



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Tussen wensen en wonen

Resultaten van het WoonOnderzoek
Nederland 2024

Ministerie van VRO
April 2025



Samenvatting	3	
Inleiding	11	
1 Demografische en economische context	14	
1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens	15	
1.2 Ontwikkeling economie en inkomens	16	
1.3 Ontwikkeling woningvoorraad	16	
1.4 Woonsituatie huishoudens	18	
2 Huurders en hun woonsituatie	20	
2.1 Woonsituatie van huurders	22	
2.2 Woonlasten van huurders	23	
2.3 Ontwikkeling scheefheid onder huurders	29	
2.4 Tijdelijke huurcontracten	30	
2.5 Middenhuur en dure huur	31	
3 Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie	34	
3.1 Woonsituatie van eigenaar-bewoners	36	
3.2 Woonlasten van eigenaar-bewoners	39	
3.3 Koopstarters en -doorstromers	42	
3.4 Woningfinanciering	43	
4 Verhuisdynamiek op de woningmarkt	45	
4.1 Recente verhuizingen	47	
4.2 Verhuishwensen	51	
4.3 Verhuismotieven	52	
4.4 Acties om een woning te vinden	53	
4.5 Wensen ten aanzien van de woning	54	
4.6 Wensen ten aanzien van de woonomgeving	59	
5 Woningkwaliteit en woonbeleving	61	
5.1 Tevredenheid met woning	63	
5.2 Aangenaam binnenklimaat	64	
5.3 Veiligheid in huis	66	
5.4 Groot onderhoud en woningverbetering	67	
5.5 Tevredenheid met woonomgeving	69	
6 Duurzaamheid en energie	73	
6.1 Energielabels en energieverbruik	75	
6.2 Installaties	77	
6.3 Isolatie in koopwoningen	78	
6.4 Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen	79	
6.5 Voorgenomen verduurzamingsmaatregelen	82	
Begrippenlijst	84	
Tabellen	90	
Colofon	127	



Samenvatting

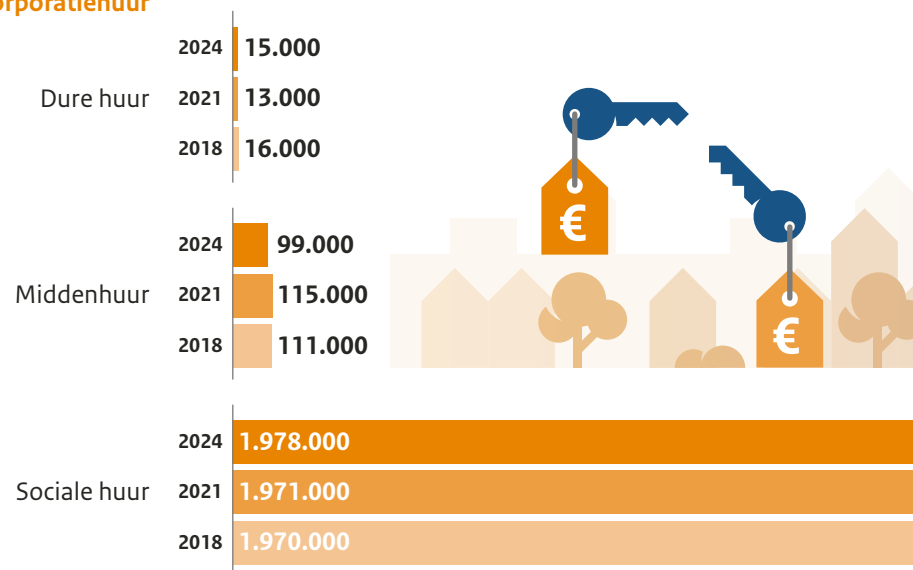
Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is voor de Rijksoverheid en voor veel lokale overheden en belangenhouders de belangrijkste bron van informatie over de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving, en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Het is daarmee een belangrijke pijler onder het woonbeleid van de overheid.

Voor het WoON 2024 zijn meer dan 41.000 personen bevraagd. Het WoON 2024 is uitgevoerd in een periode van grote krapte op de woningmarkt, zowel in de koopsector als de huursector. Een periode waarin er een grote focus ligt op het toevoegen van voldoende woningen om aan de huidige en de toekomstige woningvraag te kunnen voldoen.

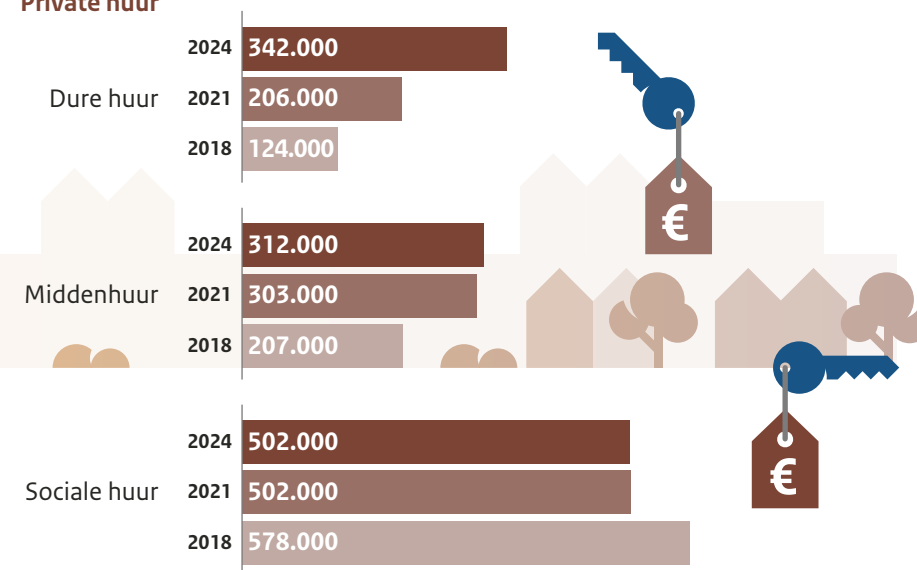
Deze samenvatting schetst de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Figuur 1 | Huurders naar huursector en prijssegment*

Corporatiehuur



Private huur



* In afwijking van eerdere kernpublicaties zijn de huurprijsgrenzen gebaseerd op de kale huur in plaats van de bruto huur.

Vier op de tien huishoudens is alleenstaand

Door de vergrijzing en de individualisering in de samenleving neemt het aantal kleine huishoudens toe. In het jaar 2000 was een derde van de huishoudens in Nederland een eenpersoonshuishouden. In 2024 is dit toegenomen tot 40%. Het aandeel alleenstaande huishoudens in de [leeftijd](#) van 65 jaar en ouder nam de afgelopen periode toe van 10% in 2000 naar 14% in 2024. In 2024 waren er 3,3 miljoen alleenstaande huishoudens in Nederland, waarvan ruim een derde in de leeftijd van 65 jaar en ouder.

Huurders wat duurder uit door bijkomende woonlasten

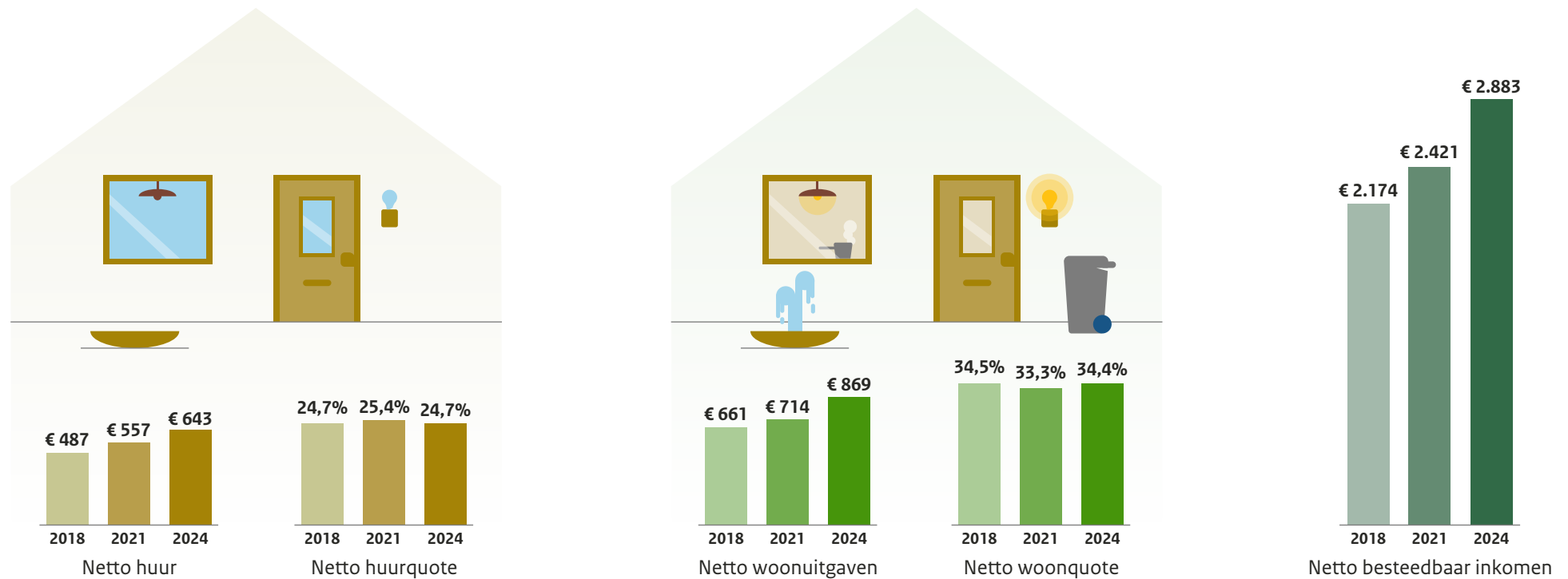
Tussen 2021 en 2024 namen zowel de [netto huur](#) als de [bijkomende woonuitgaven](#) van huurders per maand toe. De totale lasten namen gemiddeld toe met € 155 per maand. Hoewel de huren per saldo stegen, zijn huishoudens in relatie tot hun inkomsten minder aan de huur gaan uitgeven. De [netto huurquote](#), de verhouding tussen de netto huur en het netto besteedbaar inkomen, nam af

