Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

DGVB
Directie Wonen
Afdeling Aandachtsgroepen

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

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

Datum	18 november 2026
Betreft	Toelichting op bouwopgave, migratie en toewijzingen in de sociale huur cijfers en interpretaties rond de bijdrage van migratie aan de bouwopgave en het beroep op de sociale huur

Onze referentie
2026-0000619634

Bijlage(n)
0

Hierbij voldoe ik aan de toezegging aan het lid Mooiman (PVV) (kenmerk 2026Z22131, ingezonden 12 oktober 2026) om in te gaan op verschillende cijfers en interpretaties rond de bijdrage van migratie aan de bouwopgave en het beroep op de sociale huur.

De bouwopgave
Voor het bepalen van de verwachte woningbouwopgave baseert het kabinet zich op de Primos prognose die ABF Research jaarlijks opstelt. De cijfers van het onderzoek van de Economische Instituut voor de Bouw (EIB)[1] en de Primos prognose zijn echter tot elkaar herleidbaar en geven in essentie dezelfde boodschap, namelijk dat migratie een substantiële oorzaak is van de bouwopgave.

Voor de getallen die woningbouw betreffen, zijn er twee belangrijke aantallen die het EIB noemt in haar onderzoek en die lijken af te wijken van getallen die door ABF Research gehanteerd worden en die door mij worden gebruikt als onderbouwing van het woningbouwbeleid. Deze aantallen komen uit de Primos prognose die ik jaarlijks aan uw Kamer aanbied[2]. Hieronder licht ik deze verschillen toe.

Migratie en bouwopgave sinds 2015

Migratie is een belangrijke factor achter de woningvraag en daarmee de woningbouwopgave. Volgens het EIB was migratie in de afgelopen tien jaar verantwoordelijk voor circa 60% van de woningvraag. De Primos-prognose laat zien dat 44% van de benodigde woningbouw in de komende vijftien jaar samenhangt met de verwachte bevolkingsgroei. Deze bevolkingsgroei is vrijwel volledig (97%) het gevolg van een positief migratiesaldo.

Het verschil tussen beide percentages, (60% en 44%) is goed verklaarbaar. ABF en EIB hanteren verschillende uitgangspunten bij het berekenen van de woningbouwopgave. Een eerste verschil is dat het EIB in haar berekening geen rekening houdt met de woningen die moeten worden teruggebouwd ter vervanging van gesloopte woningen, en berekent daarmee in feite een netto opgave. De woningbouwopgave waar ik vanuit ga, is een bruto opgave en omvat deze vervangingsopgave wel. Uit Primos blijkt dat 14% van de totale opgave (1,2 miljoen woningen voor de komende 15 jaar) de vervanging betreft van te slopen woningen.

[1] https://www.eib.nl/nieuws/60-van-de-woningvraag-veroorzaakt-door-migratie/
[2] https://open.overheid.nl/details/92682d4d-a14b-4d90-b24b-75ea2cd2afc5

DGVB
Directie Wonen
Afdeling Aandachtsgroepen

Datum
18 november 2026

Onze referentie
2026-0000619634

Een tweede verschil betreft het terugdringen van het bestaande woningtekort. Dit is wel opgenomen in de bouwopgave zoals ABF Research die in de Primos-prognose berekent, maar niet in de berekening van het EIB. Ook dit leidt tot verschillen in de omvang van de berekende woningbouwopgave.

De Primos-prognose verdeelt de woningbouwopgave voor de komende vijftien jaar als volgt:

- 44% is nodig om de verwachte bevolkingsgroei op te vangen;
- 25% is nodig als gevolg van huishoudensverdunning: het kleiner worden van huishoudens;
- 14% betreft de vervanging van woningen die worden gesloopt;
- 17% is nodig om het bestaande woningtekort terug te dringen.

Wanneer zowel de vervanging van gesloopte woningen als het terugdringen van het bestaande woningtekort buiten beschouwing worden gelaten, komt het aandeel van de woningbouwopgave dat samenhangt met migratie op basis van de Primos-aantallen uit op 62%[3]. Dit percentage is daarmee goed vergelijkbaar met de 60% die het EIB, op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen tien jaar, aan migratie toeschrijft.

Toekomstig effect van migratie op de woningmarkt

Indien de instroom van migranten de komende periode op hetzelfde niveau blijft als in de afgelopen tien jaar, heeft het EIB vastgesteld dat dit leidt tot een extra vraag naar woningen van 340.000. Uit de Primos prognose van ABF Research valt af te leiden dat ABF van een vergelijkbaar aantal uitgaat.

Hierbij is het goed om te benoemen dat het hier gaat om netto migratie. Met het gegeven dat ook veel mensen Nederland verlaten (en dat veel immigranten later weer emigranten worden) is rekening gehouden in de bevolkingsprognoses. Ook merk ik voor de volledigheid op dat het hier gaat om álle vormen van migratie: gezin, arbeid, studie, asiel en overige groepen, zoals Oekraïense ontheemden en terugkerende Nederlanders.

Het EIB heeft de toekomstige woningvraag als gevolg van migratie in twee scenario's doorgerekend. In het eerste, trendmatige groeiscenario blijft de migratie de komende tien jaar op hetzelfde niveau als in de afgelopen tien jaar. In het tweede scenario is sprake van een beperktere migratie, overeenkomstig het gematigde groeiscenario van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050[4]. In het trendmatige groeiscenario verwacht het EIB dat migratie in de periode 2025-2034 leidt tot een extra woningvraag van 340.000 woningen. In het scenario met beperktere migratie bedraagt deze woningvraag 235.000 woningen. Hoewel het om aanzienlijke aantallen gaat, is de verwachte woningvraag in beide scenario's lager dan in de periode 2015-2024.

