een hogere economische groei heeft tot gevolg dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen uitoefenen. Meer hierover is te lezen in het volgende hoofdstuk.

3.4 Woonvoorkeuren

In samenhang met demografie en economie spelen woonvoorkeuren een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Primos Woningmarkt-model wordt hiertoe voor het eerst gebruikgemaakt van de resultaten van dit jaar gepubliceerde WoonOnderzoek Nederland (WoON 2024). Het betreft de voorkeuren van verhuiscandidate huishoudens, uitgesplitst naar woningmarktregio, inkomenskwintiel en huidige woonsituatie, voor type woning, eigendomsvorm, prijsklasse en type woonmilieu. Per huishoudensgroep wordt op basis van de verhuiscandidateheid in het WoON een deel als woningzoekend aangemerkt en gedurende de simulatie wordt getracht geschikt aanbod te vinden en een verhuizing plaats te laten vinden.

In [Figuur 3-1](#) is afzonderlijk voor starters, huurders en eigenaren aangegeven hoeveel procent bij verhuizing wil kopen of juist wil huren. Er is een duidelijk onderscheid tussen aan de ene kant starters en huurders, die vaak nog niet beschikken over vermogen of in een woning opgebouwd kapitaal, en aan de andere kant eigenaren-bewoners. De eerste groep wil vaker een woning huren, de tweede groep heeft een sterke voorkeur voor weer een woning in de koopsector.

Figuur 3-1: Het percentage actief woningzoekenden (starters, huurders en eigenaren) dat bij verhuizing wil kopen en wil huren (1998-2024) Bron: WBO/WoON 1998-2024



Als gevolg van de aanhoudende crisis op de woningmarkt is de afgelopen jaren het uitzicht op een koopwoning onder starters en huurders verder verslechterd. Maar ook onder eigenaren-bewoners is de voorkeur voor een koopwoning tussen 2021 en 2024 gedaald (van 91% naar 84%). Vooral onder huurders is de voorkeur voor een koopwoning van actief woningzoekenden anno 2024 aanmerkelijk lager dan in 2021 (van 47% naar 34%). Onder starters is de daling iets minder groot, van 44% naar 40%.

In Primos Woningmarkt wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Aansluitend op de huidige economische en woningmarktsituatie zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2024 voor Primos Woningmarkt 2025 gekoppeld aan het inkomensscenario Midden. Voor de inkomensscenario's Laag en Hoog zijn de koopvoorkeur (het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een koopwoning) en de verhuisgeneigdheid (het percentage huishoudens dat wil verhuizen) wel aangepast, bij Laag naar beneden en bij Hoog naar boven (Tabel 3-2).

Tabel 3-2: Aanpassing woonvoorkeuren per scenario in Primos Woningmarkt 2025 (2025) Bron: ABF Research

	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	WoON 2024	WoON 2024	WoON 2024
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2024 (%-punt)	-5%-punt	WoON 2024	+5%-punt
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2024 (%-punt)	-10%-punt	WoON 2024	+10%-punt

De aanpassing van de koopvoorkeuren in de verschillende scenario's is op de volgende wijze bepaald. Het WoON 2024 laat een lagere voorkeur voor de koopsector dan voorheen zien. De voorkeuren in het Midden-scenario zijn rechtstreeks uit het WoON 2024 overgenomen. Voor de Lage en Hoge scenario's is de gemiddelde voorkeur voor een koopwoning over de laatste 5 WoON-onderzoeken min of plus één standaard deviatie genomen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen doorstromers vanuit de koopsector, overige doorstromers, en starters. Omdat de voorkeur voor koop van doorstromers in dit laatste WoON lager was dan gemiddeld, is de aanpassing in het scenario Laag ten opzichte van Midden geringer dan de aanpassing in het scenario Hoog.

3.5 Woningproductie en inlopen woningtekort

Een belangrijk onderdeel van de scenario's is de veronderstelde kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad (aantallen nieuwbouw en sloop) per regio en gemeente. Deze verwachtingen zijn overgenomen uit de Primos-prognose 2025.

Voor de periode tot en met 2031 zijn deze gebaseerd op trends in de woningproductie, aantal woningen in aanbouw, aantal afgegeven bouwvergunningen, omvang van de harde en zachte plancapaciteit, veranderingen in het beleid van overheden, juridische ontwikkelingen, economische en maatschappelijke vooruitzichten en demografische verwachtingen. Er liggen geen

modelberekeningen ten grondslag aan de Primos-woningbouwverwachtingen op nationaal niveau, het gaat om beredeneerde aantallen.

Voor de langere termijn, na 2031, is de geraamde woningbouw in de Primos-prognose daarnaast gebaseerd op de aanname dat er opgavegericht wordt gebouwd zodat de regionale woningtekorten verder worden ingelopen en het tekort tegen 2045 op nationaal niveau circa 2% bedraagt. In 2040 wordt het woningtekort geraamd op 2,2%. Vanaf dat jaar bepaalt de opgave, in de vorm van de verwachte huishoudensgroei en het geleidelijk inlopen van regionale woningtekorten, de omvang van de verwachte woningbouw.

Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie/woningbouw' en 'bouwprogramma' wordt in Primos en Primos Woningmarkt overal hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief overige toevoegingen (zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen en splitsing van woningen en ook inclusief flexwoningen) of – meer recent – wijzigingen gebruiksfunctie positief en toevoegingen¹². Op deze 'nieuwbouw conform de Primos-definitie', is het beleidsmatige gewenste – maar volgens de prognose niet verwachte – aantal van 100.000 woningen per jaar voor de komende periode gebaseerd. Voor meer informatie over de totstandkoming van het kwantitatieve bouwprogramma wordt verwezen naar de meest recente Primos-rapportage¹³.

Statistisch woningtekort ongeveer gelijk gebleven

Het statistische woningtekort, voor 2025 op 396.000 geraamd, is een indicator van de spanning op de woningmarkt die als onderdeel van de Primos-prognose wordt berekend. Het aantal toe te voegen woningen om het tekort terug te brengen naar 2% is het belangrijkste resultaat van de tekortberekening. Voor 2025 wordt dat laatste aantal op 226.000 woningen geraamd. Dit is het aantal woningen dat nodig is om de spanning tot een normaal niveau terug te brengen. Dat aantal is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar (232.000 woningen in 2024).

Woningbouwverwachtingen

De woningbouwverwachtingen die vanuit Primos 2025 zijn overgenomen zijn half mei 2025 definitief gemaakt. Toen was nog sprake van het voorstel tot huurbefriezing en vanwege de grote gevolgen daarvan voor de woningbouw is met dat voorstel rekening gehouden. Er is wel aangenomen dat er (meer¹⁴) compenserende maatregelen genomen zouden worden die het effect van een huurbefriezing op de productie zouden verminderen en daarmee de verwachte nieuwbouw enigszins op peil zouden houden. Desondanks wordt in Primos 2025 minder nieuwbouw verwacht dan in de vorige prognose. Begin juni is het voorstel voor de huurbefriezing ingetrokken, zodat de verwachtingen in deze prognose mogelijk te negatief zijn. Anderzijds is verondersteld dat problemen als stikstof en

¹² Toelichting ontwikkeling woningvoorraad 2024 | CBS en <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/data-set/86098NED/table>

¹³ Primos 2025: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>.

¹⁴ Meer dan bij de voorjaarsnota was voorzien.

netcongestie slechts zeer beperkt invloed zullen hebben op de woningbouw. Mogelijk is dat een te optimistische veronderstelling.

In de periode 2025 tot 2040 wordt in Primos 2025 uitgegaan van 1.206.500 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie). Dat zijn er ca. 70.000 minder dan in Primos 2024. Circa twee derde van deze verwachting is het gevolg van (de inmiddels geschrapte) huurbevriezing. Daarnaast speelt een rol dat de vergunningverlening het afgelopen jaar minder sterk is toegenomen dan vorig jaar werd verwacht en dat er minder sloop wordt verwacht, waardoor ook minder vervangende nieuwbouw nodig is.

De sloop wordt in de nieuwe prognose in de periode 2025-2040 op 164.500 geraamd, 26.600 minder dan in de vorige prognose. De omvang van de sloop is trendmatig bepaald, waarbij onder andere realisaties in het verleden en ouderdom van de woningvoorraad een rol spelen. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vast op buurtniveau en naar woningtype (huur / koop en eengezins / meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Primos Woningmarkt-model¹⁵.

Het saldo van nieuwbouw en sloop levert de netto groei van de woningvoorraad op. Deze bedraagt 1.042.000 woningen, oftewel een toename met 12,6%. De woningvoorraad telt in 2040 in totaal 39.200 woningen minder dan volgens de vorige Primos-prognose. Op basis van de verwachte (netto) ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens is ook een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van het statistisch woningtekort. Verwacht wordt dat de woningvoorraad vanaf 2026 elk jaar sterker groeit dan het aantal huishoudens. Dat betekent dat het statistisch woningtekort in de prognose daalt van 4,8% van de woningvoorraad in 2025 naar 2,2% in 2040. Dat betekent dat, volgens de huidige verwachtingen, pas tegen 2040 een acceptabele spanning op de woningmarkt wordt verwacht. Als de woningvoorraad sterker groeit dan is aangenomen – en de huishoudensgroei gelijk blijft aan de prognose – zou het woningtekort sneller kunnen afnemen.

Dezelfde woningbouwaantallen in alle scenario's

De scenario's Laag, Midden en Hoog gaan alle drie uit van het hierboven beschreven kwantitatieve nieuwbouw- en sloopprogramma uit de Primos-prognose 2025. Het aantal woningen dat in de scenario's gebouwd en gesloopt wordt verschilt onderling niet. De drie scenario's kennen ook een identieke huishoudensontwikkeling (volgens Primos Trend). In [Tabel 3-3](#) zijn de veronderstellingen voor nieuwbouw en sloop per jaar opgenomen¹⁶.

Daarnaast bevat de tabel ook het saldo van het veronderstelde aantal 'omzettingen' tussen huur en koop, onder de noemer *Verkoop corporatiewoningen*. Het betreft het aantal huurwoningen dat door corporaties wordt verkocht aan eigenaren-bewoners. Dit aantal is trendmatig bepaald op basis van

¹⁵ De onderverdeling van de sloop naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) wordt niet trendmatig bepaald (overgenomen uit de Primos-prognose), maar wordt door Primos Woningmarkt zelf bepaald op basis van de kwalitatieve tekorten en overschotten die volgen uit de confrontatie tussen vraag en aanbod.

¹⁶ De genoemde aantallen hebben voornamelijk betrekking op de gehele voorraad en zijn niet specifiek gericht op de huur- of koopsector. Voor meer informatie over de totstandkoming van de cijfers wordt verwezen naar het rapport over Primos 2025.

de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi) die corporaties jaarlijks aanleveren. Er wordt uitgegaan van gemiddeld circa 5.200 van dergelijke verkopen per jaar. Deze woningen worden omgezet van huur naar koop en komen overwegend als betaalbare koopwoning beschikbaar. Er wordt geen rekening gehouden met omzettingen tussen de koopsector en de private huursector en dus ook niet met de gevolgen van recente beleidswijzigingen zoals de Wet betaalbare huur; meer hierover volgt in paragraaf 3.7.

Tabel 3-3: Veronderstellingen aantal woningen in nieuwbouw (incl. overige toevoegingen), sloop en verkoop corporatiewoningen aan particulieren in de scenario's Laag, Midden en Hoog (2024 t/m 2039) Bron: ABF Research

Scenario's Laag, Midden en Hoog				
	Nieuwbouw	Sloop	Netto groei woningvoorraad	Verkoop corporatiewoningen
2024	91.700	20.900	70.800	5.200
2025	79.800	10.300	69.500	5.200
2026	93.000	10.300	82.700	5.200
2027	98.200	10.400	87.800	5.200
2028	92.000	10.500	81.600	5.200
2029	89.800	10.500	79.200	5.200
2030	87.200	10.700	76.500	5.200
2031	85.600	10.800	74.800	5.200
2032	83.000	10.900	72.100	5.200
2033	80.000	11.000	69.000	5.200
2034	77.000	11.200	65.900	5.200
2035	74.000	11.300	62.700	5.200
2036	71.000	11.500	59.500	5.200
2037	68.000	11.600	56.400	5.200
2038	65.000	11.800	53.200	5.200
2039	63.000	11.900	51.100	5.200
Totaal 2025- 2039	1.206.500	164.500	1.042.000	78.400

3.6 Bouwen voor vraag van starters en doorstromers

Veranderingen in de woningvoorraad komen in het Primos Woningmarkt-model op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en huurprijsaanpassingen¹⁷.

De woningdifferentiatie in de nieuwbouw wordt door het Primos Woningmarkt-model berekend op basis van het uitgangspunt dat de kwalitatieve tekorten aan woningen zo gelijkmatig mogelijk worden verminderd. Tekorten in een bepaald segment ontstaan wanneer de door leegstand of doorstroming potentieel beschikbare bestaande voorraad in een bepaald segment niet aan de vraag van – bestaande of nieuw te vormen – huishoudens kan voldoen. Daarbij kan er bij de differentiatie van de

¹⁷ Er wordt geen rekening gehouden met mogelijke omzettingen van koop- naar private huurwoningen (zoals buy-to-let) en met het uitponden van private huurwoningen (van huur naar koop). Vanwege de recente veranderingen in het Rijksbeleid (bijvoorbeeld ten aanzien van de regulering middenhuur) en economische omstandigheden valt van deze stromen op de woningmarkt niet goed een prognose te maken. ABF is voornemens in een aparte scenariostudie met het uitponden rekening te houden.

nieuwbouw gewerkt worden met wel of geen voorrang voor drie verschillende groepen¹⁸ woningzoekenden.

Primos Woningmarkt 2025 hanteert in alle scenario's het uitgangspunt dat er **geen** voorrangsbeleid wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers¹⁹ in een woningmarktgebied wegen naar verhouding even zwaar bij de bepaling van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma. Met 'invulling' wordt bedoeld: de samenstelling naar huur/koop, eengezins/meergezins, prijsklasse en woonmilieu.

Wanneer een nieuwe woning wordt betrokken door een doorstromer is dit doorgaans het begin van een verhuisketen waarin eerst een of meerdere doorstromers verhuizen en er ten slotte een starter – als laatste schakel in de keten – een vrijgekomen woning betreft. Voordeel is dat door die ene extra woning meerdere huishoudens, onder wie een starter, hun verhuishwens kunnen vervullen.

In een tekortsituatie komt echter een deel van de starters überhaupt niet aan bod en ontstaat er veel vraag naar woningen voor starters. In veel gemeenten en regio's wordt er daarom beleid gevoerd om ook specifiek voor bijvoorbeeld jongeren, studenten, mensen die gaan scheiden en/of migranten te bouwen. Voordeel van uitbreiding van de voorraad in voor deze groepen geschikte segmenten is dat hiermee woningen eerder beschikbaar komen op voor deze groepen gewenste locaties. Omdat deze groepen vaak een hoge mutatiegraad kennen, komen deze woningen na relatief korte tijd weer beschikbaar voor anderen.