van 25,4% naar 24,7%. Aan de totale woonlasten waren huurders in 2024 echter meer geld kwijt dan in 2021. De [woonquote](#), de verhouding tussen de totale woonlasten en het netto besteedbare inkomen, nam toe van 33,3% in 2021 naar 34,4% in 2024.

Bijna kwart huurders in middenhuur of dure huur

De omvang van de [private huursector](#) is toegenomen. Er kwamen met name veel [dure huurwoningen](#) met een huurprijs boven € 1.123 bij. In 2024 huurde ongeveer driekwart van de huurders in Nederland een woning met een [huurprijs](#) tot de [liberalisatiegrens](#) (€ 808, prijspeil 2023). Dit zijn de huurwoningen met een [sociale huur](#). Het betreft zowel woningen van [woningcorporaties](#) als van private verhuurders. Bijna een kwart van de huurders had een woning met een [middenhuur](#) (€ 808 tot € 1.123, prijspeil 2023) of een dure huur, met een prijs daarboven. Jonge paren wonen naar verhouding vaak in een woning met een dure huur.

Figuur 2 | Ontwikkeling woonlasten huurders



Meer huishoudens in dure private huurwoningen

Ten opzichte van 2021 is het aantal huishoudens in huurwoningen in het middenhuursegment en het dure huursegment aanmerkelijk toegenomen. In 2021 was ook al sprake van een toename ten opzichte van 2018. Tussen 2018 en 2024 nam het aantal huishoudens in middenhuur- en dure huurwoningen toe van bijna 460.000 naar bijna 770.000, een toename met twee derde. De groei deed zich voor in de private huursector en vooral in het dure segment. In de corporatiesector nam het aantal huishoudens in huurwoningen met een middenhuur af. Jonge paren (tot 35 jaar) in een huurwoning betalen vaak een huur boven de liberalisatiegrens. Het betreft twee derde van de huurders in deze leeftijdsklasse. Bijna de helft (45%) betaalt een dure huur van meer dan € 1.123,13. Vaak betreft het huurders van een private huurwoning. Een private huurwoning is doorgaans sneller te vinden dan een corporatiewoning.

Hoge huurquotes in dure huur

De netto huurquote is het deel van het [netto besteedbare inkomen](#) dat huurders uitgeven aan de huur. Huurders van een huurwoning met een sociale huur (tot de liberalisatiegrens) hebben een lagere netto huurquote (21,0%) dan huurders in een huurwoning met een middenhuur (30,9%) of een dure huurwoning (43,1%). In het dure huursegment nam de netto huurquote ook relatief sterk toe, in 2021 was dit nog 39,9%. De verhuiscens van huurders is hoger naarmate zij in een duurder huursegment wonen. Huurders in het dure segment (vanaf € 1.123) hebben gemiddeld de kortste [woonduur](#) en de grootste wens om weer te verhuizen. Van de huurders van een sociale huurwoning wil 46% de komende twee jaar (misschien) verhuizen. Bij de huurders van een dure huurwoning is dit aandeel bijna driekwart.

Minder huurders wonen te duur

Een deel van de huurders woont 'scheef'. Dit wil zeggen dat ze een inkomen hebben dat niet past bij de huur die zij betalen. Huurders die een *te laag inkomen* hebben voor de huur die zij betalen, wonen [duur scheef](#). Huurders die een *te hoog inkomen* hebben voor de huur die zij betalen wonen [goedkoop scheef](#). In 2024 was het aandeel huurders dat duur scheef woont aanmerkelijk lager dan in 2021. Een ingreep die veel invloed heeft gehad op de dure scheefheid, zijn de huurverlagingen die in 2021 en in 2023 zijn doorgevoerd. Toen zijn de huren van huurders van een corporatiewoning die behoren tot de doelgroep voor [passend toewijzen](#) maar een huur hadden boven de [aftoppingsgrens](#), verlaagd naar de aftoppingsgrens. Dit heeft ervoor gezorgd dat de huren van een aanzienlijke groep huurders die te duur woonden, zijn gecorrigeerd. Daarmee is de groep dure scheefwoners nu aanzienlijk lager dan voorheen. De goedkope scheefheid is ten opzichte van 2021 iets toegenomen, na een afname in de jaren daarvoor. Dat betekent dat meer huishoudens met een te hoog inkomen wonen in een woning met een sociale huur.

Meer dan de helft koopwoningen in het dure segment

De huizenprijzen zijn hard gestegen. In 2024 (waardepeildatum 1-1-2023) had meer dan de helft van de koopwoningen een [WOZ-waarde](#) boven de [betaalbaarheidsgrens](#) van € 390.000 (2024). Het aandeel dure koopwoningen met een WOZ-waarde vanaf € 390.000 nam toe van 12% in 2015 naar 53% in 2024. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen nam tussen 2018 en 2024 toe met bijna 60%. Daarbij moet worden bedacht dat in die periode ook de inkomens van eigenaar-bewoners substantieel toenamen. Toch was de stijging van de inkomens van eigenaar-

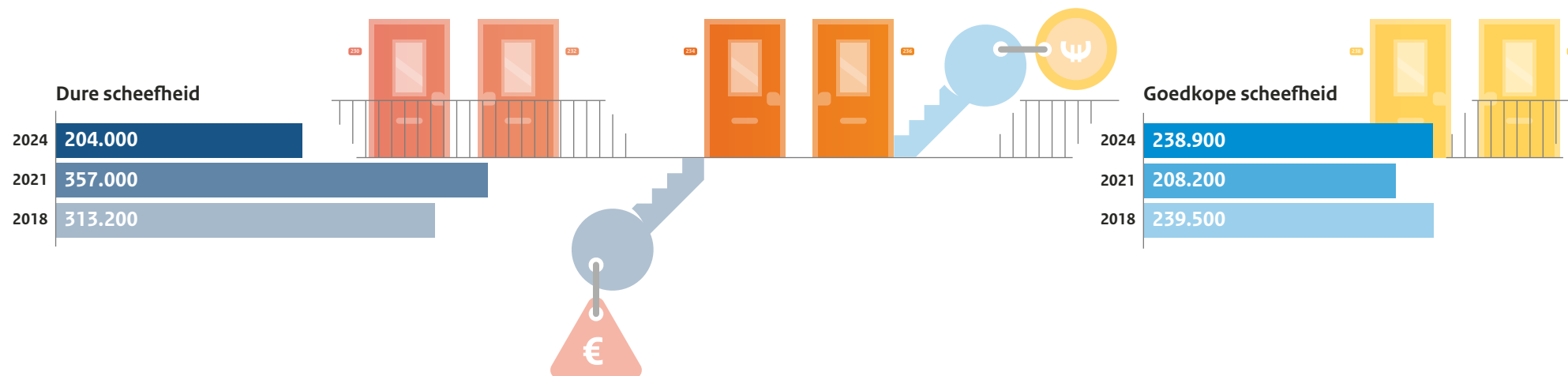
bewoners minder groot dan de stijging van de waarde van koopwoningen. Het netto besteedbare inkomen van eigenaar-bewoners steeg in de genoemde periode met gemiddeld ruim 30%. Vooral bij verhuizing hebben huishoudens te maken met de gestegen huizenprijzen. Zittende eigenaar-bewoners bouwen meer overwaarde op maar geven niet meer uit aan het wonen.