ABF Research raamt in de Primos-prognose een totale woningbouwopgave van 1,2 miljoen woningen voor de komende vijftien jaar. Van deze woningbouwopgave is 44% nodig om de verwachte bevolkingsgroei op te vangen. De huishoudprognose van Primos

[3] 44% van de 100% wordt 44 van de 69: Van de 100 procentpunt laat EIB 17 procentpunt (terugdringen tekort) en 14 procentpunt (compensatie sloop) buiten beschouwing. De 44% wordt daarmee 44/69 * 100% is 63,8%. Volgens het CBS ontstaat 97% van de bevolkingsgroei door migratie. Om de 63,8% te vergelijken met de 60% van het EIB moet derhalve de 63,8% nog verminderd worden met een factor 0,97 hetgeen tot een percentage van 61,8% leidt.

[4] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/2024/01/15/gematigde-groei-rapport-van-de-staatscommissie-demografische-ontwikkleingen-2050

DGVB
Directie Wonen
Afdeling Aandachtsgroepen

Datum
18 november 2026

Onze referentie
2026-0000619634

is gebaseerd op de bevolkingsprognose van het CBS, waarbij de bevolkingsgroei voor 97% ontstaat uit een positief migratiesaldo. Met beide percentages en omgerekend naar tien in plaats vijftien jaar geldt dat ook volgens Primos migratie in de komende tien jaar leidt tot een woningbouwopgave van zo'n 340.000 woningen

Migratie en sociale huur
Asiel is een relatief kleine groep (circa 11% in 2025) in het aantal migranten dat jaarlijks naar Nederland komt. Tegelijkertijd is het verblijf van statushouders, meer dan andere groepen migranten, meer permanent van karakter en legt daarbij relatief een groter beslag op betaalbare woningen. Op basis van gegevens van het CBS[5] blijkt dat de afgelopen jaren elk jaar circa 13 duizend woningen aan statushouders werden toegewezen. Hiermee werden jaarlijks circa 30 tot 32.000 statushouders gehuisvest. Dit was de afgelopen jaren, vanwege eerder opgelopen achterstanden, niet voldoende om de taakstelling te halen.

Het CBS publiceert jaarlijks over het toewijzingspercentage. Dit getal geeft aan hoeveel corporatiewoningen jaarlijks vrijkomen en welk aandeel daarvan is toegewezen aan een bepaalde groep. Volgens CBS ging in 2024, dat is de laatst beschikbare informatie, 8% van de vrijgekomen corporatiewoningen naar statushouders. Hierbij kijkt het CBS naar álle corporatiewoningen die zijn betrokken door een nieuw huishouden. Het toewijzingspercentage kan ook worden afgepeld, door de woningen die naar statushouders gaan af te zetten tegen het aantal woningen dat naar starters gaat. Volgens de laatste CBS-berekening was in 2024 21% van alle starters die in een corporatiewoning ging wonen, een huishouden met een statushouder. Het betreft hier dus de groep startende statushouders afgezet tegen alle starters.

EIB komt met een andere rekenmethode op een wat hoger aandeel uit. EIB zet het aantal woningen dat in 2023 naar statushouders ging (13.000, starters plus doorstromers) af tegen het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks wordt gebouwd en het aantal woningen dat vrijkomt door overlijden en doorstroom. Volgens EIB zijn dat er 34.000 en gaat dus grofweg een derde van de woningen die 'vrij' komen naar statushouders. Het aandeel statushouders in de sociale huursector kan op verschillende manieren worden bepaald en weergegeven. Er is niet één eenduidige maatstaf; de uitkomst is afhankelijk van de gekozen definitie en berekeningswijze.

Omdat de cijfers uiteenlopen, staan hieronder de drie methoden onder elkaar, met de omvang en waar dit tegen wordt afgezet:

- **Methode 1: CBS aandeel in totale toewijzing:**
  Het aantal toewijzingen van corporatiewoningen aan statushouders wordt afgezet tegen het totale aantal vrijgekomen corporatiewoningen in dat jaar, inclusief doorstromers die al in de sector woonden en verhuisden naar een andere corporatiewoning. Uitkomst: 8% (2024).
- **Methode 2: CBS aandeel in toewijzingen aan starters:**
  het aantal toewijzingen van corporatiewoningen aan startende statushouders wordt afgezet tegen het totale aantal toewijzingen van corporatiewoningen aan starters specifiek, dus zonder doorstromers. Uitkomst: 21% (2024).
- **Methode 3**: **EIB aandeel in jaarlijks vrijkomend aanbod:** het aantal woningen dat naar statushouders ging, wordt afgezet tegen het totale jaarlijks vrijkomende aanbod in de sociale huursector, nieuwbouw plus de woningen die vrijkomen in

[5] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/44/starters-in-corporatiewoningen-zijn-steeds-vaker-statushouders

de bestaande voorraad. Uitkomst: ruim een derde, circa 38% (2023).

Met bovenstaande toelichting beschouw ik de toezegging aan het lid Mooiman (met het kenmerk 2026Z22131) als afgedaan.

Hoogachtend,

De Minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

DGVB
Directie Wonen
Afdeling Aandachtsgroepen

Datum
18 november 2026

Onze referentie
2026-0000619634