In alle drie de scenario's van Primos Woningmarkt 2025 wegen zoals gezegd de voorkeuren van starters, vestigers en doorstromers naar verhouding even zwaar bij de bepaling van de invulling van het bouwprogramma. Hierdoor hebben starters en vestigers grotere slaagkansen dan wanneer alleen naar de vraag van doorstromers zou worden gekeken (wat de verhuisketens en doorstroming wel het meest zou bevorderen). Dat rekening wordt gehouden met zowel de vraag van starters als die van vestigers en van doorstromers betekent overigens niet dat deze groepen ook gelijke slaagkansen op een nieuwe woning hebben. De slaagkansen zijn namelijk ook afhankelijk van de omvang van de vraag per groep en de verdeling van de vraag per segment ten opzichte van het bestaande (doorstroom)aanbod.

Van het uitgangspunt 'geen voorrangsbeleid' kan ook worden afgeweken, door bijvoorbeeld scenario's door te rekenen met de veronderstelling dat er vooral en zoveel mogelijk voor de vraag van een specifieke groep gebouwd zou moeten worden, zoals starters, oudere doorstromers of doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten.

¹⁸ Bedoeld worden hier starters, doorstromers en vestigers uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland.

¹⁹ Starters laten geen zelfstandige woning in het woningmarktgebied waar ze willen gaan wonen achter die opnieuw bewoond kan worden, doorstromers laten wel een zelfstandige woning achter in het woningmarktgebied waarbinnen ze willen verhuizen. Vestigers komen uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland en laten daar mogelijk een zelfstandige woning achter die bewoond kan worden.

3.7 Ontwikkelingen in het huurbeleid

In het Primos Woningmarkt-model wordt rekening gehouden met het toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid van verhuurders. Dat gebeurt op basis van een combinatie van het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Daarnaast worden relevante wijzigingen in het huurbeleid van de Rijksoverheid waar mogelijk verwerkt in het model.

Regulering middenhuur en vereenvoudiging huurtoeslag

Er zijn door het vorige kabinet Rutte-IV diverse wetsvoorstellen in gang gezet ten aanzien van het huurbeleid. Van belang voor het huurbeleid zijn:

- **Wet betaalbare huur** is op 1 juli 2024 in werking getreden. De gereguleerde huursector is met deze wet uitgebreid naar woningen in het middensegment tot en met 186 punten die volgens het Woningwaarderingssstelsel (WWS) maximaal €1.184,82 per maand (prijspeil 1 januari 2025) kosten. Daarnaast wordt het WWS dwingend gemaakt (in plaats van slechts afdwingbaar) en is de puntentelling in het WWS op onderdelen aangepast. Zo krijgen woningen met gunstige energielabels meer punten en woningen met slechte labels minder punten. Ook is de waardering van buitenruimten aangepast. Door de combinatie van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS, wordt beoogd dat een deel van de nu nog met een geliberaliseerd huurcontract verhuurde woningen bij een bewonerswissel een gereguleerde huurprijs (sociale huur of middenhuur) krijgt. Dit zou een impuls moeten zijn voor de omvang van de gereguleerde (sociaal en middenhuur) private huursector. Aan de andere kant is door NVM en Kadaster gesignaleerd dat er in 2024 en 2025 een forse toename is in het aantal huurwoningen van (met name kleine) particuliere verhuurders dat wordt verkocht ('uitgepond'). Dat is mede het gevolg van de Wet betaalbare huur maar ook van andere wet- en regelgeving (Wet vaste huurcontracten en wijzigingen in de fiscaliteit) die het rendement van particuliere verhuurders onder druk zetten. Om voldoende middenhuurwoningen te behouden wil de minister van VRO daarom weer enkele aanpassingen in het WWS doen²⁰.

In Primos Woningmarkt 2025 heeft de Wet betaalbare huur niet geleid tot aanpassing van de instellingen²¹. Wel zijn door de uitbreiding van de gereguleerde huursector de labels van enkele huursegmenten aangepast.

- Vereenvoudiging huurtoeslag: schrappen van de maximale huurprijsgrens²² waardoor huurders met een laag inkomen in de geliberaliseerde huursector ook recht krijgen op huurtoeslag.

Deze maatregel is niet van invloed op de uitwerking van het verhuurbeleid in het model.

²⁰ In de plannen van de minister gaat in het woningwaarderingssstelsel (WWS) de WOZ-waarde zwaarder meetellen in de huurprijs door middel van een prijsopslag op de WOZ-cap. Voor kleine monumenten mag een hogere huurprijs worden gevraagd en het ontbreken van buitenruimte levert geen minpunten meer op. Daarnaast krijgen alle studenten de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract af te sluiten. De beoogde inwerkingtredingsdatum van de aanpassingen is 1 januari 2026. Zie ook: [Maatregelen voor behoud middenhuurwoningen naar beide Kamers | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

²¹ We maken, bij gebrek aan informatie, de vereenvoudiging dat alle verhuurders van middensegment woningen met te weinig punten deze woningen zullen aanpassen zodat ze wel voldoende punten hebben.

²² Tevens wordt de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag geschrapt en wordt de leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar verlaagd.

Nationale prestatieafspraken (NPA) 2025–2035

Het kabinet heeft in december 2024²³ zogenoemde Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes en de VNG voor de periode 2025–2035. De belangrijkste punten uit de nieuwe Nationale prestatieafspraken ten aanzien van huurbeleid zijn:

- Vanaf 2026 wordt voor de maximale jaarlijkse huursomstijging voor corporaties uitgegaan van het driejaarsgemiddelde van de inflatie (CPI). Dat betekent dat de maximale huursomstijging voortaan wordt bepaald op het gemiddelde van de inflatie van t-1, t-2 en t-3. Bijvoorbeeld: in het eerste jaar, 2026, betekent het dat de maximale huursomstijging gelijk zal zijn aan het gemiddelde van de inflatie van 2023, 2024 en 2025. De maximale huurstijging op individueel woningniveau, die geldt voor zowel corporaties als private verhuurders, is en blijft 0,5%-punt hoger dan de maximale huursomstijging. Door uit te gaan van een driejaarsgemiddelde beogen de NPA-partijen een meer stabiel en voorspelbaar huurverhogingsbeleid te voeren. In Primos Woningmarkt 2025 is uitgegaan van een huurverhoging van 0% t.o.v. inflatie voor zittende huurders in het sociale huursegment (met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging).
- De huurgrens voor passend toewijzen voor woningen met een A+ label of hoger wordt eenmalig met €25 (prijspeil 2024) verhoogd. Dit heeft tot gevolg dat woningen met een A+ label vaker worden toegewezen aan de passend toewijzen doelgroep. Het is nog onduidelijk wanneer dit daadwerkelijk wordt ingevoerd. In Primos Woningmarkt 2025 is deze wijziging daarom niet verwerkt.

Verlenging maximering jaarlijkse huurverhoging vrije huursector

- De wet die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector maximeert is (reeds in 2024) verlengd tot en met 1 mei 2029. In de komende jaren blijft de grens aan de maximale huurstijging in de vrije sector dus in stand. Verhuurders mogen de huur jaarlijks verhogen met maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling + 1%. Het laagste percentage geldt. Uiteraard is onzeker hoe hoog de daadwerkelijk doorgevoerde huurverhogingen op basis van deze systematiek in de toekomst zullen uitpakken. In Primos Woningmarkt 2025 is daarom, net als in de voorgaande versie van het model, de aanname gedaan dat de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector 0,2% boven inflatie bedraagt.

Inkomensafhankelijke huurverhogingen

Per 2022 is de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen (IAH) voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen veranderd. In de nieuwe systematiek kunnen hoge middeninkomens maximaal €50 en hoge inkomens maximaal €100 huurverhoging krijgen. In Primos Woningmarkt 2025 wordt (net als de eerdere versies) gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat sommige corporaties de IAH niet of niet volledig toepassen²⁴. In het model van 2025 geldt voor hoge middeninkomens een

²³ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volks-huisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>.

²⁴ Zoals onder meer blijkt uit de rapportage "Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging" (RIGO, april 2024).

huurverhoging van €15 en voor hoge inkomens van €40 boven inflatie. Dat is €2,50 respectievelijk €15 meer dan de bedragen die vorig jaar zijn gehanteerd.

Toewijzingsregels huurwoningen

Verder zijn in het Primos Woningmarkt-model enkele beleidsregels verwerkt die grenzen stellen aan de invulling volgens de woonvoorkeuren. Corporaties moeten minimaal 92,5%²⁵ van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep (tot DAEB-inkomensgrens). Daarnaast dient minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen een woning tot de aftoppingsgrens te betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders. Binnen het Primos Woningmarkt-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het gereguleerde huursegment.

Overigens zullen ook veel private (ver)huurders dure scheefheid bij nieuwe verhuring proberen te vermijden. De voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector zijn daarmee ingeperkt. Dit geldt in beginsel niet voor de voorkeuren voor geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen.

Zoals eerder aangegeven zijn de parameters gebaseerd op het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Hiervoor kijken we naar de uitkomsten van de CBS Huurenquête 2024 en 2023²⁶.

In onderstaande [Tabel 3-4](#) is een compleet overzicht van de belangrijkste veronderstellingen in Primos Woningmarkt 2025 opgenomen.

²⁵ Corporaties mogen dus standaard 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter (via prestatieafspraken) worden verhoogd naar maximaal 15%. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

²⁶ De CBS Huurenquête 2025 was ten tijde van het samenstellen van Primos Woningmarkt 2025 nog niet beschikbaar.

Tabel 3-4: Uitgangspunten Primos Woningmarkt 2025 (2025) Bron: ABF Research

UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S SOCRATES 2025			
	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Demografische ontwikkeling			
Primos 2025 o.b.v. CBS Bevolkingsprognose 2024-2070	Primos 2025 Trend	Primos 2025 Trend	Primos 2025 Trend
Inkomens per jaar (reëel)			
2024	2,8%	2,8%	2,8%
2025	0,7%	0,7%	0,7%
2026	1,0%	1,0%	1,0%
2027	0,3%	0,3%	0,3%
2028	0,4%	0,8%	1,2%
2029	0,4%	0,8%	1,2%
2030	0,3%	0,6%	0,9%
2031 e.v.	0,0%	0,3%	0,6%
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's		WoON 2024	
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2024 (%-punt)	-3%-punt	WoON 2024	+5%-punt
Verhuiscgeneigdheid t.o.v. WoON 2024 (%-punt)	-7%-punt	WoON 2024	+6%-punt
Woningproductie			
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Corporatiewoningen
2024	91.700	20.900	5.200
2025	79.800	10.300	5.200
2026	93.000	10.300	5.200
2027	98.200	10.400	5.200
2028	92.000	10.500	5.200
2029	89.800	10.500	5.200
2030	87.200	10.700	5.200
2031	85.600	10.800	5.200
2032	83.000	10.900	5.200
2033	80.000	11.000	5.200
2034	77.000	11.200	5.200
2035	74.000	11.300	5.200
2036	71.000	11.500	5.200
2037	68.000	11.600	5.200
2038	65.000	11.800	5.200
2039	63.000	11.900	5.200
Kwalitatief bouwprogramma			
Bij kwalitatieve invulling nieuwbouw:	Gelijke (evenredige) behandeling van starters, doorstromers en vestigers		
Huuraanpassingen			
(alle jaren prognoseperiode)			
Gereguleerde sector, lage inkomens (t.o.v. inflatie)	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens:			
hoge middeninkomens	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00
hoge inkomens	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
Geliberaliseerde sector (t.o.v. inflatie)	0,2%	0,2%	0,2%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment			
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	78%	78%	78%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	77%	77%	77%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%	25%	25%
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	11%	11%	11%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector			
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaand Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja

04

Uitkomsten op nationaal niveau

In dit hoofdstuk wordt eerst de samenstelling van de huidige woningvoorraad besproken, waarna de ontwikkelingen volgens de verschillende scenario's worden belicht. De focus ligt daarbij op de uitkomsten van het Middenscenario over de periode 2025 t/m 2039. Waar relevant wordt een bandbreedte geschetst aan de hand van het lage en het hoge scenario.



4.1 Woonsituatie huishoudens in 2025

4.1.1 Wie woont waar?

Elk jaar opnieuw worden door ABF ten behoeve van het Primos Woningmarkt-model de kenmerken van de woningvoorraad en van huishoudens in alle buurten in Nederland in kaart gebracht op basis van registergegevens (CBS-microdata). In 2024 gaat het om 14.574 buurten volgens de CBS-indeling. Het gaat onder meer om de inkomens van huishoudens en de WOZ-waarden en huurprijzen van woningen. De registergegevens komen deels met vertraging beschikbaar, zijn niet altijd compleet en één belangrijk onderwerp mist. Huurprijzen in het private huursegment²⁷ worden in Nederland niet geregistreerd. Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van schattingen op basis van woningkenmerken die wel integraal beschikbaar zijn (zoals gebruiksoppervlakte en WOZ-waarde) en gegevens uit onder meer het WoON 2024 en de CBS Woonbase. Vanwege het beschikbaar komen van WoON 2024 zijn deze schattingen dit jaar vernieuwd. Meer informatie hierover is te vinden in bijlage B. De hier gepresenteerde stand van zaken voor het jaar 2025 is de best mogelijke raming van “Wie woont waar, in welke woning en in welke buurt?” op basis van de beschikbare informatie.

4.1.2 Huishoudens die huren: jongeren, alleenstaanden en eenoudergezinnen en de corporatiedoelgroep

In [Figuur 4-1](#) is voor 1-1-2024 het aantal particuliere huishoudens²⁸ naar woonsituatie weergegeven per leeftijdsgroep, samenstelling en doelgroep van het huurbeleid²⁹. In januari 2025 startte Nederland met 8,4 miljoen huishoudens. Daarvan wonen er bijna 4,6 miljoen (54%) in een koopwoning en tegen de 3,3 miljoen (38%) in een huurwoning. 7% van de huishoudens, ruim 600.000, is woonachtig in een andere, vaak onzelfstandige, woonruimte of deelt een woning. Dit noemen we de BAR-huishoudens: Bewoonde Andere Ruimten.

Huishoudens in een huurwoning zijn vaak jonger, alleenstaand met of zonder kind(eren) en hebben vaak een laag inkomen. Van alle huishoudens jonger dan 30 jaar woont de helft in een huurwoning, maar van de andere helft is een groot deel bewoner van een BAR. Het aandeel huishoudens met een huurwoning onder alleenstaanden (53%) en alleenstaande ouders (58%) is nog hoger. Inkomen zorgt echter voor de scherpste scheidslijn: twee van elke drie huishoudens die tot de doelgroep passend toewijzen worden gerekend wonen in een huurwoning, tegenover slechts 15% van de hoge inkomens.

²⁷ Met private huur wordt bedoeld: alle woningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Dus de som van kleine particuliere verhuurders, grote institutionele verhuurders/beleggers en overige verhuurders niet zijnde woningcorporaties.