Wonen in een koopwoning werd duurder

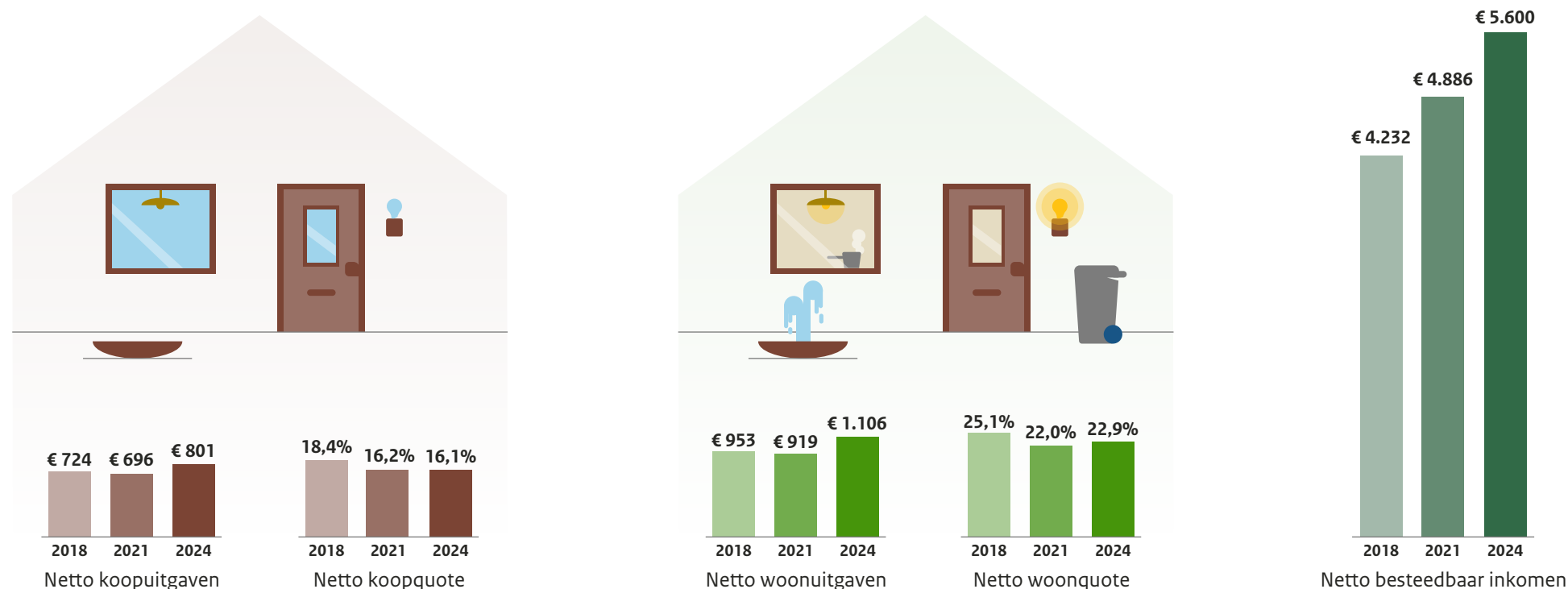
Gemiddeld gaf een huishouden met een koopwoning in 2024 € 671 per maand uit aan de hypotheek (bruto). De [bijkomende koopuitgaven](#) en de [reserveringen voor groot onderhoud](#) stegen harder dan de [bruto hypotheekuitgaven](#).

Het [belastingeffect van de eigen woning](#) nam verder af, ondanks de sterk gestegen hypotheekrente op nieuw afgesloten hypotheeken. De hypotheekrente op uitstaande hypotheeken nam veel minder toe. De [netto koopuitgaven](#) waren in 2024 gemiddeld € 801 per maand. De bijkomende woonuitgaven zijn tussen 2021 en 2024 aanmerkelijk gestegen, van gemiddeld € 224 per maand naar gemiddeld € 305 per maand, een toename met 36%. Dit hangt in belangrijke mate samen met de gestegen kosten voor energie. Per saldo stegen de [netto woonuitgaven](#) van eigenaar-bewoners tussen 2021 en 2024 met € 187 per maand, een stijging met 20%. Het netto besteedbaar inkomen van eigenaar-bewoners nam in dezelfde periode toe met 15%. De kosten van het wonen stegen voor eigenaar-bewoners dus sterker dan de inkomens. Dit komt tot uitdrukking in een stijging van de [woonquote](#) voor eigenaar-bewoners met 4% (0,9 procentpunt), van 22,0% naar 22,9%. De [netto koopquote](#), het deel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan de netto koopuitgaven, daalde iets, van 16,2% naar 16,1%. Eigenaar-bewoners hebben een lagere woonquote (22,9%) dan huurders (24,7%).

Figuur 3 | Ontwikkeling scheefheid in de huursector



Figuur 4 | Ontwikkeling woonlasten eigenaar-bewoners



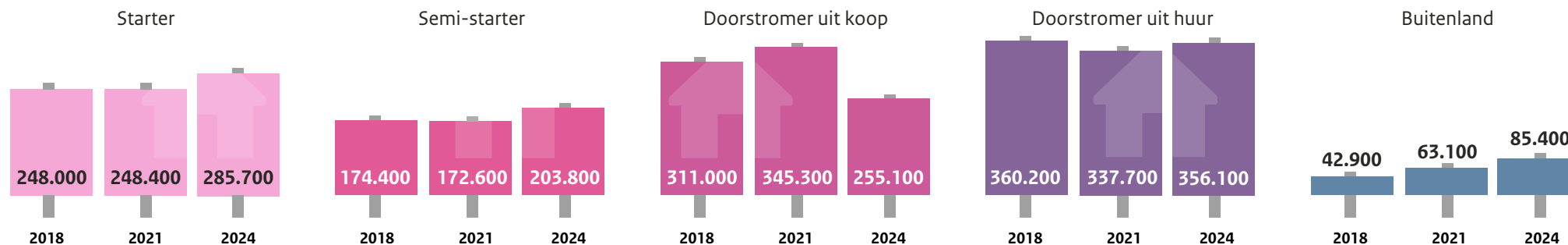
Recent verhuisden zijn duurder uit, starters naar verhouding het duurst

Recent verhuisde huurders wonen naar verhouding tot hun netto besteedbaar inkomen aanzienlijk duurder dan huurders die al langer in hun woning wonen. [Startende huishoudens](#) en huishoudens die zijn verhuisd vanuit het buitenland¹ betalen naar verhouding het meest voor hun huurwoning. Het deel van het inkomen dat recent verhuisde huishoudens uitgeven aan het wonen, is ten opzichte van het WoON 2021 ook sterker gestegen dan van niet-verhuisde huishoudens. Met andere woorden: recent verhuisden geven gemiddeld een groter deel van hun besteedbare inkomen aan wonen uit dan niet-verhuisde huishoudens. Binnen de groep recent verhuisde huurders geven starters en [doorstromers](#) die vanuit een huurwoning verhuisden, relatief meer uit aan wonen dan doorstromers die vanuit een koopwoning naar een huurwoning verhuisden.

In de koopsector is het beeld vergelijkbaar. Huishoudens die in de afgelopen twee jaar een woning kochten geven ook een groter deel van hun inkomen uit aan het wonen dan eigenaar-bewoners die al langer wonen. De netto koopquote en de woonquote van recent verhuisde eigenaar-bewoners is beduidend hoger dan van niet-verhuisde eigenaar-bewoners. Starters geven in vergelijking met doorstromers op de koopmarkt meer uit als zij een woning kopen. Zij hadden in 2024 een woonquote van 30,2%. Bij doorstromers uit een huurwoning was dit 29,3% en bij doorstromers uit een koopwoning was dit 25,9%. Daarbij speelt mee dat doorstromers uit een koopwoning profiteerden van de waardeontwikkeling van hun vorige koopwoning en daardoor overwaarde van de vorige woning konden gebruiken bij de aankoop van hun nieuwe woning. Desondanks was hun woonquote in 2024 hoger dan van niet verhuisde eigenaar-bewoners (22,4%).

¹ Het betreft huishoudens die voor verhuizing in het buitenland woonden en in Nederland een zelfstandige woning hebben betrokken. Te denken valt aan buitenlandse werknemers en aan buitenlandse studenten voor zover zij een zelfstandige woning hebben betrokken. Asielzoekers vallen niet onder deze groep vestigers uit het buitenland omdat deze groep in een AZC wordt opgevangen. Als men een verblijfsstatus krijgt, verhuist men vervolgens door. Dit wordt dan geteld als een binnenlandse verhuizing.

Figuur 5 | Ontwikkeling aantal in de afgelopen twee jaar verhuisde huishoudens naar positie op de woningmarkt



Meer starters in de koopsector

Het aantal recente starters, mensen die uit een niet zelfstandige woonsituatie een woning kochten, nam in 2024 met 13% toe ten opzichte van het WoON 2021. Starters slaagden er vaker in een woning te kopen dan ten tijde van het vorige WoON. In absolute zin ging het om een toename met 10.000 startende huishoudens. Mogelijk speelt mee dat men later start, waardoor men langer spaart en een hoger inkomen heeft als men een woning koopt. In totaal kochten in de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoON 2024 90.000 startende huishoudens een woning. Ook het aantal huishoudens dat vanuit een huurwoning doorstroomde naar een koopwoning nam toe, met 7%; 147.000 huurders kochten in de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoON 2024 een woning.

Toename woningaankopen met schenking

Een deel van de woningkopers financiert de woning (mede) met een schenking van ouders of schoonouders. Dit aandeel is tussen 2021 en 2024 toegenomen. Starters financieren hun woning vaker (mede) met een schenking dan doorstroomers. Van de recente starters in 2024 kreeg ruim een derde een schenking van ouders of schoonouders voor de aankoop van de woning. In 2021 was dit nog minder dan een kwart. Van de doorstroomers uit een huurwoning, ook starters op de koopmarkt, kreeg ruim een kwart een schenking. Ook dit was een toename ten opzichte van 2021. Van de doorstroomers binnen de koopsector kreeg één op de zeven een schenking.

Minder doorstroming binnen de koopsector

Binnen de koopsector nam de doorstroming echter af. Bijna een kwart (24%) minder huishoudens in een koopwoning stroomden door naar een nieuwe koopwoning dan ten tijde van het WoON 2021. Een combinatie van factoren maakt dat huishoudens in een koopwoning minder verhuizen.

Door de schaarste op de woningmarkt zijn de huizenprijzen gestegen en hebben woningkopers minder keuze. De hypotheekrente is vanaf 2022 aanmerkelijk gestegen. De bijkomende woonuitgaven namen naar verhouding nog sterker toe. Ook demografische ontwikkelingen zijn van invloed. Het aantal oudere eigenaar-bewoners neemt toe. Oudere huishoudens zijn minder [verhuisgeneigd](#) dan jongere huishoudens.

De groep doorstroomers binnen de koopsector is ondanks de afname nog wel de grootste groep; 240.000 huishoudens verhuisden binnen de koopsector, 255.000 huishoudens lieten bij verhuizing een koopwoning achter.

Ouderen zijn minder gaan verhuizen

Het doorstromen van ouderen uit grote gezinswoningen naar levensloopgeschikte woningen wordt breed gezien als een van de sleutels om te zorgen dat meer huishoudens een passende woning kunnen vinden op de krappe woningmarkt. Het aandeel ouderen dat in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2024 verhuisde, is echter afgenomen ten opzichte van het vorige WoON. Ongeveer 10% minder ouderen verhuisden dan ten tijde van het WoON 2021. Steeds meer ouderen wonen in een koopwoning en een steeds groter deel van de koopvoorraad wordt bewoond door ouderen.

Ook gezinnen verhuisden minder

Behalve ouderen verhuisden ook gezinnen met kinderen in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2024 minder dan in de twee jaar voorafgaand aan het vorige WoON. Het gaat om een afname met bijna 15%, 32.500 huishoudens. Ook dit is een groep die vaak in een koopwoning woont en bij verhuizing opnieuw een woning zou kopen.

Meer huishoudens met een verhuishwens

Het aandeel huishoudens met een verhuishwens is toegenomen sinds het WoON 2021, 3,6 miljoen huishoudens hebben de wens om de komende jaren te verhuizen of sluiten niet uit dat zij dit zullen doen. Bijna 1,8 miljoen zelfstandig wonende huishoudens met een verhuishwens zijn [actief op zoek](#) naar een woning. Dat is de helft van de huishoudens met een verhuishwens. De wens onder thuiswonende jongeren om te verhuizen is eveneens hoog. Er zijn 1,4 miljoen thuiswonenden in de leeftijd van 18 jaar en ouder. Van deze groep wil bijna twee derde (65%) verhuizen.

Van de thuiswonende jongeren wil 60% naar een [zelfstandige woning](#) en 5% naar een [kamer](#) of onzelfstandige wooneenheid verhuizen. De druk om te verhuizen onder thuiswonende jongeren is de laatste jaren toegenomen. De toename van het aantal huishoudens met een verhuishwens in combinatie met de afname van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming maakt dat de druk op de woningmarkt toeneemt.

Toegenomen vraag naar huurappartementen

De vraag van actief woningzoekenden is de laatste jaren verschoven. Ten tijde van het WoON 2021 zochten verreweg de meeste woningzoekenden een eengezinskoopwoning. Nog steeds zoeken veel actief woningzoekenden een eengezinskoopwoning, maar hun aantal is afgenomen. Meer huishoudens zoeken een huurwoning en dan vaak een huurappartement. Ongeveer de helft van de vraag van actief woningzoekenden richt zich op de huurmarkt. Ook de vraag naar eengezinshuurwoningen is toegenomen.

Hoge prijzen en gebrek aan aanbod belangrijkste belemmeringen om te verhuizen

De hoge prijzen van woningen zijn de belangrijkste belemmering voor het vinden van een woning. Een derde van de actief woningzoekenden noemt dit als belangrijkste reden waarom zij nog geen woning hebben gevonden. Dit was ook ten tijde van het vorige WoON al de meest genoemde reden. Ruim één op de zeven van de actief woningzoekenden noemt gebrek aan aanbod in de gewenste plaats of de gewenste buurt als belangrijkste reden.

Grote tevredenheid over woning en woonomgeving

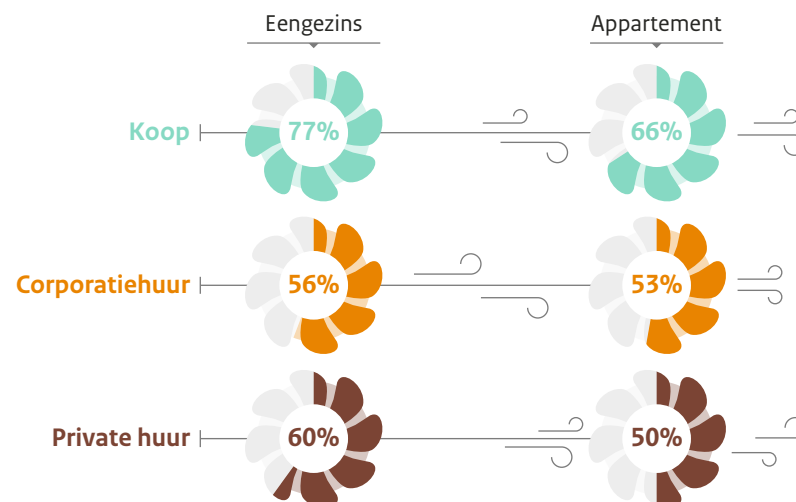
Een grote meerderheid van de inwoners van Nederland (84%) is (zeer) tevreden met de woning waarin men woont. De tevredenheid is wel iets afgenomen in de laatste jaren. Eigenaar-bewoners zijn meer tevreden over hun woning dan huurders. Van de eigenaar-bewoners is 93% (zeer) tevreden over hun eigen woning. Van de huurders is ongeveer twee derde tevreden of zeer tevreden. Er zijn nauwelijks verschillen tussen huurders van een corporatiewoning of huurders van een private

huurwoning. Ook over hun woonomgeving zijn Nederlanders doorgaans tevreden of zeer tevreden, 84% van alle inwoners geeft dit aan. De tevredenheid over de woonomgeving is onder eigenaar-bewoners net als bij de woning groter dan onder huurders. Geluidsoverlast en overlast door verkeer zijn de meest voorkomende vormen van overlast in de woning en de woonomgeving.

Veel woningen niet aangenaam te koelen

Verreweg de meeste huishoudens zijn in staat hun woning aangenaam warm te krijgen. Door de opwarming van het klimaat neemt het aantal huishoudens dat hun woning niet aangenaam koel kan krijgen echter toe. Deze situatie kan zich voordoen in slecht geïsoleerde woningen, maar ook in goed geïsoleerde woningen die niet goed geventileerd worden. Van de bewoners van een koopwoning geeft een kwart aan dat de woning niet aangenaam is te koelen. Van de huurders is dat bijna de helft.

Figuur 6 | Aandeel woningen dat aangenaam te koelen is



Meer huishoudens hebben last van vocht en/of schimmel in de woning

Eén op de vijf huishoudens heeft naar eigen zeggen last van vocht en/of schimmel in de woning. Dit percentage is aanmerkelijk toegenomen sinds het WoON 2021. Toen betrof het 15% van de huishoudens. Huurders hebben vaker last van vocht en/of schimmel in de woning dan eigenaar-bewoners. De toename van het aandeel huishoudens met klachten deed zich echter zowel in de koopsector als in de huursector voor. Wellicht hangt dit samen met gestegen energieprijzen, waardoor mensen minder zijn gaan stoken en mogelijk minder zijn gaan ventileren, in combinatie met het verder isoleren van woningen. Daarnaast speelt wellicht mee dat 2023 volgens het KNMI het natste jaar was dat ooit in Nederland is gemeten. Het hoge grondwaterpeil kan ook een rol spelen bij vocht- en schimmelproblemen.

Nog maar weinig corporatiewoningen met slechte energielabels

Het Klimaatakkoord stelt ambitieuze doelen voor de reductie van de uitstoot van CO₂ in de bebouwde omgeving. In 2050 moet de Nederlandse woningvoorraad CO₂-neutraal zijn. In 2030 moeten alle huurwoningen met een [energielabel](#) E, F of G zijn uitgefaseerd. Woningcorporaties moeten dit punt al in 2028 bereiken. Van de corporatiewoningen met een geregistreerd energielabel heeft nu minder dan 10% nog een slecht energielabel (E, F of G). In de koopsector en de private huursector is dit bijna 20%.