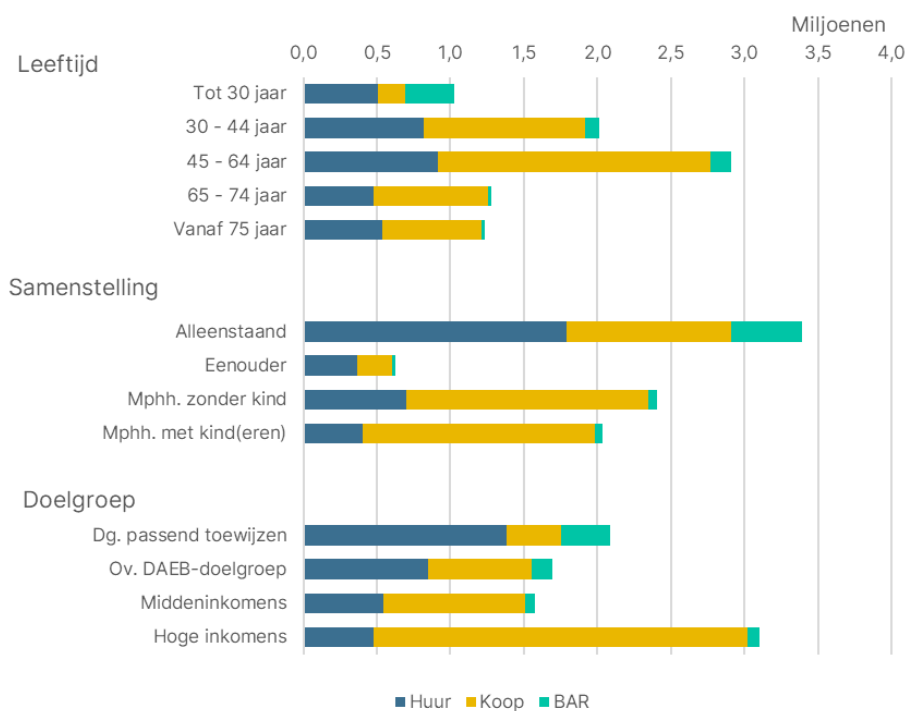
²⁸ De huishoudens die woonachtig zijn in instellingen (institutionele huishoudens/bevolking) zoals verpleeghuizen blijven hier dus buiten beschouwing.

²⁹ In de resultaten maken we onderscheid naar vier inkomensgroepen. De laagste inkomensgroep wordt gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen van huurwoningen door corporaties. De volgende groep wordt gevormd door huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerde corporatiewoningen. Vanaf 2022 gelden daarbij aparte grenzen voor eenpersoons en meerpersoonshuishoudens. De grens tussen de middeninkomens en hoge inkomens is voor het woningmarktmodel bepaald op 1,5 maal het inkomen voor eenpersoonshuishoudens volgens de DAEB-grens. Zie voor meer toelichting de kaders in bijlage A.



Het bezit van een koopwoning is dus vooral een kwestie van voldoende inkomen: hoe hoger het inkomen, hoe groter het eigenwoningbezit. Waar onder hoge inkomens minstens vier van de vijf huishoudens hun woning in eigendom hebben, heeft onder de doelgroep passend toewijzen slechts één op de vijf huishoudens een koopwoning. Huishoudens met een laag inkomen en een koopwoning betreffen vaak huishoudens op leeftijd waarvan de inkomsten vanwege pensionering zijn gedaald en de hypotheekschuld op de woning (bijna) is afbetaald. Het eigenwoningbezit is relatief het hoogst onder 45- tot 65-jarige huishoudens (64%), paren zonder kinderen (68%) en paren met kinderen (78%). De verschillende kenmerken hangen niet alleen samen, maar versterken elkaar ook. Doordat er bij paren vaak sprake is van twee inkomens, hebben deze huishoudens vaak aanzienlijk meer te besteden dan alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Figuur 4-1: Aantal particuliere huishoudens per woonsituatie naar leeftijd, samenstelling en doelgroep (2025)
Bron: Primos Woningmarkt 2025



Begin 2025 telt de groep van particuliere huishoudens die geen zelfstandige woning huren of gekocht hebben maar wel ergens wonen dus ruim 600.000 huishoudens. Deze huishoudens delen een woning, wonen in bij een ander huishouden of bij een hospita, wonen in een pension, studentenhuus of een ander kamerverhuurpand, of verblijven in een woonboot of woonwagen. Het zijn vooral jonge alleenstaanden met een laag inkomen, zoals studenten, en recent gescheiden personen of (arbeids)migranten³⁰, die in een dergelijke BAR-situatie gehuisvest zijn. Veel van deze huishoudens

³⁰ Een deel van de arbeidsmigranten is overigens niet in de BRP ingeschreven en blijft buiten beschouwing in de prognosemodellen van ABF, maar heeft wel huisvesting nodig.

zouden graag zelfstandig een woning willen huren of kopen maar worden door de krapte op de markt en de hoge prijzen gedwongen tot een andere woonsituatie.

De omvang van de groep huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-grens wordt voor 2025 op 3,8 miljoen huishoudens geschat, zo'n 45% van het totaal aantal huishoudens. Binnen deze doelgroep wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroep passend toewijzen (25% van alle huishoudens) en de overige DAEB-doelgroep (20%). Het aantal huishoudens met een middeninkomen wordt op 1,6 miljoen geraamd (19%). De hoge inkomensgroep tot slot bevat circa 3,1 miljoen huishoudens (37%). De in deze alinea genoemde aantallen hebben betrekking op alle huishoudens, ongeacht hun woonsituatie.

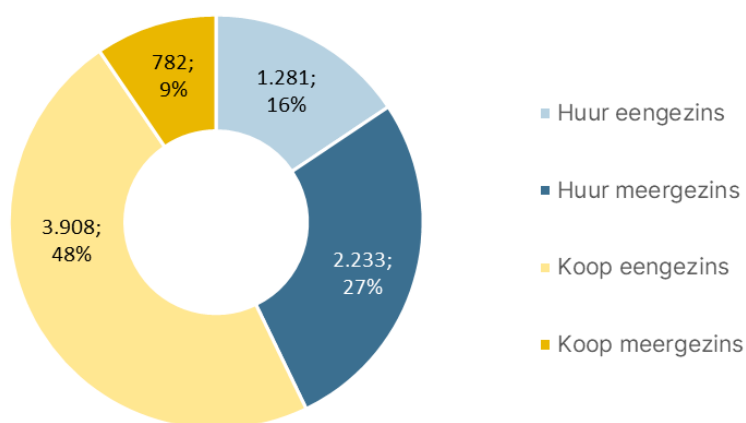
4.1.3 Koop- en eengezinswoningen in meerderheid

Voor een beschrijving van de woningvoorraad gebruiken we het jaar 2024. Het startjaar van Primos Woningmarkt 2025 is het jaar 2024. De beleidsgrenzen die worden weergegeven zijn daarom de grenzen van 2024.

Begin 2024 stonden er 8,2 miljoen woningen in Nederland. Een jaar later is de woningvoorraad met 75.000 woningen toegenomen tot bijna 8,3 miljoen woningen. Deze voorraad verandert maar langzaam als het gaat om eigendomsverhouding en woningtype. Bijna de helft van de voorraad bestaat uit eengezinskoopwoningen (Figuur 4-2). Samen met de meergezinskoopwoningen (tegen de 10%) komt de koopvoorraad uit op een aandeel van 57%; in aantallen gaat het dan om 4,7 miljoen woningen. In de huursector zijn er juist meer meergezinswoningen dan eengezinswoningen, 27% versus 16%. Er zijn begin 2024 zo'n 3,5 miljoen huurwoningen.

Figuur 4-2: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en woningtype (*1.000) (2024)

Bron: Primos Woningmarkt 2025



Het grootste deel van de huurvoorraad bestaat uit woningen met een huur beneden de hoge aftopingsgrens (Figuur 4-3). Zij vormen meer dan een kwart van de totale woningvoorraad. Samen met het aandeel woningen tussen deze grens (€697, prijspeil 2024) en de DAEB-grens (€880, prijspeil

2024) behoort een derde van alle woningen tot het sociale huursegment. De meeste van deze woningen zijn in bezit van een woningcorporatie. Corporaties dragen immers bij uitstek en bij wet zorg voor het woningaanbod voor lagere inkomensgroepen. Een niet te veronachtzamen deel van de huurvoorraad is echter eigendom van private verhuurders. Het aantal midden- en met name dure huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, maar als reactie op de Wet betaalbare huur hebben veel – met name kleinere – particuliere verhuurders hun woningen verkocht. De voorraad duurdere huurwoningen is daarmee geslonken. De helft van de duurdere huurwoningen is middenhuur en de andere helft dure huur (vanaf €1.123 huur per maand).

Vanaf juni 2023 betalen kopers van een bestaande woning weer steeds meer voor hun woning, waarmee de stijgende trend na het dal in 2013 wordt voortgezet. Tussen augustus 2022 en juni 2023 is er even sprake geweest van een lichte daling van de koopprijzen van bestaande koopwoningen, mede als gevolg van de rentestijging in 2022. Daarna zijn de prijzen echter weer snel omhoog gegaan. In 2024 was de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande koopwoning €451.000³¹.

Op basis van de WOZ-beschikkingen 2024 (waardepeildatum 1-1-2023) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van CBS/Kadaster schatten we dat aanvang 2024 46% van de koopwoningen qua WOZ-waarde in het prijssegment tot €390.000 valt: de grens voor betaalbare koopwoningen zoals die in het volkshuisvestingsbeleid wordt gehanteerd (prijsspeil 2024)³². Dat komt neer op 26% van de totale woningvoorraad. Daarnaast is er een omvangrijk segment, 38% van de koopvoorraad (21% van de hele voorraad), in het (middeldure) prijssegment tussen €390.000 en €620.000. De resterende 16% van de koopvoorraad (10% van de hele woningvoorraad) bestaat dan uit woningen die behoren tot het duurste segment, het prijssegment boven €620.000. Dat komt neer op 10% van de totale woningvoorraad.

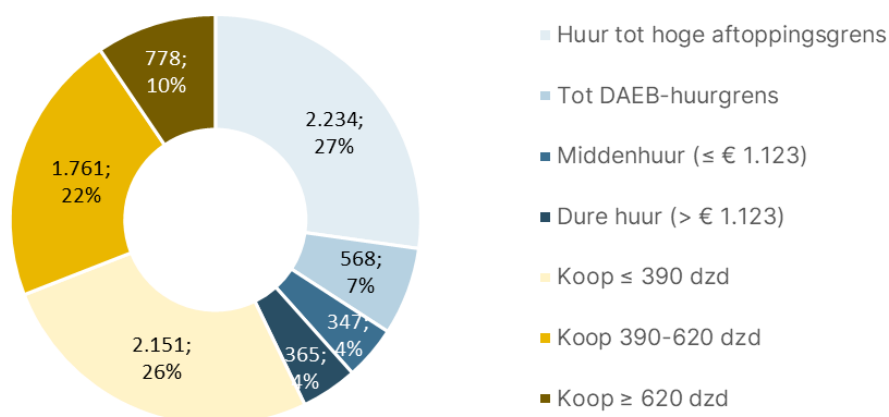
³¹ [Gemiddelde transactieprijs bestaande koopwoning €451.000 in 2024 | CBS](#).

³² De grens voor een betaalbare koopwoning is in 2025 vastgesteld op €405.000. De NHG-grens ligt hoger dan de betaalbaarheidsgrens en bedraagt €435.000 in 2024 en €450.000 in 2025.



Figuur 4-3: Woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (*1.000) (2024)

Bron: Primos Woningmarkt 2025



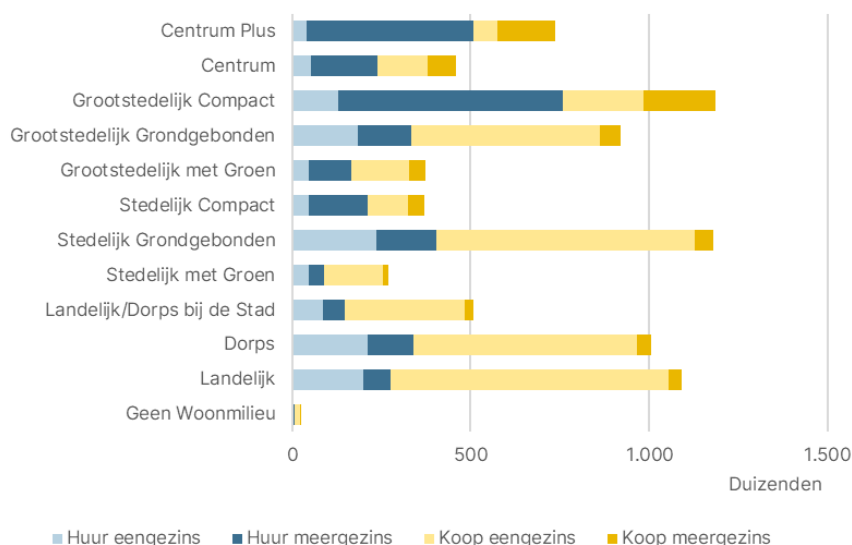
Woonmilieus

Als laatste in deze paragraaf kijken we naar de woningvoorraad en type woonmilieu. Het woonmilieu biedt zicht op het type omgeving waarin mensen wonen en mogelijk willen wonen. Er worden elf typen woonmilieus onderscheiden (zie bijlage C).

In [Figuur 4-4](#) zien we dat de meeste woningen zich bevinden in de woonmilieus Grootstedelijk Compact en Stedelijk Grondgebonden. Ook de Dorpse en Landelijke woonmilieus tellen veel woningen. Stedelijk met Groen, Stedelijk Compact en Grootstedelijk met groen zijn de typen woonmilieus met de kleinste aantallen woningen. De verschillen in absolute omvang van de woningvoorraad tussen de verschillende woonmilieus zijn echter primair uitvloeisel van de gekozen typologie. Interessanter is het daarom om te kijken naar eventuele kwalitatieve verschillen van de woningvoorraad tussen de woonmilieus, zoals eigendom en woningtype. Dan komen inderdaad andere verschillen naar voren, waarbij vooral de dichtheid van bebouwing een belangrijke rol speelt. (Groot)Stedelijke Centrummilieus en Compacte gebieden hebben relatief veel meergezinshuurwoningen (flats en andere appartementencomplexen), terwijl in de Landelijke en Dorpse woonmilieus maar ook de (Groot)Stedelijke Grondgebonden woonmilieus overwegend eengezinskoopwoningen staan.



Figuur 4-4: Woningvoorraad naar type woonmilieu, eigendomsvorm en woningtype (*1.000) (2024)
Bron: Primos Woningmarkt 2025



4.2 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

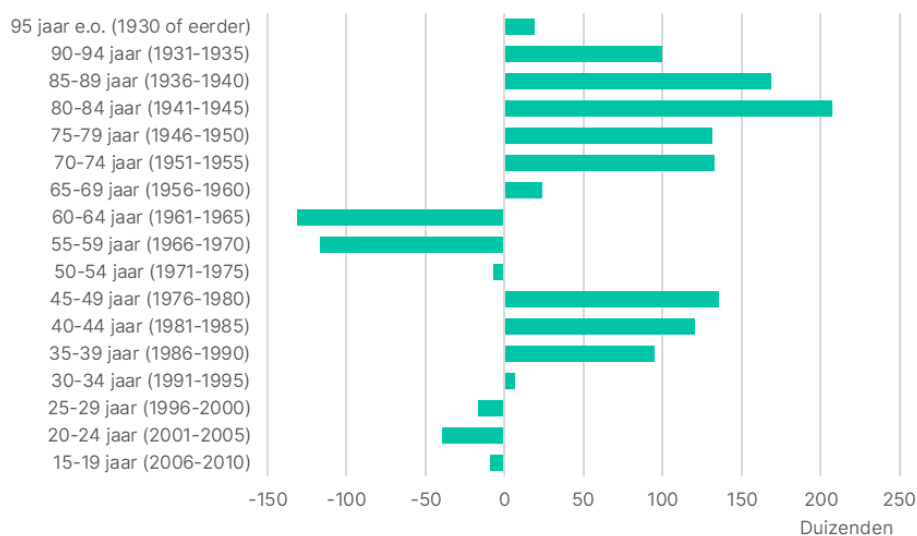
Sterke groei van oudere huishoudens en alleenstaanden

Zoals eerder gezegd verschillen de scenario's niet qua demografische ontwikkeling. In de scenario's Laag, Midden en Hoog telt Nederland in 2040 bijna 9,3 miljoen huishoudens. Ten opzichte van 2025 betekent dat een toename met circa 822.000 huishoudens oftewel een groei van 10%.