Besparen en comfort belangrijkste motivatie om te verduurzamen in de koopsector

De belangrijkste motivaties voor eigenaar-bewoners om hun woning te verduurzamen zijn ingegeven door geld en comfort. Vaak voert men werkzaamheden uit om geld te besparen via een lagere energierekening (met name zonnepanelen en een warmtepomp) of om de woning comfortabeler te maken (isolatie van vloeren en muren). Daarnaast worden werkzaamheden vaak uitgevoerd omdat het toch al nodig was vanwege onderhoud (Cv-ketel, dubbel glas, isolatie dak). Het milieu is maar beperkt de belangrijkste reden om te verduurzamen.

Mogelijkheid om kosten terug te verdienen belangrijke voorwaarde voor verduurzaming in de koopsector

Ongeveer de helft tot driekwart van de woningeigenaren is bereid hun woning in de toekomst (verder) te verduurzamen. Voor een belangrijk deel van de eigenaar-bewoners (40% tot 50%) is een voorwaarde om te verduurzamen dat de kosten terugverdiend kunnen worden. Dat geldt ook voor eigenaar-bewoners van een woning met een slecht energielabel. Naarmate het energielabel slechter is, zijn wel meer eigenaar-bewoners bereid om ook te investeren als de kosten zich niet terugverdienen.





Inleiding

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is voor de Rijksoverheid en voor veel lokale overheden en belangenhouders de belangrijkste bron van informatie over de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving, en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Het is daarmee een belangrijke pijler onder het woonbeleid van de overheid. Sinds 2006 wordt het WoON elke drie jaar uitgevoerd. Het biedt daardoor waardevolle mogelijkheden om woningmarktontwikkelingen in de tijd te volgen en te duiden.

In deze publicatie wordt vooral een vergelijking gemaakt met het WoON 2018 en WoON 2021. Waar relevant wordt verder teruggekeken.

Het WoON geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, hun woonsituatie, woonlasten, gerealiseerde verhuizingen, verhuisplannen, woonwensen en tal van andere onderwerpen. De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder. Voor het WoON 2024 zijn meer dan 41.000 personen bevestigd. Aan het WoON worden diverse registerdata toegevoegd, waaronder de inkomens en de vermogenspositie van huishoudens, de WOZ-waarde van woningen en de energielabels van woningen.

Onderzoek in een krappe woningmarkt

Het WoON 2024 is uitgevoerd in een periode van grote krapte op de woningmarkt, zowel in de koopsector als de huursector. Een periode waarin er een grote focus lag op het toevoegen van voldoende woningen om aan de huidige en de toekomstige woningvraag te kunnen voldoen, een ontwikkeling die sindsdien alleen maar meer aandacht heeft gekregen. De uitkomsten van het onderzoek reflecteren deze woningmarktsituatie. De enquêteperiode liep van augustus 2023 tot en met juni 2024.

Focus op zelfstandig wonende huishoudens

In deze publicatie staan [zelfstandig wonende huishoudens](#) centraal. Een (naar verhouding klein) deel van de Nederlandse huishoudens woont in een onzelfstandige woonsituatie. Deze groep is echter onvoldoende vertegenwoordigd in de respons op het WoON om nader op in te zoomen. Deze groep komt daarom in deze publicatie niet aan de orde.

WoON en Woonbase

Sinds enkele jaren is er naast het WoON ook een Woonbase. Waar het WoON is gebaseerd op enquêteonderzoek onder een steekproef uit de inwoners van Nederland, is de Woonbase een database met registerinformatie over de woningmarkt. De Woonbase wordt door het CBS samengesteld en beheerd. De Woonbase geeft veel relevante woningmarktinformatie op het niveau van woningen, huishoudens en personen. Als het gaat om een exact beeld van de woningvoorraad, de Nederlandse bevolking en de Nederlandse huishoudens naar achtergrondkenmerken is de Woonbase de aangewezen bron. De Woonbase bevat echter geen informatie over woonwensen, [verhuismotieven](#), afwegingen, belemmeringen, etc. Hiervoor is het WoON juist de bron bij uitstek. Omdat het WoON is gebaseerd op steekproefonderzoek onder een deel van de Nederlandse bevolking, zijn nauwkeurigheidsmarges op de uitkomsten van toepassing. De Woonbase is gebaseerd op grotendeels integrale registerinformatie en kent deze beperking daarom voor de meeste variabelen niet. Beide onderzoeken hebben dus hun specifieke sterke kanten en toepassingswaarde.

Opzet van de publicatie

Deze kernpublicatie begint met een schets van de recente ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt in hoofdstuk 1. Waar dat relevant is worden langetermijntrends in beeld gebracht. Hoofdstukken 2 en 3 gaan over de woningmarktsituatie van respectievelijk huurders en eigenaars-bewoners van koopwoningen. In hoofdstuk 4 staat de verhuisdynamiek centraal. Hier wordt uitgebreid teruggekeken op recente verhuisc Bewegingen en op basis van verhuiscwensen en woonwensen gekeken naar de toekomstige woningbehoefte. In dit hoofdstuk komen ook de ervaringen en belemmeringen van woningzoekende huishoudens aan bod. Hoofdstuk 5 gaat over de tevredenheid van inwoners over hun woning en hun leefomgeving, onder meer over het binnenklimaat in de woningen en ervaren overlast in de woonomgeving. Hoofdstuk 6 gaat over duurzaamheid en energieverbruik. Hierin komt onder meer aan de orde in welke mate huishoudens investeren in de energetische kwaliteit van hun woning.

Digitaal document

Deze publicatie is opgezet om als digitaal document te worden gelezen.

Bij de meeste figuren is het mogelijk om de achterliggende cijfers in te zien door op het hiernaast afgebeelde pictogram te klikken.

Een klik op dit pictogram brengt de lezer vanuit de tabel met de achterliggende cijfers weer terug naar de oorspronkelijke figuur.



Leeswijzer

Bij het opstellen van deze publicatie zijn enkele specifieke begrippen en definities gehanteerd. De belangrijkste worden hier toegelicht. Achter in de publicatie is een uitgebreide toelichting opgenomen op de in de publicatie gehanteerde begrippen. Als de begrippen in deze lijst in de hoofdstekst de eerste keer worden geïntroduceerd, is een link opgenomen naar de uitleg achter in de publicatie.

Huishoudens in zelfstandige woningen

De kernpublicatie van het WoON gaat over huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens die wonen in instellingen als verpleeg- en verzorgingstehuizen,

asielzoekerscentra, penitentiaire inrichten etc. zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Wel wordt ingegaan op potentiële starters op de woningmarkt, veelal jongeren die nog bij hun ouders of in een onzelfstandige woonruimte wonen en voor het eerst naar een zelfstandige woning verhuizen. Als in deze publicatie wordt gesproken over ‘woningen’ gaat het in feite over ‘huishoudens in woningen’. De onbewoonde woningvoorraad wordt in deze publicatie buiten beschouwing gelaten.

Gebruikte woningwaarde

Waar in deze publicatie wordt gerefereerd aan de waarde van woningen, is gebruik gemaakt van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde voor de [OZB](#)-aanslag heeft een waardepeildatum die één jaar achterloopt. De WOZ-waarde per 1 januari 2024 heeft dus een waardepeildatum 1 januari 2023. Omdat ook de inkomensgegevens betrekking hebben op het jaar voorafgaand aan het WoON en de gepresenteerde huren de huren zijn per 1 juli van het voorgaande jaar van elk WoON, is er voor gekozen de WOZ-waarde van de verschillende WoON's niet te corrigeren voor het verschil tussen peildatum en waardepeildatum.

Inflatiecorrectie

In de vorige kernpublicatie zijn geldbedragen in opgenomen tijdreeksen op basis van de CBS-consumentenprijsindex (CPI) gecorrigeerd voor [inflatie](#). In deze kernpublicatie WoON 2024 is besloten dit niet te doen. Het inkomen stijgt in Nederland sneller dan de consumentenprijzen zich ontwikkelen en de woningprijzen gaan hierin mee. Ook de huren stijgen sneller dan de CPI. Waar in de publicatie de ontwikkeling in de tijd in geldbedragen wordt uitgedrukt, moet dit worden gezien in het licht van de inkomensontwikkeling. Waar dit aan de orde is, wordt dit in de tekst geduid. De belangrijkste maat voor de kosten van het wonen in deze publicatie zijn echter de huurquotes, koopquotes en woonquotes. Deze geven een zuiver beeld van de verhouding tussen het netto besteedbare huishoudensinkomen en de kosten voor het wonen op het moment van meten. Ze zijn daarom goed vergelijkbaar in de tijd.

Betaalbudget als definitie voor besteedbaar inkomen

In voorgaande kernpublicaties werd het netto besteedbare inkomen, exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen (hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, [huurtoeslag](#) en koopsubsidie) als maat voor het in beeld brengen van het inkomen van huishoudens gebruikt. Vanaf het WoON 2024 is ervoor gekozen het [betaalbudget](#) te gebruiken als definitie voor het huishoudinkomen. Het betaalbudget is het

netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, dus na aftrek van belastingen en premies. In afwijking van het besteedbare inkomen worden hier geen uitgaven in verrekend (zoals betaalde hypotheekrente en premie zorgverzekering) en ook geen compensaties voor uitgaven (zoals toeslagen en belastingteruggave voor de eigen woning). Daardoor is het begrip breed toepasbaar voor verschillende betaalbaarheidsonderzoeken. Door het gebruik van het betaalbudget is ook de berekening van de huuroquote, de koopquote en de woonquote aangepast ten opzichte van eerdere kernpublicaties. Dit is in deze publicatie ook met terugwerkende kracht voor 2018 en 2021 gedaan. In de tekst en in de figuren in deze publicatie wordt net als voorheen de term ‘besteedbaar inkomen’ gebruikt.

Wet betaalbare huur

Met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is de huur van woningen met een middenhuur gereguleerd. De invoering van de wet was na de dataverzameling voor het WoON 2024 en is daarom nog niet relevant voor de in deze publicatie gepresenteerde uitkomsten.

Bronvermelding

De primaire bron voor deze publicatie is het WoON 2024. Als geen bronvermelding bij een figuur of tabel is opgenomen, is de bron het WoON 2024. Als gebruik wordt gemaakt van andere bronnen wordt dit bij de figuur of tabel vermeld.

Hoofdstuk 1

Demografische en economische context



Dit eerste hoofdstuk schetst een aantal ontwikkelingen over bevolking, huishoudens en de woningvoorraad in de afgelopen jaren. Het geeft achtergronden waarmee de uitkomsten van het WoON in de navolgende hoofdstukken in perspectief kunnen worden geplaatst. Een deel van de informatie in dit hoofdstuk is gebaseerd op registergegevens en niet op het WoON. Waar sprake is van een andere bron dan het WoON is dit bij de figuur of tabel vermeld.

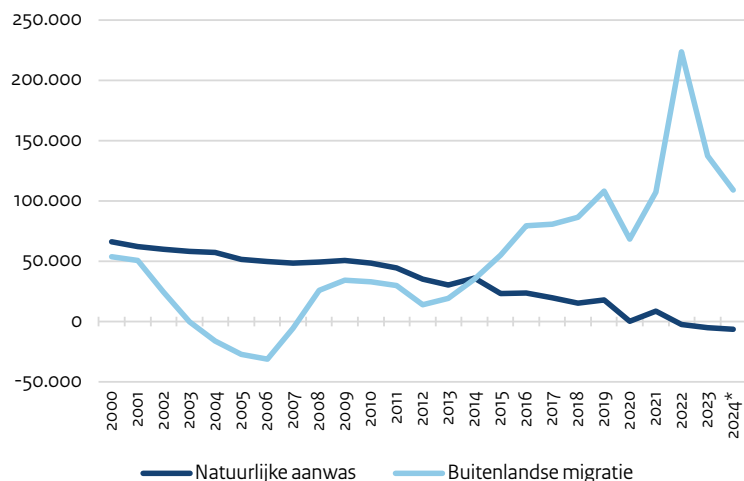
meteen naar:

1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

De ontwikkeling van de woningvraag hangt nauw samen met de ontwikkeling van de bevolking en specifiek de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De bevolking van Nederland neemt toe of af door de natuurlijke aanwas (het saldo tussen geboorte en sterfte) en door het buitenlandse migratiesaldo.

Inwonertal Nederland groeit door vestiging vanuit buitenland

Figuur 1.1 | Ontwikkeling natuurlijke aanwas en buitenlands migratiesaldo, 2000 tot en met 2024



* Voorlopige cijfers.

Bron: CBS StatLine - Bevolkingsontwikkeling; regio per maand.

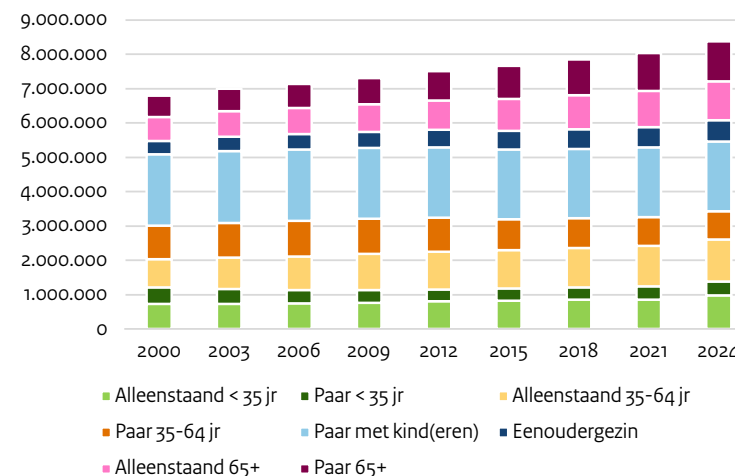
Het inwonertal van Nederland groeit in toenemende mate door vestiging vanuit het buitenland.

- De ontwikkeling van de buitenlandse migratie stijgt snel. In het coronajaar 2020 liep het buitenlands migratiesaldo terug, maar in 2021 lag het weer op het niveau van 2019.
- In 2022 was sprake van een grote piek die samenhang met de komst van ontheemden uit Oekraïne. In 2023 en 2024 liep het buitenlandse migratiesaldo weer terug, naar het niveau van 2021.
- In 2024 vestigden zich ongeveer 109.000 personen méér vanuit het buitenland dan er naar het buitenland vertrokken. In 2015 waren dit er nog ongeveer 55.000. Het buitenlands migratiesaldo nam daarmee sinds 2015 toe met een factor 2.
- De langjarige dalende lijn van de natuurlijke aanwas heeft zich doorgezet en is nu negatief; er overlijden in Nederland meer mensen dan er geboren worden. In 2020 was sprake van een daling van de natuurlijke aanwas die samenhang met de coronaperiode, toen meer mensen overleden dan in de jaren daarvoor. In 2021 herstelde dit zich.

Vier op de tien huishoudens is alleenstaand

In het jaar 2000 waren er in Nederland 6,8 miljoen zelfstandige huishoudens. In 2024 was dit aantal toegenomen tot bijna 8,4 miljoen. Dit is een toename met bijna 1,6 miljoen huishoudens ofwel een toename met 23%.

Figuur 1.2 | Ontwikkeling aantal huishoudens naar type en leeftijd, 2000 tot en met 2024



Bron: CBS StatLine - Particuliere huishoudens naar samenstelling en grootte, 1 januari.

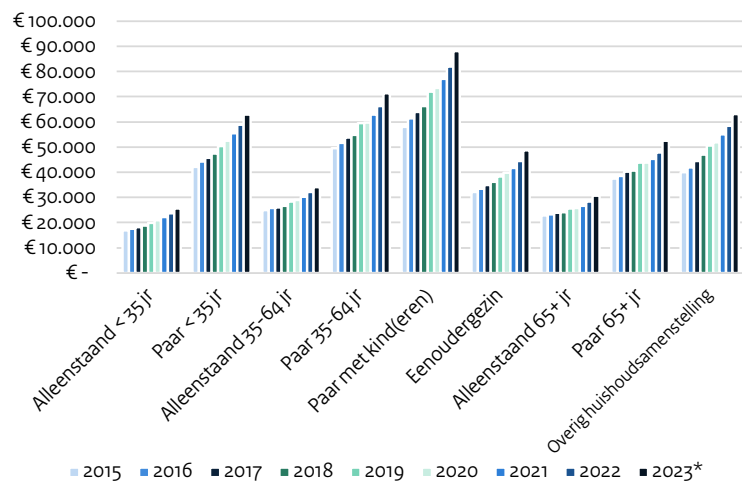
- In 2000 bestond een derde van de Nederlandse huishoudens uit één persoon; in 2024 is dit toegenomen tot 40%.
- De vergrijzing speelde daarbij een rol. Het aandeel alleenstaande 65-plussers steeg in deze periode van 10% naar 14%. In 2024 waren er 3,3 miljoen eenpersoonshuishoudens, waarvan ruim een derde 65 jaar of ouder.
- Ook het aantal oudere paren nam door de vergrijzing toe, van bijna 620.000 in het jaar 2000 naar ruim 1,1 miljoen in 2024.
- Het aandeel paren met kinderen nam juist af van 31% in 2000 naar 24% in 2024.
- Het aandeel eenoudergezinnen nam juist wat toe (van 6% in 2000 naar 7% in 2024). In absolute zin nam het aantal paren met kinderen af met ruim 50.000 huishoudens. Het aantal eenoudergezinnen nam toe met ruim 230.000.
- Tussen 2021 en 2024 groeide het aantal huishoudens relatief sterk, vooral het aantal jonge alleenstaanden steeg relatief hard. Dit komt deels door meer starters die een woning vonden en deels door buitenlandse vestigers (zie ook paragraaf 4.1).