Naar leeftijdsklasse van de huishoudens zijn er flinke verschillen in de verwachte ontwikkeling tussen 2025 en 2040 (Figuur 4-5). Het aantal oudere huishoudens, in het bijzonder in de leeftijdsklassen tussen 80 t/m 89 jaar, neemt de komende vijftien jaar sterk toe. Het aantal huishoudens van 55 t/m 64 jaar neemt flink in omvang af, een gevolg van de geboortedaling in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Het aantal huishoudens in de leeftijd 35 t/m 49 jaar stijgt ook behoorlijk. In de jongste leeftijdsklassen (18 t/m 29 jaar) wordt een afname van het aantal huishoudens verwacht, weliswaar van relatief beperkte omvang.



Figuur 4-5: Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijdsklassen/(geboorteklassen) in de scenario's Laag, Midden en Hoog (2025 t/m 2039) Bron: Primos-prognose 2025



Meer ouderen, meer alleenstaanden en grotere corporatiedoelgroep

Het aantal huishoudens van 75-plussers groeit de komende 15 jaar met ruim 50% en neemt daarmee veel harder toe dan de overige leeftijdsgroepen (Tabel 4-1). In 2040 is daarmee een op de vijf huishoudens een huishoudens 75+ tegenover 15% nu.

In samenhang met de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen neemt vooral het aantal alleenstaanden sterk toe. Er worden in 2040 17% meer eenpersoonshuishoudens verwacht dan in 2025. De groei van meerpersoonshuishoudens is daar tegenover meer bescheiden. Het aantal eenoudergezinnen stijgt met 8% en die van huishoudens met een paar, zonder en met kind(eren), rond de 5%.

De DAEB-doelgroep neemt op basis van de veronderstelde inkomensontwikkeling in scenario Midden de komende vijftien jaar met zo', 4.000 huishoudens af (-0%)³³. Binnen de DAEB-doelgroep wordt de doelgroep passend toewijzen onderscheiden. Voor de doelgroep voor passend toewijzen wordt in het Midden-scenario een afname verwacht met 131.000 huishoudens (-6%). De overige DAEB-doelgroep neemt echter met 127.000 huishoudens (+8%) toe. Voor de middeninkomens en hoge inkomens wordt tot 2040 een stijging verwacht met 275.000 (+17%) respectievelijk 550.000 (+18%) huishoudens.

Ten opzichte van de woningmarktverkenning met Primos Woningmarkt 2024 wordt een geringere toename van de corporatiedoelgroep voorzien. Dat is het gevolg van de positievere inkomensperspectieven waarvan in de huidige verkenning wordt uitgegaan. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een

³³ Onder de aanname dat inkomensgrenzen voor de afbakening van doelgroepen jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

toename van de DAEB-doelgroep met 2%, volgens de huidige versie van het woningmarktmodel blijft deze groep nagenoeg gelijk.

Tabel 4-1: Ontwikkeling van het aantal huishoudens (* 1.000) naar leeftijd, samenstelling en doelgroep (2025 t/m 2039) Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario Midden

	<u>stand</u>		<u>mutatie 2025-2040</u>	
	2025	2040	abs.	in %
	<i>x 1.000</i>			
Leeftijd				
Tot 30 jaar	1.030	964	-65	-6%
30 - 44 jaar	2.013	2.236	223	11%
45 - 64 jaar	2.908	2.789	-119	-4%
65 - 74 jaar	1.279	1.436	157	12%
Vanaf 75 jaar	1.233	1.859	626	51%
Samenstelling				
Alleenstaand	3.395	3.969	573	17%
Eenouder	627	678	52	8%
Paar znd. kind	2.407	2.531	124	5%
Paar met kind	2.033	2.106	73	4%
Doelgroep				
Dg. passend toewijzen	2.090	1.959	-131	-6%
Ov. DAEB-doelgroep	1.690	1.817	127	8%
Middeninkomens	1.577	1.852	275	17%
Hoge inkomens	3.105	3.656	550	18%
Totaal	8.462	9.284	822	10%

Bandbreedte ontwikkeling doelgroepen op basis van scenario's

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen is onzeker omdat onduidelijk is hoe de economie en de inkomens van huishoudens zich zullen ontwikkelen. De hierboven beschreven verwachte ontwikkeling van huishoudens en doelgroepen is gebaseerd op veronderstellingen met betrekking tot de reële inkomensgroei (zie paragraaf 2.4). In de scenario's Laag en Hoog wordt er gevarieerd in de inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren (paragraaf 3.3).

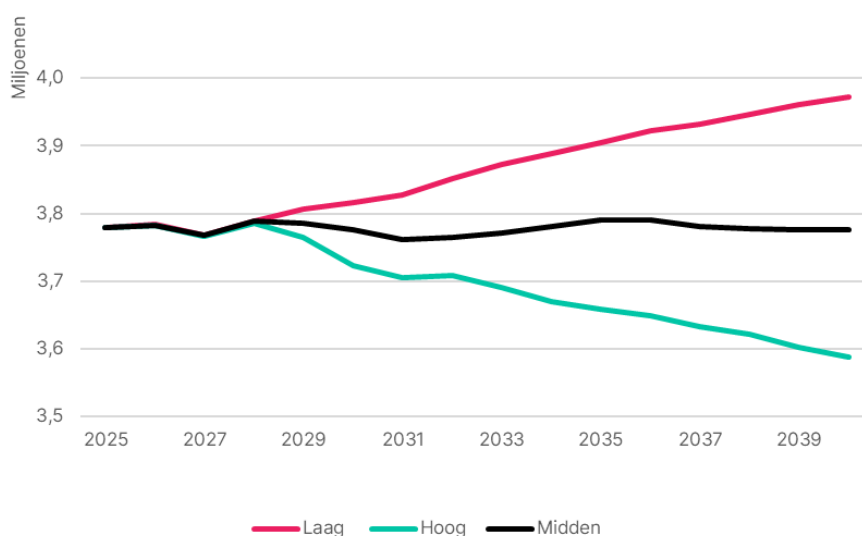
In de startsituatie (2024) zijn er bijna 3,9 miljoen huishoudens die op basis van hun inkomen tot de DAEB-doelgroep gerekend worden, ofwel circa 45% van alle huishoudens (Figuur 4-6). Lang niet alle huishoudens in de corporatiedoelgroep doen overigens een beroep op een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat zij naar tevredenheid in een koopwoning wonen. Anno 2025 woont 28% van de doelgroep in een koopwoning. Vanwege de vergrijzing en de toename van het eigenwoningbezit in het verleden zal dit percentage naar verwachting oplopen naar ongeveer 31% in 2040.

In het Midden-scenario neemt zoals aangegeven het aantal huishoudens in de DAEB-doelgroep tussen 2025 tot 2040 met ruim 3.500 huishoudens af (-0%). In het scenario met de lage inkomensontwikkeling worden er in de toekomst vanzelfsprekend meer huishoudens in deze doelgroep verwacht dan volgens het Midden-scenario; voor dezelfde periode gaat het dan om circa 193.000 huishoudens



(+5%). In het scenario met de hoge inkomensontwikkeling neemt de doelgroep af met 192.000 huishoudens (-5%). In 2040 loopt daarmee de omvang van de DAEB-doelgroep tussen de scenario's uiteen van bijna 3,6 miljoen in Hoog tot bijna 4,0 miljoen huishoudens in Laag. Het verschil tussen Laag en Hoog is bijna 385.000 huishoudens. De impact die de reële inkomensontwikkeling heeft op de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep is groot. Voor corporaties bestaat er dus een aanzienlijke mate van onzekerheid met betrekking tot de omvang van hun kerntaak, het huisvesten van de doelgroep. Overigens valt in 2040 dus ruim 30% van de doelgroep buiten het aandachtsveld van corporaties omdat deze in een koopwoning woont.

Figuur 4-6: Ontwikkeling totaal aantal huishoudens behorend tot de corporatiedoelgroep in scenario's Laag, Midden en Hoog (2025-2040) Bron: Primos Woningmarkt 2025



De jaarlijkse vraag

Vanuit de demografische prognose wordt een inschatting gemaakt van het jaarlijkse aantal starters en (potentiële) doorstromers op de woningmarkt. Door deze aantallen te combineren met de voorkeuren kan de totale woningvraag in beeld worden gebracht, niet alleen in kwantitatieve maar ook in kwalitatieve zin. In de periode 2025 t/m 2039 melden zich jaarlijks zo'n 1,3 miljoen huishoudens op de woningmarkt op zoek naar een woning.

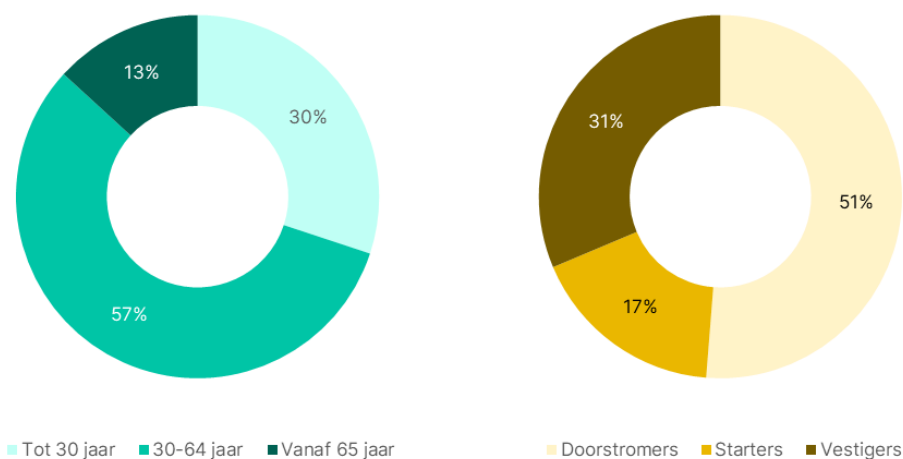
Het grootste deel van de jaarlijkse vragers (zo'n 57%) betreft huishoudens in de middelbare leeftijdscategorie van 30 tot 65 jaar (Figuur 4-7, links). Bij drie op de tien huishoudens van de jaarlijkse vraag gaat het om huishoudens jonger dan 30 jaar en bij 13% om een 65-plushuishoudens.

Iets meer dan de helft van de huishoudens die zich melden op de woningmarkt is een (potentiële) doorstromer (Figuur 4-7, rechts), een huishouden dat al over een woning beschikt, maar eventueel zou willen verhuizen naar een andere woning. Wanneer een doorstromend huishouden erin slaagt de verhuiscens te verzilveren laat het doorgaans een woning achter die bewoond zou kunnen worden door een ander huishouden dat op zoek is naar een woning. Zo'n 17% van de vragers is een



(potentiële) starter, ofwel een huishouden dat zich voor het eerst meldt op de reguliere woningmarkt. Dit kan bijvoorbeeld gaan om thuiswonende kinderen die het ouderlijke nest verlaten en meteen op zoek gaan naar een woning of om studenten die vanuit een onzelfstandige woonsituatie (zoals kamerdelen) willen verhuizen naar een eigen (huur)woning. Ruim 30% van de woningvraag wordt als vestiger beschouwd. Dit zijn huishoudens die vanuit een andere woningmarktregio of vanuit het buitenland afkomstig zijn. Ook zij laten net als starters binnen de (nieuwe) regio geen woning achter die eventueel bewoond zou kunnen worden door een ander huishouden. Een deel van de binnenlandse vestigers (die dus vanuit een andere regio in Nederland afkomstig zijn) laten daar wel een woning leeg achter. De groep van vestigers vormen dus in feite een mix van starters, doorstromers en huishoudens uit het buitenland.

Figuur 4-7: Gemiddelde jaarlijkse vraag naar leeftijdsklasse (links) en handeling (rechts) (2025 t/m 2039)
Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario Midden

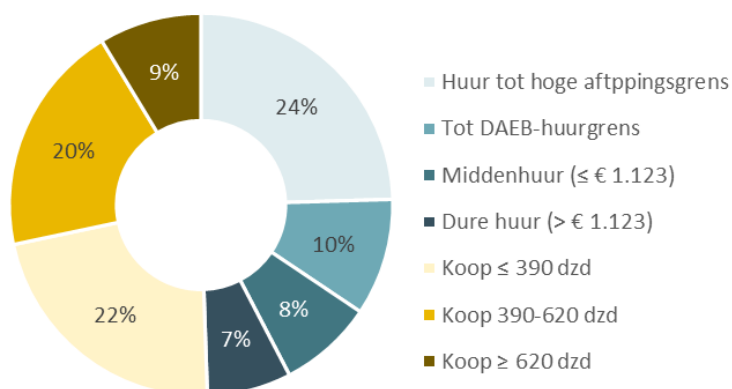


In de periode 2025 t/m 2039 is de jaarlijkse vraag gemiddeld genomen voor de helft gericht op de huursector. De helft daarvan komt voor rekening van de vraag naar het segment tot de hoge aftoppingsgrens. Binnen de koopsector is de vraag hoofdzakelijk gericht op het betaalbare koopsegment (tot €390.000, prijspeil 2024) en het middeldure koopsegment (tussen €390.000 en €620.000), waarbij die naar het betaalbare segment net iets groter is. Sociale huur, middenhuur en het betaalbare koopsegment worden door het Rijk gezamenlijk getypeerd als de categorie 'betaalbaar'. De totale vraag is voor 65% gericht op deze betaalbare categorie van woningen.

De kwalitatieve vraag naar woningen is zeker niet hetzelfde als de kwalitatieve woningbouwopgave. Er is immers ook sprake van (doorstroom)aanbod uit de bestaande woningvoorraad, waar het merendeel van de woningzoekenden een woning vindt. De vraag naar woningen wordt in het model van jaar op jaar afgezet tegen het aanbod uit de bestaande woningvoorraad om zo de gewenste kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouwopgave te bepalen. Dit komt in de volgende paragraaf aan bod.



Figuur 4-8: Gemiddelde jaarlijkse vraag naar eigendomsvorm en prijsklasse, prijspeil 2024 (2025 t/m 2039) Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario Midden



4.3 Ontwikkeling woningvoorraad

Woningmarkt is voorraadmarkt, jaarlijkse veranderingen beperkt

Om in de toekomst (nieuwe) huishoudens van een woning te kunnen voorzien, is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Daarnaast ligt er nog een opgave om het huidige woningtekort terug te dringen. In de scenario's Laag, Midden en Hoog, die dezelfde huishoudensontwikkeling kennen, wordt er voor de eerstkomende vijftien jaar uitgegaan van een nieuwbouwproductie (incl. overige toevoegingen) van gemiddeld 80.400 woningen per jaar bij een sloop van gemiddeld 11.000 woningen per jaar. In totaal wordt tussen 2025 en 2040 de woningvoorraad netto (nieuwbouw minus sloop) met ruim 1,042 miljoen woningen uitgebreid. Dit komt neer op gemiddeld bijna 69.500 woningen per jaar.

De voorkeuren en woningbehoefte veranderen over de tijd met de samenstelling van de huishoudens, hun inkomens en hun woonsituatie. Met de jaarlijkse nieuwbouw en sloop kan hier maar beperkt op ingespeeld worden. De volgende alinea's laten zien welke woningen toegevoegd en onttrokken zouden moeten worden om de vraag zo goed mogelijk te bedienen.