1.2 Ontwikkeling economie en inkomens

Na een dip in 2020 door de coronacrisis herstelde de Nederlandse economie zich in 2021 snel. Snelle overheidssteun droeg hier in belangrijke mate aan bij. Vanaf 2022 stagneerde de economische groei. De oorlog in Oekraïne dreef de energieprijzen op, waardoor de inflatie in september 2022 bijna 15% bereikte. In 2023 daalde de inflatie, maar bleef hoger dan het eurozonegemiddelde. Hoge inflatie en stijgende rente drukten de consumptie en economische groei. Tegelijk stegen de lonen sterk door de krappe arbeidsmarkt, omdat werkgevers personeel wilden behouden. In 2024 was weer sprake van een lichte toename van het bruto binnenlands product (bbp) en groeide de economie. De verwachting voor 2025 is dat de economische groei nog iets toeneemt ten opzichte van 2024.

Inkomens alle huishoudensgroepen gestegen

Figuur 1.3 | Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van zelfstandige huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2015 tot en met 2023



* Voorlopige cijfers

Bron: CBS: Integraal Inkomens- en Vermogensonderzoek.

Alle onderscheiden huishoudensgroepen maakten de afgelopen jaren een flinke inkomensstijging door.

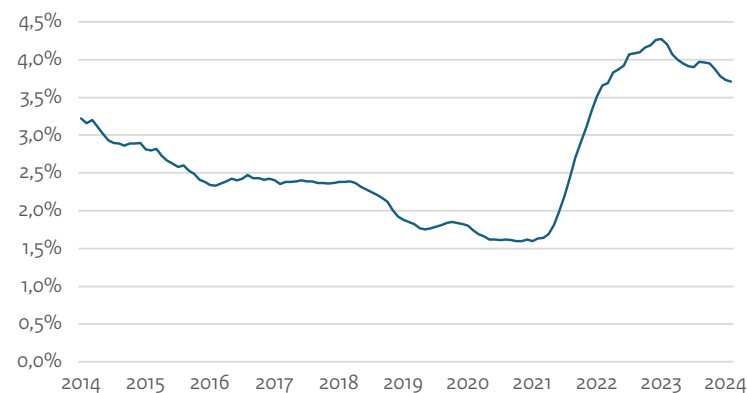
- Bij paren stegen de inkomens naar verhouding harder dan bij alleenstaande huishoudens. Een reden is dat paren vaak twee inkomens per huishouden hebben.
- De inkomens van huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder stegen wat minder sterk dan van veel andere huishoudensgroepen, omdat pensioenen in de voorliggende jaren vaak niet of beperkt werden geïndexeerd.

- De inkomens stegen in de periode 2015 tot en met 2023 met gemiddeld meer dan 40%. In dezelfde periode nam de consumentenprijsindex, de maat voor de stijging van de prijzen van goederen en diensten, toe met zo'n 30%.
- Dit betekent dat de financiële positie van huishoudens en daarmee de koopkracht de afgelopen jaren gemiddeld is toegenomen in Nederland.

Aanzienlijke stijging hypotheekrente vanaf 2022

De hypotheekrente is een belangrijke factor in de woonlasten van eigenaar-bewoners. In de periode tot en met 2021 daalde de hypotheekrente gestaag.

Figuur 1.4 | Ontwikkeling hypotheekrente op nieuw afgesloten hypotheek, december 2014 tot en met januari 2025



Bron: De Nederlandsche Bank, Hypotheekrentes Banken.

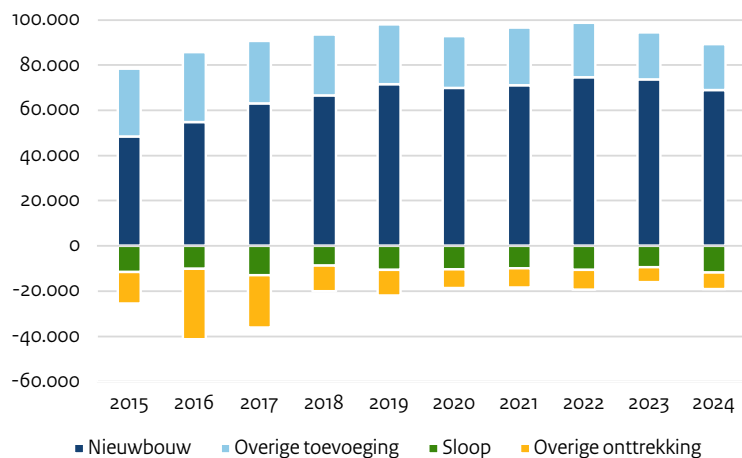
Vanaf 2022 steeg de hypotheekrente weer, onder meer doordat de Europese Centrale Bank haar rentebeleid aanpaste om de stijgende inflatie te bestrijden. In de periode dat de dataverzameling voor het WoON 2024 werd uitgevoerd, was de hypotheekrente veel hoger dan ten tijde van de dataverzameling voor het WoON 2021.

1.3 Ontwikkeling woningvoorraad

Jaarlijks worden door nieuwbouw en transformatie woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Ook worden woningen aan de voorraad onttrokken, door sloop of anderszins (samenvoeging of functieverandering van woningen). Per saldo moet de woningvoorraad groeien om in de toenemende woningbehoefte te voorzien.

Nederland had op 1 januari 2024 een woningvoorraad van 8,2 miljoen woningen. In de periode 2015 tot en met 2023 nam de woningvoorraad toe met ongeveer 615.000 woningen, een groei met 8%. Het aantal huishoudens nam in dezelfde periode toe met 9%.

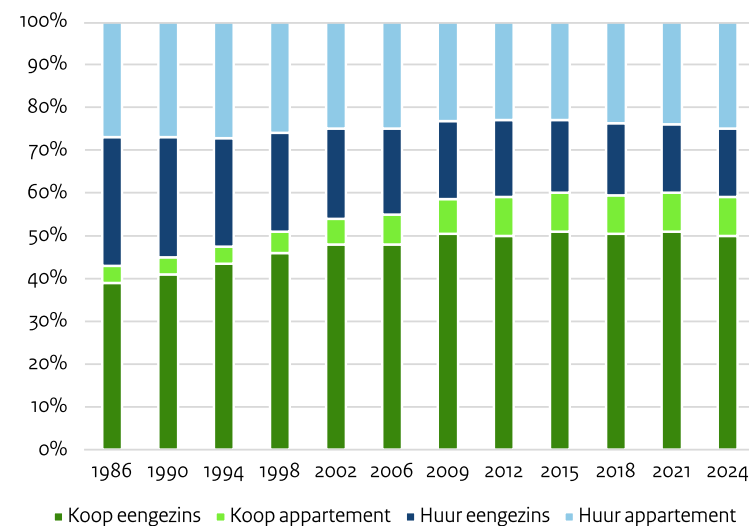
Figuur 1.5 | Ontwikkeling mutaties (nieuwbouw, andere toevoegingen, sloop, andere onttrekkingen) in de woningvoorraad, 2015 tot en met 2024



Bron: CBS Statline.

- De laatste vijf jaar werden jaarlijks tussen ongeveer 70.000 en 75.000 woningen toegevoegd door nieuwbouw.
- Daarnaast werden woningen toegevoegd door transformatie van niet-woongebouwen en door het splitsen van woningen ('overige toevoegingen'). Dat leverde per saldo de laatste vijf jaar jaarlijks nog eens circa 15.000 extra woningen op.
- Het aantal woningen dat jaarlijks door sloop aan de voorraad wordt onttrokken, is de laatste jaren redelijk constant. Het betreft jaarlijks 10.000 tot 12.000 woningen.

Figuur 1.6 | Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 1986 tot en met 2024



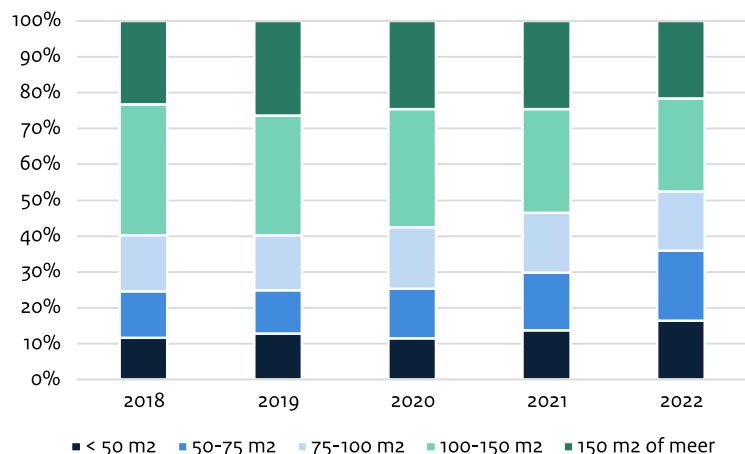
- Door de jaren is het aantal koopwoningen in Nederland toegenomen. In 1986 was ruim 40% van de woningen een koopwoning, in 2024 was dit toegenomen tot bijna 60%.
- Het aandeel [appartementen](#) op de woningvoorraad nam door de jaren toe. In 1986 was 31% van de woningvoorraad een appartement, in 2024 was dit 34%. Met name het aandeel koopappartementen nam toe, van 4% in 1986 naar 9% in 2024.