Relatief veel nieuwe betaalbare koopwoningen gewenst

De woningdifferentiatie in het bouwprogramma (inclusief overige toevoegingen zoals transformaties) wordt in de scenario's jaarlijks bepaald door de confrontatie tussen vraag en aanbod. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, wordt het meest gebouwd. Het bouwprogramma wordt zo behoeftevolgend ingevuld, rekening houdend met de wensen/woonvoorkeuren van zowel doorstromers als van starters en vestigers. Vanwege verschillen in de inkomensontwikkeling (ontwikkeling doelgroepen van het huurbeleid) en de koopvoorkeur verschillen de scenario's als het gaat om de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma (zie [Figuur 4-9](#)). De nieuwbouw die het model

berekent is nadrukkelijk geen prognose van de meest waarschijnlijke ontwikkeling maar laat zien wat er, gegeven vraag en aanbod per segment, idealiter aan de voorraad zou moeten worden toegevoegd. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de soms gebrekkige financiële haalbaarheid van nieuwbouw in bepaalde segmenten, zoals betaalbare koop. Ook de kwalitatieve samenstelling van bestaande woningbouwplannen speelt geen rol.

In de scenario's Laag, Midden en Hoog 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. Van dit totale aantal (bruto) toevoegingen bestaat in scenario Midden 29% uit sociale huurwoningen (tot de sociale huurgrens³⁴). In de scenario's Laag en Hoog is dat respectievelijk 33% en 23%. In scenario Midden heeft 7% van het bouwprogramma betrekking op middenhuur en 6% op dure huur. Samen telt dit op tot 12% huurwoningen in het midden- en hoge segment. In scenario's Laag en Hoog is dat 14% respectievelijk 9%. Het totale aandeel huur binnen het bouwprogramma komt daarmee in het Midden-scenario uit op 42%. In het lage scenario is dat meer (47%) en in het hoge scenario minder (32%).

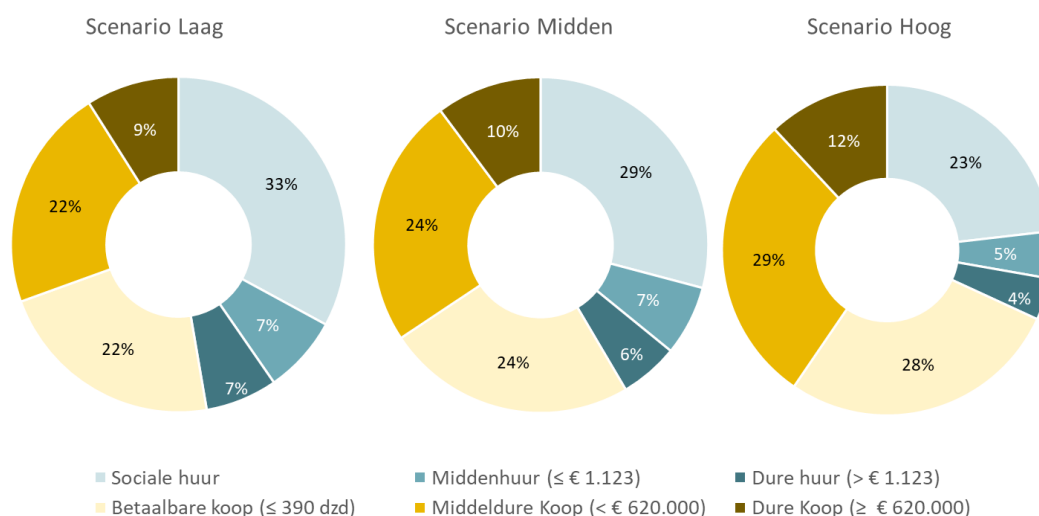
In alle drie de scenario's is veel behoefte aan betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Het aandeel van dat segment in het bouwprogramma verschilt tussen de scenario's: in het Midden-scenario gaat het om 24% en het lage en het hoge scenario komen uit op 22% respectievelijk 28%. Nieuwbouw van betaalbare koopwoningen is de laatste jaren in de praktijk echter financieel steeds moeilijker geworden. Transformaties en gebruik van prefab- en conceptwoningen kunnen mogelijk een oplossing bieden voor dit probleem.

Bij koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens zijn dergelijke verschillen ook te zien: in het hoge scenario is dit segment goed voor 40% van het bouwprogramma terwijl dat in het lage scenario 31% is. Het Midden-scenario zit daar tussenin met 34%. In het hoge scenario wordt niet alleen uitgegaan van een positievere inkomensontwikkeling, maar wordt ook rekening gehouden met een grotere koopvoorkeur van woningzoekenden.

³⁴ We hanteren in dit rapport de term 'sociale huurgrens' als we doelen op de grens van €879,66/ €900,07 (prijspeil 2024 / 2025). Deze grens wordt de DAEB-huurgrens genoemd omdat de voorheen hiervoor gebruikte term liberalisatiegrens sinds de invoering van de Wet betaalbare huur eigenlijk een andere betekenis/invulling heeft gekregen.



Figuur 4-9: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar eigendom en prijsklasse, prijspeil 2024 (2025 t/m 2039)
Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario's Laag, Midden en Hoog



Betalbare nieuwbouw

Het Rijksbeleid heeft als doelstelling dat twee derde van de toe te voegen woningen in de categorie 'betaalbaar' vallen: hiertoe behoren sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens (€390.000, prijspeil 2024). De grote behoefte aan betaalbare woningen blijkt ook uit de scenario's van Primos Woningmarkt 2025, maar in alle drie de scenario's komen de resultaten lager uit dan het door het Rijk beoogde niveau. Het aandeel 'betaalbaar' binnen het behoeftegerichte bouwprogramma komt in scenario Midden uit op 60%. In scenario Laag ligt het aandeel met 63% iets hoger, terwijl in scenario Hoog het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw op 55% uitkomt. In onderstaande tabel staan de absolute aantallen woningen en bijbehorende aandelen.

Tabel 4-2: Nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar prijssegment (prijspeil 2024) per scenario (2025 t/m 2039) Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario's Laag, Midden en Hoog

Bouwprogramma	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
	<i>x 1.000</i>			<i>%</i>		
Sociale huur	397	351	280	33%	29%	23%
Middenhuur (≤ € 1.123)	90	81	55	7%	7%	5%
Koop ≤ 390 dzd	268	291	334	22%	24%	28%
Totaal betaalbaar	754	724	669	63%	60%	55%
Dure huur (> € 1.123)	84	68	49	7%	6%	4%
Dure Koop (≥ € 620.000)	368	414	488	31%	34%	40%
Totaal duur	452	483	538	37%	40%	45%
Totaal	1.207	1.207	1.207	100%	100%	100%

Ten opzichte van de vorige raming (2024) is het gewenste aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw volgens het Midden-scenario met 4%-punt afgenomen tot 60%. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt de verminderde vraag naar betaalbare koopwoningen, zoals uit een vergelijking tussen het



WoON 2024 en 2021 naar voren komt. Andere oorzaken zijn een positievere inkomensontwikkeling volgens Primos Woningmarkt 2025 en een aangepaste raming van de verdeling van de woningvoorraad over de prijsklassen in de startsituatie. Volgens de laatste raming zijn er meer koopwoningen in de betaalbare prijscategorie dan eerder werd geraamd. Dit is het gevolg van twee zaken:

- De grens voor betaalbaar is op basis van de consumentenprijsindex van €355.000 naar €390.000³⁵ gegaan (2023 naar 2024), dat is een stijging met 9,9%. De prijsindex voor bestaande koopwoningen geeft een verandering in woningwaarde van januari 2023 naar januari 2024 van 1,8%. Omdat de prijsgrens beduidend hoger is gezet dan de verandering in de woningwaarde zijn nu meer woningen afgebakend als betaalbaar. Hierdoor hoeven er in dit koopsegment minder woningen te worden toegevoegd. In 2023 is deze grens overigens niet verhoogd.
- In mindere mate speelt ook nog het verschil tussen de WOZ-waardebepaling door gemeenten en de Prijsindex bestaande woningen mee.

De geringere vraag naar betaalbare koop vanuit het WoON 2024 heeft mogelijk ook nog een andere reden en dat is de gevoeligheid van de afbakening bij grensbedragen die dicht bij een rond getal liggen. Als het betaalbare koopsegment bijvoorbeeld zou zijn afgebakend op €400.000 in plaats van €390.000, dan zou de koopvraag naar dit segment bijna 10% hoger zijn geweest. Respondenten die een gewenst koopbedrag noemen gaan eerder richting een rond getal dan dat zij een specifieke “theoretische” exacte grens benoemen. Voor de huursector geldt dat minder omdat daar de segmenten ook in de praktijk worden gehanteerd.

Naast toevoegingen verandert de woningvoorraad ook door sloop van woningen. Voor de periode 2025 t/m 2039 wordt in Primos Woningmarkt 2025 uitgegaan van de sloop van 165.000 woningen. Samen met de 1.206.500 bruto toevoegingen in deze periode leidt dat tot een netto toename van de voorraad van 1.042.000 woningen.

Ook door verkoop van (corporatie)huurwoningen en het (netto) prijseffect van het huurbeleid komen veranderingen in de samenstelling van de voorraad tot stand.

Door verkoop van corporatiewoningen worden doorgaans sociale huurwoningen omgezet naar betaalbare koopwoningen, waarmee een deel van de vraag naar dit segment wordt ingevuld. Met de verkoop van huurwoningen door particuliere investeerders wordt in het standaard model (nog) geen rekening gehouden. Het is echter mogelijk een extra scenario op te stellen waarin verwachtingen ten aanzien van het uitponden worden meegenomen. Recente ontwikkelingen wijzen erop dat het uitponden voor een belangrijk deel eveneens ten goede komt aan het betaalbare koopsegment (veel kleinere woningen) en daarmee ook minder nieuwbouw in dit segment noodzakelijk zou zijn.³⁶

Onder ‘prijseffect’ worden de mutaties van de huurvoorraad verstaan die het gevolg zijn van het huurbeleid: huurstijgingen bij zittende huurders en huurharmonisatie bij een bewonerswissel

³⁵ [Bovengrens NHG stijgt naar € 435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt € 390.000 | Nieuwsbericht | Rijks-overheid.nl.](#)

³⁶ [Uitpondagolf zet door: koopstarters profiteren, huurders in de knel | NVM.](#)



bewerkstelligen bij een deel van huurwoningen de overgang naar een hogere huurklasse. Aan de andere kant worden ook huurwoningen naar een lagere huurklasse teruggebracht als gevolg van passend wonen.

De vier typen mutatie samen – dus de som van nieuwbouw, sloop, verkopen en huurprijsaanpassingen – leiden per prijsklasse in de huur- en koopsector tot een netto voorraadontwikkeling. Deze weerspiegelt dus deels de woningbehoefte (gewenste nieuwbouw) en deels de trendmatig ingeschatte sloop, verkoop en huuraanpassingen. Het geeft een beeld van hoe de woningvoorraad zich kan gaan ontwikkelen – gegeven bepaalde uitgangspunten – maar moet niet worden beschouwd als een prognose van de meest waarschijnlijke ontwikkeling. De daadwerkelijke toevoegingen aan de woningvoorraad in de toekomst kunnen bijvoorbeeld afwijken van de gewenste woningbouw zoals het model die weergeeft.

De netto ontwikkeling van de voorraad is in [Tabel 4-3](#) (bovenste deel) weergegeven voor de periode 2025 t/m 2039 en voor elk van de drie scenario's. In het Midden-scenario komt 73% van de netto voorraadontwikkeling ten goede aan de koopsector, terwijl in de nieuwbouw het aandeel koopwoningen uit niet meer dan 58% bestaat. Het verschil wordt verklaard door sloop, voornamelijk huurwoningen, en verkoop van huurwoningen die zo worden omgezet naar koopwoningen. In scenario Laag komen de mutaties voor 66% ten goede aan de koopsector, in Hoog voor 84%.

Tabel 4-3: Mutaties in woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijsspeil 2024) (2025 t/m 2039) Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario's Laag, Midden en Hoog

	Huur			Koop			Totaal
	Tot hoge aftoppings- grens	Tot sociale huurgrens	Boven sociale huurgrens	≤ 390 dzd	390-620 dzd	≥ 620 dzd	
x 1.000							
Voorraadontwikkeling (netto)							
Laag	-268	351	272	331	250	104	1.042
Midden	-318	357	246	355	282	119	1.042
Hoog	-378	350	197	398	335	140	1.042
Nieuwbouw							
Laag	306	91	174	268	260	108	1.207
Midden	270	81	150	291	291	123	1.207
Hoog	221	59	105	334	344	144	1.207
Sloop							
Laag	-91	-34	-12	-15	-9	-4	-165
Midden	-88	-32	-16	-15	-9	-4	-165
Hoog	-84	-32	-21	-14	-9	-4	-165
Verkoop corporatiewoningen							
Laag	-48	-20	-11	78	0	0	0
Midden	-48	-18	-12	78	0	0	0
Hoog	-47	-18	-14	78	0	0	0
Prijsverandering							
Laag	-434	313	121	-	-	-	-
Midden	-452	327	125	-	-	-	-
Hoog	-468	341	127	-	-	-	-



In het Midden-scenario neemt de totale voorraad sociale huurwoningen (categorieën 'tot hoge aftoppingsgrens' en 'tot sociale huurgrens' samen) per saldo met 40.000 toe. Dat komt neer op 4% van de totale netto uitbreiding van 1,0 miljoen woningen. In scenario Hoog daarentegen neemt deze voorraad met 28.000 woningen af. In scenario Laag groeit de sociale huurvoorraad per saldo met 84.000 sociale huurwoningen (8% van de totale netto uitbreiding). De voorraad midden- en dure huurwoningen neemt in scenario Hoog minder toe dan in de andere scenario's – dit is verklaarbaar in samenhang met een grotere groei van de voorraad koopwoningen in dat scenario.

In alle scenario's is er veel behoefte aan extra koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Voor een klein deel wordt hierin voorzien door de ingerekende verkoop van huurwoningen van corporaties aan huishoudens. Veruit het grootste deel zou via nieuwbouw tot stand moeten komen, hoewel dit de laatste jaren in de praktijk steeds moeilijker blijkt. De gewenste nieuwbouw in de betaalbare koopvoorraad varieert zoals reeds aangegeven van 268.000 in scenario Laag tot 334.000 in scenario Hoog; scenario Midden komt uit op een nieuwbouw van 291.000 betaalbare koopwoningen.

Sloop vindt voor het overgrote deel (83%) in de huursector plaats en dan met name in de prijsklasse tot de hoge aftoppingsgrens.

Tot slot is te zien dat door huuraanpassingen per saldo woningen verschuiven van de prijsklasse tot de hoge aftoppingsgrens naar de prijssegmenten daarboven.

Volgens het Midden-scenario neemt het aandeel betaalbare woningen in de voorraad daarmee beperkt af van 65% in 2025 tot 64% in 2040.

73% van totale netto uitbreiding in koopsector

Tezamen leveren de vier typen mutaties – nieuwbouw, sloop, verkopen en huurprijsaanpassingen – een netto ontwikkeling van de koop- en huursector op. Van de totale *netto uitbreiding* van de woningvoorraad tot 2040 (1,042 miljoen woningen) komt in het Midden-scenario 73% op het conto van de koopsector en is 27% voor rekening van de huursector. Het aandeel van de huursector binnen de totale (*bruto*) *nieuwbouw* ligt met 42% duidelijk hoger. De belangrijkste verklaring voor dit verschil is dat sloop voor het overgrote deel (83%) binnen de huursector plaatsvindt. Daar komt nog bij dat in de scenario's woningen van huur naar koop overgaan als gevolg van verkopen van corporatiewoningen aan eigenaren-bewoners. In scenario Laag is de koopsector goed voor 66% van de totale netto uitbreiding van de voorraad en in het scenario Hoog gaat het om 84%.

De verdeling van de netto uitbreiding over eengezins- en meergezinswoningen verschilt weinig tussen de scenario's (Figuur 4-10). In alle scenario's bestaat de netto uitbreiding rekening houdend met de woonvoorkeuren uit het WoON voor het merendeel, tussen de 52% en 55%, uit eengezinswoningen³⁷. Dit is lager dan het aandeel eengezinswoningen in de huidige voorraad (63%). De grote toename van (oudere) alleenstaanden, met een relatief sterkere voorkeur voor meergezinswoningen,

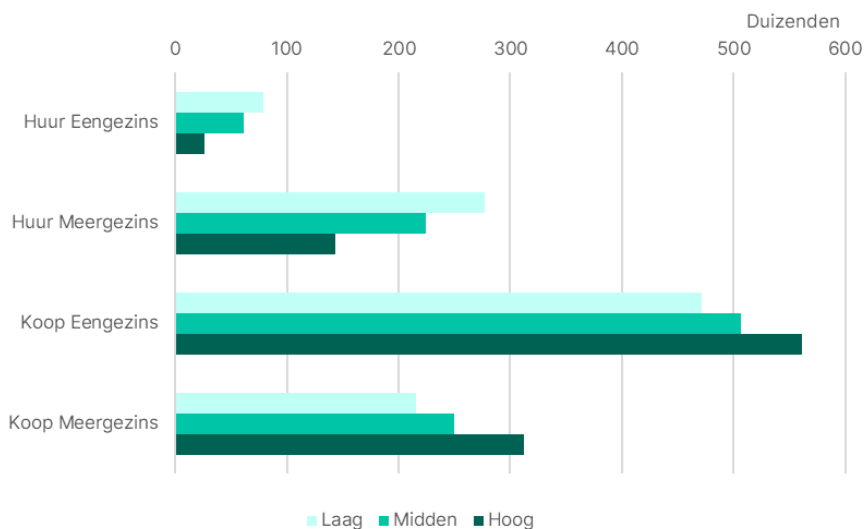
³⁷ De bruto nieuwbouw betreft voor 55% tot 60% eengezinswoningen.



vormt mogelijk een verklaring voor het feit dat het aandeel eengezinswoningen in de netto uitbreiding geringer is dan het aandeel in de huidige woningvoorraad.

Figuur 4-10: Netto uitbreiding van de woningvoorraad naar eigendom en woningtype (2025 t/m 2039)

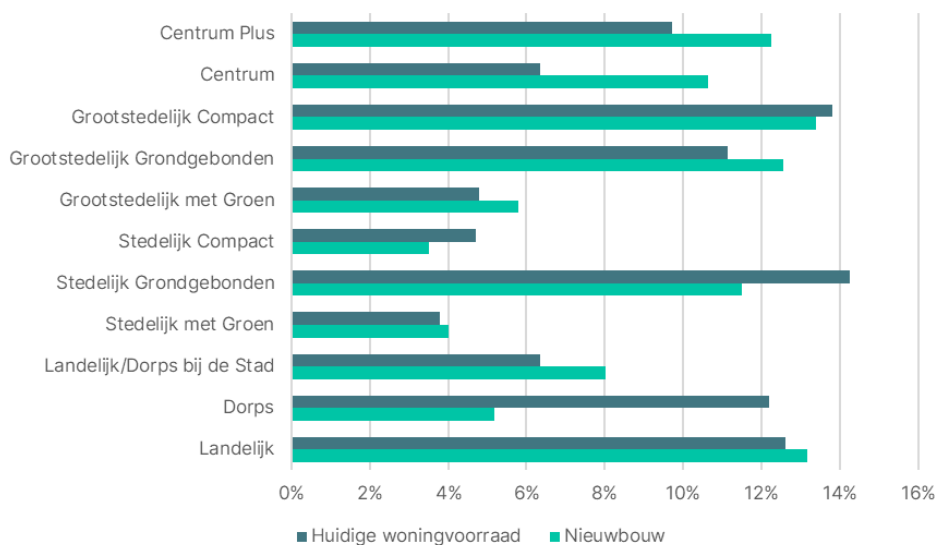
Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario's Laag, Midden en Hoog



Relatief veel nieuwbouw gewenst in Centrum-woonmilieus

Tot slot van deze paragraaf richten we ons op de ontwikkeling van de woningvoorraad uitgesplitst naar woonmilieutypologie. We beginnen met een vergelijking van de bestaande woningvoorraad naar type woonmilieu (zie ook [Figuur 4-4](#)) en de volgens het Midden-scenario te plegen nieuwbouw tussen 2025 en 2040. In [Figuur 4-11](#) zien we dat de verdeling van de nieuwbouw per woonmilieu niet evenredig verdeeld wordt over de bestaande voorraad per woonmilieu. Er is ten opzichte van het bestaande aandeel relatief vooral meer nieuwbouw gewenst in de Centrum-woonmilieus, terwijl in de woonmilieus Stedelijk Grondgebonden en in het bijzonder Dorps relatief veel minder nieuwbouw terechtkomt volgens het prognosemodel. Het huidige aantal woningen in woonmilieu Dorps is aanzienlijk groter dan het aandeel in het berekende bouwprogramma.

Figuur 4-11: Aandeel in totale woningvoorraad (2025) en in nieuwbouw (2025 t/m 2039) per type woonmilieu
Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario Midden

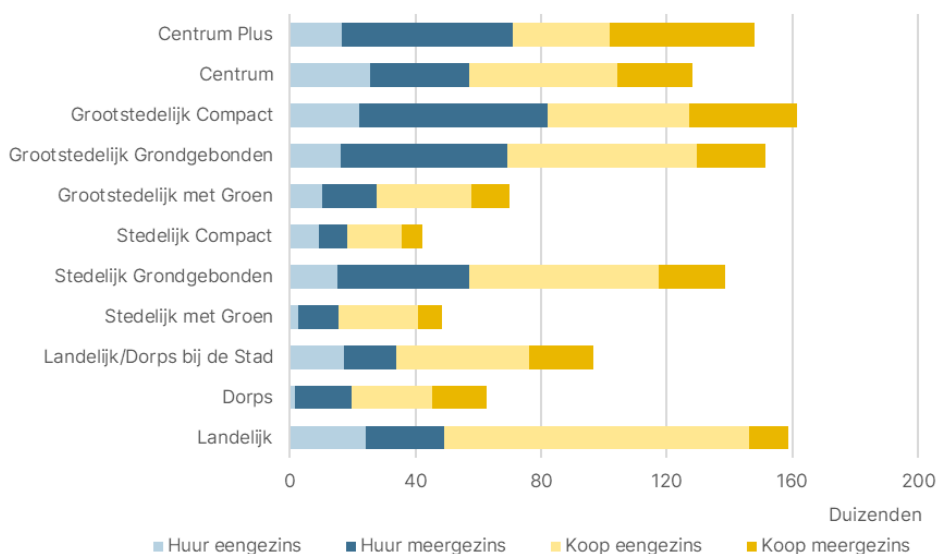


In **Figuur 4-12** is de nieuwbouw tussen 2025 en 2040 uitgesplitst naar woonmilieu verder onderverdeeld naar type en eigendom. Op basis van de woonvoorkeuren bestaat 53% van het nieuwbouwprogramma uit eengezinswoningen. In stedelijke woonmilieus is een groot deel van de vraag op appartementen gericht, maar ook in deze woonmilieus is er meer vraag naar eengezinswoningen dan de bestaande voorraad kan accommoderen. Dat geldt met name voor de groene en grondgebonden woonmilieus binnen het stedelijk gebied. Maar ook in de centrum-stedelijke woonmilieus wordt het bouwprogramma voor een aanzienlijk deel met eengezinswoningen ingevuld. In landelijke woonmilieu is het aandeel eengezinswoningen in het bouwprogramma het hoogst (69%). Appartementen zijn naar verhouding vooral gevraagd in de woonmilieus Centrum Plus, Grootstedelijk Compact en Dorps. Voor een goede interpretatie van deze uitkomsten wordt nogmaals vermeld dat het bouwprogramma uitsluitend gebaseerd is op woonwensen (verhoudingen tussen vraag en aanbod) en niet op plannen in voorbereiding of ruimtelijk beleid.

Qua eigendomsvorm ligt in de meeste woonmilieus het aandeel koopwoningen in het bouwprogramma hoger dan het aandeel huurwoningen. Het aandeel koop is het hoogst in de woonmilieus Stedelijk met Groen, Dorps en Landelijk, met percentages van 68% à 69%. Alleen in woonmilieu Grootstedelijk compact zijn licht meer huurwoningen in de nieuwbouw gewenst (51%) maar in alle andere woonmilieus worden meer koopwoningen gevraagd, zij het dat ook in woonmilieu Centrum Plus dat aandeel woningen in de nieuwbouw met 51% maar heel licht overhelt naar de koopsector.

Figuur 4-12: Nieuwbouw (*1.000) naar woonmilieu, type en eigendom (2025 t/m 2039)

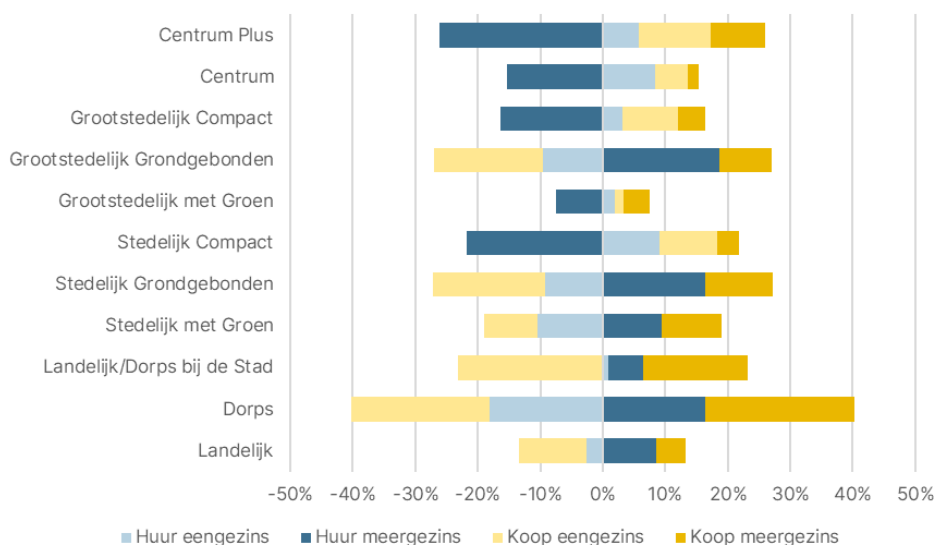
Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario Midden



In hoeverre wijkt de nieuwbouw naar type en eigendom in elk van de woonmilieus af van de huidige voorraad naar type en eigendom? Om deze vergelijking uit te voeren, is per woonmilieu het percentage van elk van de woningcategorieën in de huidige voorraad afgetrokken van het percentage in het berekende nieuwbouwprogramma. Een positieve waarde duidt op een hoger percentage (in procentpunten) van een woningcategorie in het nieuwbouwprogramma dan in de bestaande voorraad. Een negatieve waarde betekent: het percentage in de bestaande voorraad is groter dan het percentage in de nieuwbouw (Figuur 4-13). Voorbeeld: in het woonmilieu Centrum Plus heeft de koopsector een positief percentage, wat betekent dat de nieuwbouw in dit woonmilieu voor een groter deel uit koopwoningen zou moeten bestaan dan nu in de huidige voorraad het geval is.

In de meeste woonmilieus vinden verschuivingen plaats maar in het ene woonmilieu wel meer dan in het andere. In de woonmilieus Grootstedelijk en Stedelijk Grondgebonden en Dorps en Dorps staan nu veel eengezinskoopwoningen maar is behoefte aan meer appartementen, in het stedelijk gebied meer in de huursector, in het dorpse gebied meer in de koopsector. En in de woonmilieus Centrum Plus, Grootstedelijk Compact en Stedelijk Compact staan nu veel huurappartementen maar is behoefte aan meer eengezinskoopwoningen. Met andere woorden: volgens de woonwensen van huishoudens zouden woonmilieus vaak wat meer gemengd mogen zijn qua woningtypen dan nu in de bestaande voorraad het geval is. Een gemengde voorraad maakt het ook mogelijk beter door te stromen binnen het eigen woonmilieu.

Figuur 4-13: Relatief verschil nieuwbouw versus huidige woningvoorraad (procentpunten) naar woonmilieu, type en eigendom (2025 t/m 2039 vs. 2024) Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario Midden

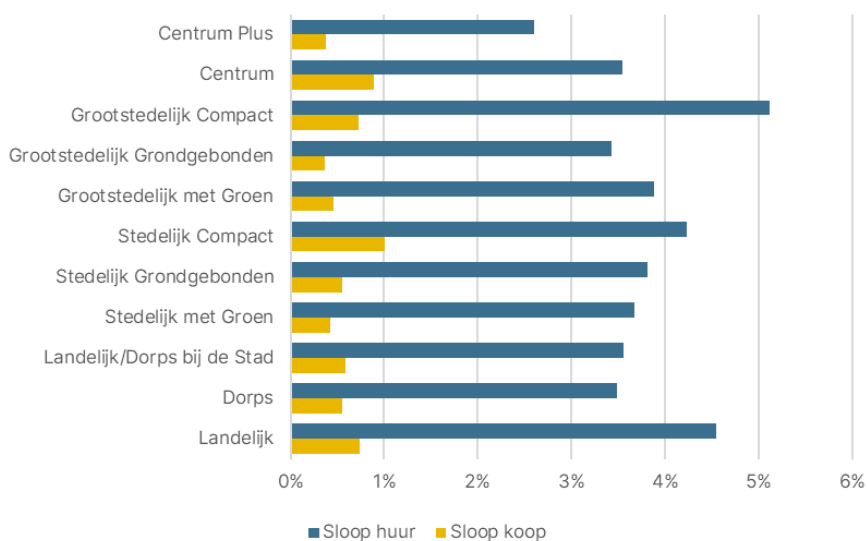


Tot slot kijken we in [Figuur 4-14](#) naar de verhouding huur/koop binnen de geraamde sloop voor de periode 2025 t/m 2040. Zoals eerder gemeld is de omvang van de sloop trendmatig bepaald, rekening houdend met de veroudering van de voorraad in de toekomst. Ook de verdeling over huur/koop, woningtype (eengezins/appartement) en buurten – en dus woonmilieus – is op basis van trends bepaald³⁸.

De samenstelling van de sloop in onderstaande figuur is gerelateerd aan begin 2025, zodat rekening wordt gehouden met het feit dat er van bepaalde combinaties van woonmilieu en eigendomsvorm nu eenmaal meer woningen zijn. Relatief gezien vindt de meeste sloop in de scenario's plaats in de woonmilieus Grootstedelijk Compact en Stedelijk Compact maar ook in woonmilieu Landelijk. In de compacte woonmilieus gaat het om de naoorlogse wijken met veel (corporatie)appartementen waar de herstructureringsopgave naar verhouding het grootst is. In het landelijke woonmilieu gaat het met name om oudere eengezinshuurwoningen. In het woonmilieu Centrum Plus vindt naar verhouding de minste sloop plaats. Verder blijkt duidelijk dat in elk woonmilieu veel meer wordt gesloopt in de huursector dan in de koopvoorraad.

³⁸ In Primos Woningmarkt is enkel de onderverdeling naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) gebaseerd op vraag-aanbodverhoudingen, zodanig dat het model vooral een sloopopgave berekent in de prijsklassen waar de markt naar verhouding (tot andere prijsklassen) minder gespannen is.

Figuur 4-14: Trendmatige sloop (als percentage van de huidige voorraad) naar woonmilieu en eigendom (2025 t/m 2039) Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario Midden



4.4 Betaalbaarheid en scheefwonen

Bij het zoeken naar en kiezen van een nieuwe woning speelt de betaalbaarheid van de woonlasten een belangrijke rol. In de sociale huursector en bij woningen van institutionele beleggers wordt bij het betrekken van de woning daar expliciet rekening mee gehouden en ook voor het verkrijgen van een hypotheek in de koopsector wordt het inkomen getoetst om te bepalen of de lasten gedragen kunnen worden. In de loop der jaren kunnen inkomens en woonlasten van huishoudens echter uit elkaar gaan lopen.

Dit fenomeen wordt ook wel scheefwonen genoemd en is met name voor de huursector van belang. Er wordt gesproken van dure scheefheid wanneer een huishouden met een laag inkomen in een dure huurwoning woont. Omgekeerd kunnen goedkope huurwoningen bewoond zijn door huishoudens met een hoog inkomen; in dat geval wordt van goedkope scheefheid gesproken. Zowel dure als goedkope scheefheid kunnen een (maatschappelijk) probleem vormen: dure scheefheid vanwege de mogelijke financiële problemen bij de huurders en goedkope scheefheid omdat 'rijkere' huishoudens beslag leggen op schaarse betaalbare woningen. Onder invloed van inkomensveranderingen, verhuizingen, huurverhogingen en -verlagingen kent de ontwikkeling van de scheefheid in de loop der jaren een zekere dynamiek. Jaarlijks komen er nieuwe 'scheefwoners' bij en tegelijkertijd verdwijnen andere scheefwoners. In alle scenario's in deze woningmarktverkenning neemt de dure scheefheid per saldo toe, terwijl de goedkope scheefheid afneemt.



Dure scheefheid is in deze verkenning gedefinieerd³⁹ als een huishouden in de doelgroep passend toewijzen wonend in een woning met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens⁴⁰. In 2025 telt de groep die dit betreft naar schatting 181.000 huishoudens (Figuur 4-15). Dat komt neer op 13% van alle huishoudens in de doelgroep passend toewijzen die in een huurwoning wonen. In scenario's Laag en Midden neemt de dure scheefheid in de periode 2025 t/m 2040 licht toe, naar zo'n 16%. Een belangrijke rol spelen de inkomensveronderstellingen in de verschillende scenario's. In scenario Laag is de inkomensontwikkeling het minst gunstig en is de toename van dure scheefheid het sterkst (tot 218.000 oftewel 16%⁴¹ in 2040). In het scenario Hoog is de omvang van de groep huishoudens die duur scheefwonen lager, namelijk 208.000. Het aandeel huishoudens dat duur scheefwoont in 2040 beweegt echter in alle drie de scenario's rond de 16%.

Goedkope scheefheid heeft in dit onderzoek betrekking op de situatie waarin een huishouden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens⁴² gehuisvest is in een huurwoning met een huur onder de sociale huurgrens. In 2024 gaat het dan in totaal naar schatting om 553.000 huishoudens. Dat komt neer op 54% van alle huishoudens boven de DAEB-inkomensgrens die in een huurwoning wonen. Het merendeel van deze groep (namelijk 354.000 huishoudens) behoort tot de middeninkomens⁴³. De goedkope scheefheid neemt in alle scenario's af, variërend van 41% in Laag tot 44% in Hoog in 2040. De afname vindt onder meer plaats als gevolg van de doorstroming van midden- en hogere inkomens vanuit sociale huurwoningen naar duurdere huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen. Deze vindt plaats doordat er in de scenario's behoeftevolgend wordt gebouwd, onder meer in de betaalbare koopsector. De daadwerkelijke afname van de goedkope scheefheid in de praktijk is dus sterk afhankelijk van voldoende keuzeaanbod (via nieuwbouw of doorstroming) voor midden- en hoge inkomens die in een sociale huurwoning wonen. Vanwege de veronderstelde inkomensontwikkeling is de afname van goedkope scheefheid het sterkst in het lage scenario. Dat komt doordat in het lage scenario de groei van het aantal huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens kleiner is dan in de andere scenario's. Met andere woorden: in de andere scenario's krijgen meer zittende huurders (dan in het lage scenario) in de sociale huursector door inkomensstijging een inkomen boven de inkomensgrens.

³⁹ De hier genoemde definitie wijkt af van de definitie van dure scheefheid in de Kernpublicatie van WoON 2021. In die publicatie ging het om de doelgroep huurtoeslag (met een huur boven de aftoppingsgrens) terwijl het hier gaat om de doelgroep passend toewijzen (boven de aftoppingsgrens).

⁴⁰ We tellen hierbij alle woningen boven de hoge aftoppingsgrens mee, inclusief woningen boven de sociale huurgrens. In Primos Woningmarkt wordt (voor alle huishoudens) enkel de hoge aftoppingsgrens onderscheiden en niet de lage aftoppingsgrens. Huishoudens in de doelgroep passend toewijzen (een- en tweepersoonshuishoudens) die een huurprijs tussen de lage en aftoppingsgrens hebben, worden hier dus niet tot de 'dure scheefheid' gerekend terwijl ze daar meestal wel toe worden gerekend (bijvoorbeeld bij de eenmalige huurverlaging van 2021).

⁴¹ Het gaat dan om 17% van alle huishoudens in de doelgroep passend toewijzen die in dat jaar in dit scenario in een huurwoning wonen.

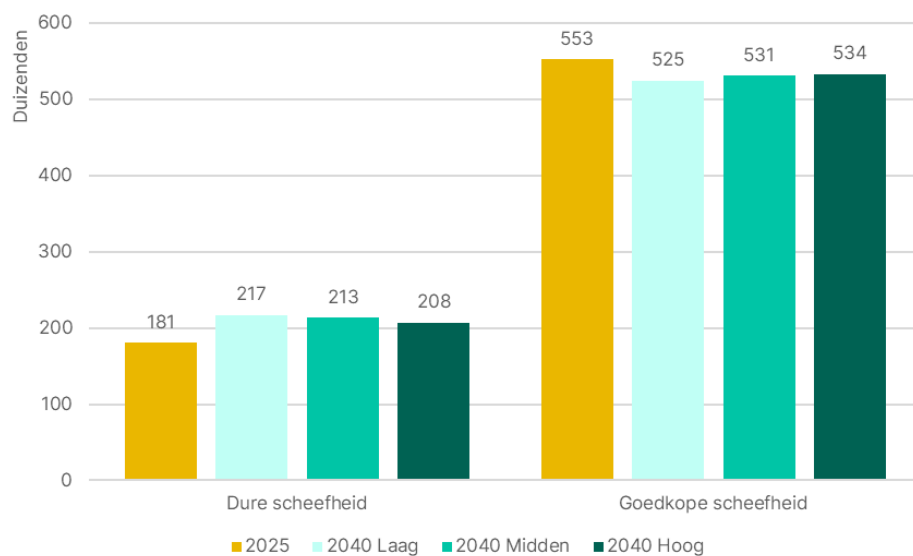
⁴² Lage DAEB-grens voor eenpersoonshuishoudens en hoge DAEB-grens voor meerpersoonshuishoudens. Deze afbakening van goedkope scheefheid wijkt enigszins af van de Kernpublicatie van WoON 2021. In die publicatie werd nog geen rekening gehouden met de hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens.

⁴³ Middeninkomens betreft de groep vanaf €47.699 (eenpersoons) / €52.671 (meerpersoons) tot €71.759 per jaar, zie ook kader 1 in Bijlage A.



Figuur 4-15: Ontwikkeling aantal huishoudens (*1.000) dat duur respectievelijk goedkoop scheef woont in de huursector (corporatie en privaat samen) (2025 en 2040)

Bron: Primos Woningmarkt 2025, scenario's Laag, Midden, Hoog



Bijlagen

Bijlage A: Toelichting op de methodiek

Bijlage B: Verschillen met Primos Woningmarkt 2024

Bijlage C: Typologie woonmilieus

Bijlage D: Woningmarktgebieden

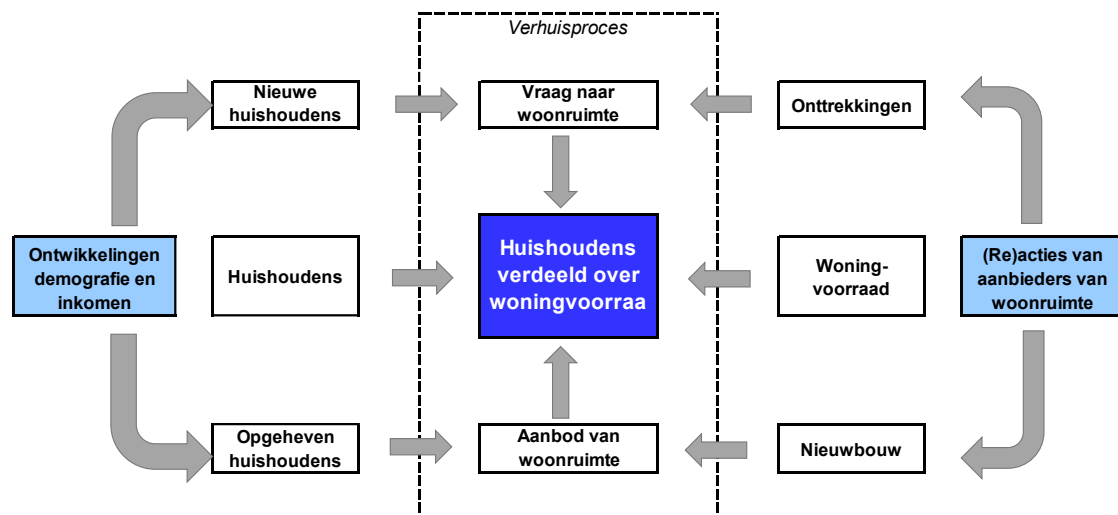


Bijlage A: Toelichting op de methodiek

Inleiding

Het Primos Woningmarkt-model van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. In het Primos Woningmarkt-model zijn de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel (zie ook de toelichting in kader 1 verderop deze bijlage), gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse (zie ook de toelichting in kader 2 verderop deze bijlage) en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11 typen woonmilieus worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar, in welk type en prijsklasse woning woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur B-1: Werking Primos Woningmarkt-model



Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen (zoals tweede woningen en onbewoonbaar verklaarde woningen) er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald. Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuishwens heeft. Deze verhuiscapabele huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.

Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuishwens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding in puur kwantitatieve zin eruit zal zien. De nieuwbouw, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.

Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuishwens hebben. Zij laten in potentie vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.

Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit nieuwbouw, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van 'vraagprofielen' van de verschillende typen potentiële doorstromers.

Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuishwens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de nieuwbouw wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het 'vraagprofiel' bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.

In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met

eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de 'eerste keus' niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Primos Woningmarkt-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie 'met frisse tegenzin' in een 'zo geschikt mogelijke' woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Primos Woningmarkt heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

Kader 1: Inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen (netto besteedbaar huishoudinkomen, zonder toeslagen/subsidies/belastingen in verband met het wonen) in het Primos Woningmarkt-model zijn bepaald met behulp van registratiedata over 2022. In de prognose staan deze grenzen vast (met indexatie). In Primos Woningmarkt 2025 worden de volgende grenzen gehanteerd (prijspeil 2024):

- Kwintiel 1: tot €23.200;
- Kwintiel 2: tussen €23.200 en €34.300;
- Kwintiel 3: tussen €34.300 en €50.500;
- Kwintiel 4: tussen €50.500 en €73.400;
- Kwintiel 5: vanaf €73.400.

Het vastzetten van deze grenzen betekent dat in een prognosejaar er geen sprake meer hoeft te zijn van een kwintielverdeling, een indeling in vijf klassen met een even groot aantal huishoudens. Bij een inkomensstijging die groter is dan de prijsindexatie zullen er huishoudens overgaan naar een hogere inkomensklasse, waardoor het aantal huishoudens in elke klasse verschuift en de (zuivere) kwintielverdeling wordt verlaten.

Omdat de grenzen op basis van de landelijke kwintielverdeling zijn bepaald kan er op lager schaalniveau (provincie, regio, gemeente) ook al in de startsituatie sprake zijn van een verschillende omvang van de klassen. De inkomensspreiding in een regio kan immers afwijken van de landelijke verdeling.

Het voordeel van het vasthouden aan de oorspronkelijke inkomensgrenzen is dat enerzijds in beeld kan worden gebracht hoe de inkomenssituatie van huishoudens zich ontwikkelt en anderzijds de verschillen van regionale of lokale inkomensverdelingen met de landelijke verdeling naar voren komen.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen. Hiervoor worden de geldende waarden in het startjaar 2024 gebruikt. Vanuit deze kwintielen worden op basis van de verdeling in het laatste WoON de doelgroepen afgeleid, in Primos Woningmarkt 2025, prijspeil 2024:

- Doelgroep passend toewijzen: inkomen tot €27.725 (eenpersoons) / €37.625 (meerpersoons)⁴⁴
- Overige corporatiedoelgroep: inkomen tot €47.699 (eenpersoons) / €52.671 (meerpersoons) maar niet in doelgroep passend toewijzen;
- Middeninkomens: inkomen tussen €47.699 / €52.671 en €71.549;
- Hoge inkomens: inkomen vanaf €71.549.

In het model wordt aangenomen dat de inkomensgrenzen voor de afbakening van doelgroepen jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd worden.

⁴⁴ De weergegeven grenzen zijn die van eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd. Voor huishoudens boven de AOW-leeftijd gelden iets lagere grenzen.

Kader 2: Huur- en koopgrenzen van de prijsklassen

In de huursector worden verschillende grenzen jaarlijks door de overheid wettelijk geregeld, in verband met de huurtoeslagregeling en de toewijzingsregels voor corporaties.

Primos Woningmarkt bevat 6 prijsklassen in de huursector. Vanwege de beperkte omvang van het segment tussen de lage en hoge aftoppingsgrens is het niet mogelijk de lage aftoppingsgrens ook in het model te hanteren, maar is ervoor gekozen alleen de hoge aftoppingsgrens (€697,07, prijspeil 2024) te hanteren. Het huursegment boven de sociale huurgrens is nog onderscheiden in de middenhuur en dure huur. In Primos Woningmarkt 2025 wordt, conform het Rijksbeleid, als grensbedrag daartussen €1.123 (prijspeil 1 januari 2024) aangehouden.

De koopsector is in het model eveneens verdeeld in 6 prijsklassen. De koopklassen in het Primos Woningmarkt-model worden afgeleid van de WOZ-waarden. De onderliggende brondata hiervoor betreffen de WOZ-waarden met waardepeildatum 1 januari 2023. Voor Primos Woningmarkt 2025 zijn deze WOZ-waarden met behulp van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) geïndexeerd naar peildatum 1 januari 2024 zodat het prijspeil aansluit bij het startjaar 2024 van Primos Woningmarkt 2025.

In tabellen en figuren kan er natuurlijk maar één label aan de cijfers worden gehangen, ook al 'groeien' de huur- en koopprijsgrenzen mee door indexatie. Daarom worden in deze rapportage de geldende waarden voor het startjaar van het model, te weten 2025, gebruikt. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven. Vanwege de omvang van sommige labels worden in tabellen en figuren vaak alleen de waarden weergegeven.

	Huur (€ per maand)	Koop (€)
1	≤ 454	≤ 285 dzd
2	454 - 585	285 – 390 dzd
3	585 - 697	390 – 495 dzd
4	697 - 880	495 – 620 dzd
5	880 – 1.123	620 – 825 dzd
6	≥ 1.123	≥ 825 dzd

Om zo goed mogelijk aan de beleidsregels in de huursector te voldoen is op basis van de inkomensklassen in het model als volgt ingegrepen in de voorkeuren:

- Dure scheefheid wordt vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van alleenstaanden met een laag inkomen (kwintiel 1 = passend toewijzen). Een eventuele voorkeur voor huurwoningen boven de aftoppingsgrens is gelet op de passendheidsnorm beperkt haalbaar.
- Dure scheefheid wordt verder vermeden door in te grijpen bij de voorkeur van samenwonenden met een laag inkomen (kwintielen 1 en 2 = passend toewijzen). Een eventuele voorkeur voor huurwoningen boven de aftoppingsgrens is gelet op de passendheidsnorm beperkt haalbaar.
- Dure scheefheid buiten de sociale huur wordt verminderd door de voorkeur voor huur boven de sociale huurgrens te verminderen voor huishoudens in kwintiel 1 (met 60%) en in kwintiel 2 (met 30%). Respondenten in het WoON met een laag inkomen geven nu soms aan een voorkeur te hebben voor deze woningen, maar de aanname is dat dit voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door de huidige plaatselijk slechte beschikbaarheid van sociale huur.
- Goedkope scheefheid wordt vermeden door de voorkeur van huishoudens met een hoog inkomen (kwintielen 4 en 5 = min of meer DAEB-grens) voor een huurwoning tot de DAEB-grens aan te passen naar die voor een middenhuurwoning.

Bijlage B: Verschillen met Primos Woningmarkt 2024

In deze bijlage worden de belangrijkste verschillen tussen Primos Woningmarkt 2025 en Primos Woningmarkt 2024 toegelicht.

Huishoudensontwikkeling

Primos Woningmarkt maakt voor de huishoudensontwikkeling gebruik van Primos, zie ook paragraaf 2.2. De Primos-prognose 2025 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2024). Deze meest recente CBS-prognose wijkt slechts beperkt af van de CBS-prognose van een jaar eerder. In 2026 is volgens de nieuwe prognose de bevolkingsomvang van Nederland 26.500 personen lager dan in de vorige prognose. In 2040 is dit verschil teruggelopen tot 6.000 personen. Doordat de bevolkingsontwikkeling in de Primos-prognose op nationaal niveau weinig afwijkt van de vorige prognose, wijkt ook de huishoudensontwikkeling op nationaal niveau weinig af van de voorgaande prognose. Het aantal huishoudens in 2031 wordt in de Primos-prognose 2025 14.100 lager ingeschat ten opzichte van de voorgaande prognose. Op de langere termijn blijft het verschil klein. In 2045 komt de nieuwe Primos-prognose 22.500 huishoudens lager uit dan de voorgaande prognose.

Deze demografische raming is gebruikt voor alle drie de economische varianten van Primos Woningmarkt 2025 (Midden, Laag en Hoog). Voor de aanpassingen in Primos 2025 ten opzichte van Primos 2024 wordt verwezen naar de rapportage over Primos 2025⁴⁵.

Inkomensontwikkeling

De gemiddelde inkomensontwikkeling voor 2024 t/m 2027 is geactualiseerd en in alle scenario's gebaseerd op de raming van de verandering van de statische koopkracht⁴⁶ zoals het CPB in het CEP 2025 in februari 2025 gepubliceerd heeft. Dit betreft voor 2024 een stijging van het gemiddelde inkomen met 2,8% en vervolgens in 2025 een toename met 0,7%. Voor 2026 wordt een groei met 1% verondersteld en voor 2027 is dat 0,3%.

Na 2027 lopen de veronderstellingen over de inkomensontwikkeling in de scenario's uiteen. In het scenario Midden wordt voor 2028 en 2029 van een groei van 0,8% uitgegaan en in 2030 van 0,6%. Vanaf 2031 wordt aangenomen dat de inkomens jaarlijks nog zullen toenemen met 0,3% per jaar. In

⁴⁵ Rapportage "Primos 2025 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte", te downloaden via <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>.

⁴⁶ De raming van statische koopkrachtcijfers houdt uitsluitend rekening met externe invloeden (inflatie, loonontwikkeling, overheidsbeleid). Er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden (promotie, werkloosheid, baanwisseling, gaan samenwonen, kinderen krijgen, etc.). Gegeven de verwachting dat de werkloosheid niet sterk toeneemt lijkt dit voor de korte termijn een goede benadering van de te verwachten inkomensontwikkeling.

dat geval neemt in de periode 2024 t/m 2039 het gemiddeld inkomen in reële termen in totaal met 9,7% toe.

In scenario Laag ligt de jaarlijkse inkomensgroei vanaf 2028 op een gemiddeld lager niveau dan in scenario Midden, in scenario Hoog op een gemiddeld hoger niveau. Waar bij Laag gerekend wordt met 0,4% voor 2028 en 2029 en 0,3% voor 2029 en vervolgens vanaf 2030 met 0%, wordt in Hoog uitgegaan van 1,2% in 2028 en 2029, 0,9% in 2030 en van 0,6% vanaf 2031. Uiteraard verschilt daarmee de stijging van het gemiddelde inkomen in reële termen tussen de scenario's: in scenario Laag komt dit voor de periode 2024 t/m 2039 in reële termen uit op in totaal 5,9%, in scenario Hoog op 13,5%.

Actualisatie van startsituatie van huishoudens en woningvoorraad

Op basis van de BAG, CBS Kerncijfers Wijken en buurten over demografie, en tabellen op basis van CBS-microdata is een nieuwe startsituatie (1 januari 2024) van de verdeling van groepen huishoudens over segmenten van de woningvoorraad bepaald. Een verschil met vorig jaar is dat er gebruik is gemaakt van nieuwe cijfers over de samenstelling van de private huurvoorraad naar prijsklassen. In tegenstelling tot de corporatiesector is er geen integraal overzicht van de huurprijzen in de private huursector. Voor deze sector moet dus worden gewerkt met schattingen. Voor Primos Woningmarkt 2025 is mede op basis van het recent gepubliceerde WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2024 en cijfers uit de CBS Woonbase een inschatting gemaakt van de huurprijzen van private huurwoningen op 1-1-2024. Op woningniveau is allereerst de door CBS (uit registraties) waargenomen of geschatte huurprijs uit de Woonbase⁴⁷ (2023) overgenomen. Waar nodig zijn huurbedragen vervolgens geïndexeerd naar peildatum 1-1-2024. Voor woningen die in de Woonbase geen (geschatte) huur hebben⁴⁸ is een aparte schatting van de huurprijs gemaakt met behulp van een regressiemodel op basis van WoON 2024. Daarbij zijn woningoppervlakte, WOZ-waarde, locatie en bouwperiode meegenomen als variabelen. Tot slot zijn de gemiddelde huren in de private huursector en de verdeling naar prijsklassen (onder/boven sociale huurprijsgrens) gecorrigeerd naar de gemiddelden en verdelingen uit het WoON 2024. Dat is gedaan op het niveau van G4 en provincie. Zodoende komen de gemiddelde huren en de verdeling over huurprijsklassen (onder/boven sociale huurprijsgrens) in Primos Woningmarkt 2025 per G4-gemeente en per provincie nagenoeg overeen met WoON 2024. Dit is gedaan omdat WoON 2024 momenteel de beste actuele bron is voor informatie over de huurprijzen in de private huursector. Mede door de nieuwe cijfers over de huurprijzen in de private huurvoorraad wijkt het aantal huurwoningen per prijsklasse in de startsituatie van Primos Woningmarkt 2025 af van de aantallen in Primos Woningmarkt 2024. Op lager schaalniveau (zoals gemeente en wijk) kunnen de verschuivingen groter zijn dan op hoger schaalniveau.

⁴⁷ Het gaat om de financieel-economische component van de Woonbase. De Woonbase is een database gevuld met (aan elkaar gekoppelde) microdata. Meer informatie is te vinden via <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/maatwerk-en-microdata/microdata-zelf-onderzoek-doen/maatwerk-microdatabestanden/maatwerk-microdatabestanden/woonbase/woonbase-financieel-economisch>

⁴⁸ Bijvoorbeeld omdat ze pas in de loop van 2024 aan de voorraad private huurwoningen zijn toegevoegd (bijv. vi nieuwbouw of omzetting van koop naar huur).

De startsituatie in Primos Woningmarkt qua woningvoorraad heeft betrekking op alle woningen, dus ook woningen die administratief leeg staan en woningen waar twee of meer huishoudens staan ingeschreven. In andere bronnen (zoals WoON, Woonbase en de Lokale Monitor Wonen) worden deze woningen veelal buiten beschouwing gelaten. Mede om deze reden kunnen de cijfers in Primos Woningmarkt verschillen van andere bronnen.

Nieuwbouw en sloop

Net als in de vorige versie wordt de nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) in het eerste rekenjaar, nu 2024, naar type en buurt overgenomen uit Primos (realisatiecijfers). In latere jaren, dus vanaf 2025, worden alleen de gemeentetotalen uit de Primos-prognose gebruikt en wordt de kwalitatieve invulling naar segment en woonmilieu berekend op basis van de tekorten ten opzichte van de behoefte. De aantallen sloop zijn voor alle jaren naar zowel buurt als woningtype overgenomen uit Primos. Ook nu is voor de wat langere termijn een kwantitatief bouwprogramma opgesteld zodanig dat de grootste regionale woningtekorten in 2035 bij de verwachte huishoudengroei aanzienlijk zijn ingelopen.

In de periode 2025 tot 2040 wordt in Primos 2025 uitgegaan van 1.206.500 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie). Dat zijn er ca. 70.000 minder dan in Primos 2024. De sloop wordt in de nieuwe prognose in de periode 2025-2040 op 164.500 geraamd, 26.600 minder dan in de vorige prognose. Het saldo van nieuwbouw en sloop levert de netto groei van de woningvoorraad op. Deze bedraagt 1.042.000 woningen, oftewel een toename met 12,6%. De woningvoorraad telt in 2040 in totaal 39.200 woningen minder dan in de vorige Primos-prognose.

Huurbeleid

In het Primos Woningmarkt-model wordt rekening gehouden met het toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid van verhuurders. Dat gebeurt op basis van een combinatie van het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Daarnaast worden relevante wijzigingen in het huurbeleid van de Rijksoverheid waar mogelijk verwerkt in het model.

In Primos Woningmarkt 2025 heeft de Wet betaalbare huur niet geleid tot aanpassing van de instellingen. We maken, bij gebrek aan informatie, de vereenvoudiging dat alle verhuurders van midden-segment woningen met te weinig punten deze woningen zullen aanpassen zodat ze wel voldoende punten hebben. Wel zijn door de uitbreiding van de gereguleerde huursector de labels van enkele huursegmenten aangepast.

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) van december 2024 tussen het Kabinet, Aedes en de VNG voor de periode 2025-2035 is afgesproken dat vanaf 2026 voor de maximale jaarlijkse huursomstijging voor corporaties uitgegaan wordt van het driejaarsgemiddelde van de inflatie (CPI). De maximale huurstijging op individueel woningniveau, die geldt voor zowel corporaties als private verhuurders, is en blijft Nationale prestatieafspraken (NPA) 2025-2035. Dat betreft 0,5%-punt hoger dan de maximale huursomstijging. In Primos Woningmarkt 2025 is uitgegaan van een huurverhoging van 0% t.o.v.

inflatie voor zittende huurders in het sociale huursegment (met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging).

De wet die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector maximeert is (reeds in 2024) verlengd tot en met 1 mei 2029. In de komende jaren blijft de grens aan de maximale huurstijging in de vrije sector dus in stand. Verhuurders mogen de huur jaarlijks verhogen met maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling + 1%. Het laagste percentage geldt. In Primos Woningmarkt 2025 is, net als in de voorgaande versie van het model, de aanname gedaan dat de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector 0,2% boven inflatie bedraagt.

Volgens de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen (IAH) voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen uit 2022 kunnen hoge middeninkomens maximaal €50 en hoge inkomens maximaal €100 huurverhoging krijgen. In Primos Woningmarkt 2025 wordt (net als de eerdere versies) gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat sommige corporaties de IAH niet of niet volledig toepassen. In het model van 2025 geldt voor hoge middeninkomens een huurverhoging van €15 en voor hoge inkomens van €40 boven inflatie. Dat is €2,50 respectievelijk €15 meer dan de bedragen die vorig jaar zijn gehanteerd.

Bijlage C: Typologie woonmilieus

Binnen Primos Woningmarkt spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoON. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

De woonmilieutypologie is met ingang van Primos/Primos Woningmarkt 2022 ingrijpend vernieuwd. De oude typologie, met een indeling in 13 typen, is geruime tijd geleden tot stand gekomen en bleek niet eenvoudig te actualiseren. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen. Met ingang van Primos Woningmarkt 2022 is er een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus⁴⁹ (plus de categorie “geen woonmilieu”) die jaarlijks wordt bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: ‘te verwachten’) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen⁵⁰, is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend. In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- Grootte bebouwde kom: voor het onderscheid tussen Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins/meergezins: onderscheid tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- Mate van groen en water in de omgeving: voor bepalen welke woonmilieus “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- Afstand tot (grote) stad: voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

⁴⁹ Te weten Centrum Plus, Centrum, Grootstedelijk Compact, Grootstedelijk Grondgebonden, Grootstedelijk met Groen, Stedelijk Compact, Stedelijk Grondgebonden, Stedelijk met Groen, Landelijk/Dorps bij de Stad, Dorps en Landelijk.

⁵⁰ Voor zover bekend uit de inventarisatie plancapaciteit die ABF Research halfjaarlijks uitvoert in opdracht van het Ministerie van VRO.

Bijlage D: Woningmarkt-gebieden

Ten behoeve van de demografische en woningmarktmodellen hanteert ABF Research een indeling van Nederland in functionele woningmarktgebieden, vanuit het gegeven dat de woningmarkt een regionale markt is. De functionele woningmarktgebieden weerspiegelen groepen van aaneengesloten gemeenten die onderling sterke migratierelaties hebben. De indeling wordt bepaald op basis van een analyse van de verhuisstromen in de jaren voorafgaand aan het vaststellen van de indeling, voor de huidige indeling 2018-2023. De indeling is dit jaar geactualiseerd. Een uitvoerige beschrijving is te vinden in Bijlage A van het Primos-rapport 2025⁵¹.

Figuur B-2: Functionele woningmarktgebieden 2025 (2025) Bron: ABF Research



⁵¹ [Primos-prognose 2025 | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)