Deze beweging hangt mede samen met de vergrijzing en het ouder worden van de naoorlogse generatie die sterker dan eerdere generaties op de koopsector is georiënteerd en bij de stap naar een levensloopgeschikte woning vaker kiest voor een koopappartement. De huursector werd naar verhouding kleiner, maar het aandeel huurappartementen op de woningvoorraad bleef ongeveer gelijk. Vooral het aandeel [eengezinswoningen](#) in de huursector nam door de jaren af en halveerde tussen 1986 en 2024.

Steeds meer kleine woningen toegevoegd

Een groot deel van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Vaak zijn dit relatief grote woningen. Het aantal gezinnen neemt echter af en er komen steeds meer kleine huishoudens bij in Nederland. Dit heeft mede effect op het aantal kleine woningen dat aan de woningvoorraad wordt toegevoegd.

Figuur 1.7 | Samenstelling nieuwbouw naar grootteklasse, 2018 tot en met 2022



Bron: CBS, Nieuwbouwmonitor 2018-2020, Monitor Bewoonde Nieuwbouw 2019-2021, Monitor Bewoonde Nieuwbouw 2020-2022.

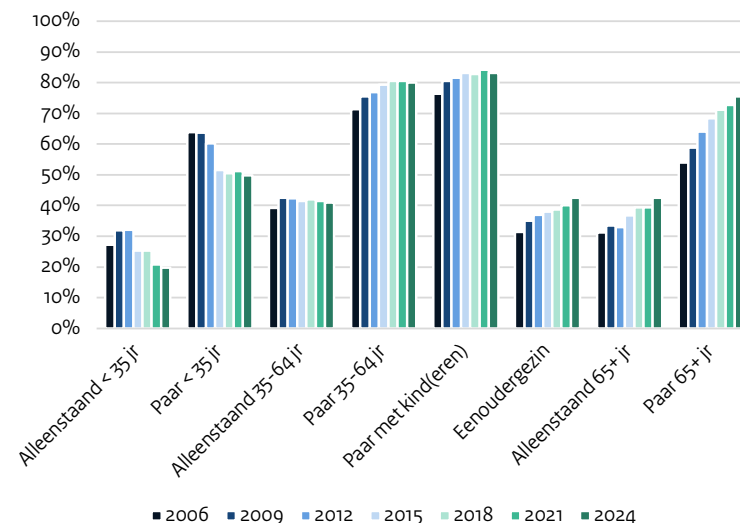
- Sinds 2018 groeit het aantal kleine nieuwbouwwoningen (tot 75 m²), terwijl het aantal grote woningen (> 100 m²) afneemt.
- In 2018 had 59% van de nieuwbouwwoningen een oppervlak van > 100 m², in 2022 was dit nog slechts 48%.
- Het aandeel kleinere nieuwbouwwoningen nam toe: in 2022 was ruim een derde (36%) kleiner dan 75 m². Ongeveer een op de zeven nieuwbouwwoningen (16%) was kleiner dan 50 m².

1.4 Woonsituatie huishoudens

De meeste huishoudens maken een wooncarrière door. Starters verlaten het ouderlijk huis om hun eerste woning te betrekken, soms als alleenstaande, soms als startend paar. Huishoudens maken een inkomensontwikkeling door, waardoor hun mogelijkheden om een volgende woning te betrekken toenemen. Een deel van de huishoudens die in een huurwoning is gestart, is na verloop van tijd in de positie om een woning te kopen. Sommige huishoudens kunnen direct in een koopwoning starten. Vervolgens wordt vaak nog een of meer keer verhuisd om de woonsituatie te verbeteren of vanwege veranderende omstandigheden (werk, relatie). Op een gegeven moment volgt vaak een stap naar een kleinere, levensloopgeschikte woning. Hoofdstukken 2, 3 en 4 gaan hier dieper op in. Deze paragraaf schetst een eerste beeld van de woonsituatie van huishoudens in verschillende levensfasen en hoe dit zich, door veranderende voorkeuren, mogelijkheden en marktomstandigheden, in de tijd heeft ontwikkeld.

Steeds meer oudere huishoudens in een koopwoning

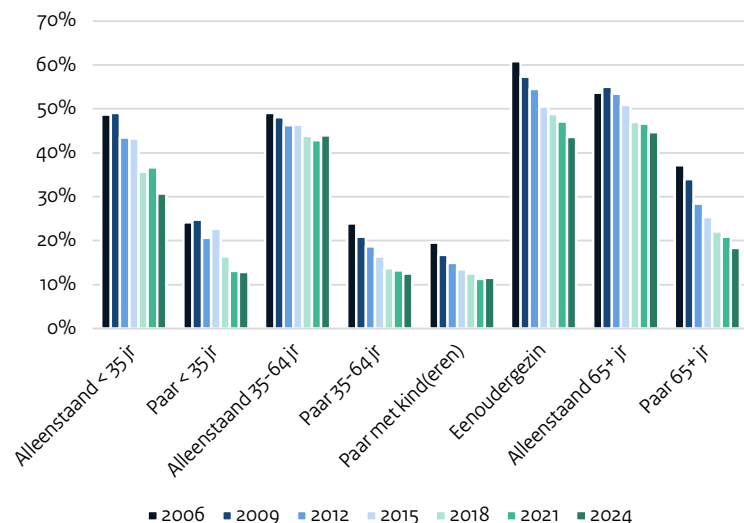
Figuur 1.8 | Percentage huishoudens woonachtig in een koopwoning (eigenwoningbezit), naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2006 tot en met 2024



- Alleenstaande jongere huishoudens (tot 35 jaar) wonen steeds minder vaak in een koopwoning. In 2012 woonde een derde van deze groep huishoudens in een koopwoning, in 2024 is dit afgenomen tot 20%.
- Ook jonge paren tot 35 jaar zijn aanmerkelijk minder vaak eigenaar van de woning waar zij wonen. Deze ontwikkeling hangt samen met de stijging van de huizenprijzen, waardoor jonge huishoudens die zelf niet hebben geprofiteerd van overwaarde in een koopwoning minder makkelijk hun eerste woning konden kopen.
- Het aandeel oudere huishoudens in een koopwoning is door de jaren juist gestaag toegenomen. Een grote groep woningeigenaren bereikt de leeftijd van 65 jaar en ouder.
- Onder middelbare kleine huishoudens (in de leeftijd van 35 tot en met 64 jaar) en paren met kinderen is het eigen woningbezit redelijk stabiel. Eenoudergezinnen wonen vaker dan een aantal jaar geleden in een koopwoning.

Minder huishoudens in corporatiewoningen

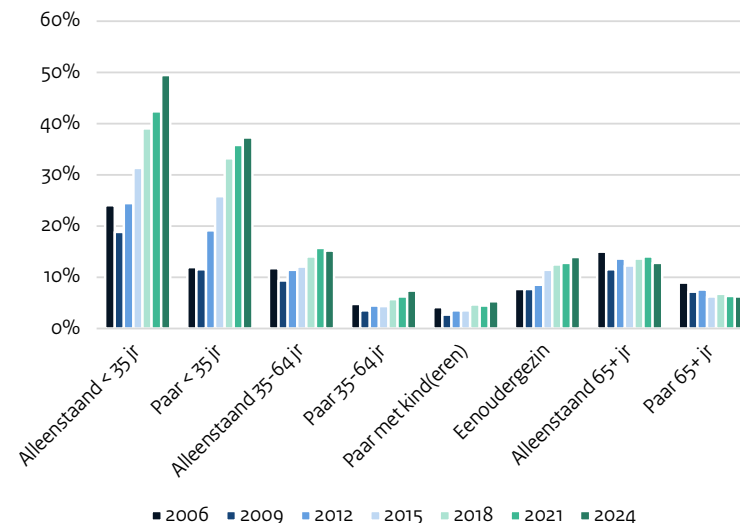
Figuur 1.9 | Percentage huishoudens woonachtig in een corporatiewoning, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2006 tot en met 2024



- Jonge huishoudens kopen niet alleen minder vaak een woning, ze wonen ook steeds minder vaak in een corporatiewoning. Mogelijk hangt dit samen met de krapte op de woningmarkt en de lagere slaagkansen van jongere woningzoekenden met een beperkte inschrijftijd voor een corporatiewoning. In veel gevallen is de inschrijftijd van een woningzoekende voor een corporatiewoning bepalend voor de kans om een woning te krijgen.
- Oudere huishoudens wonen zoals beschreven vaker in een koopwoning en juist minder vaak in een corporatiewoning.
- Ook onder de andere onderscheiden huishoudensgroepen neemt het aandeel dat in een corporatiewoning woont gestaag af. Eenoudergezinnen wonen naar verhouding vaak in een corporatiewoning, maar ook onder deze groep neemt dit aandeel door de jaren af.

Steeds meer jonge huishoudens in private huurwoningen

Figuur 1.10 | Percentage huishoudens woonachtig in een private huurwoning, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2006 tot en met 2024



- Jonge huishoudens zijn steeds vaker aangewezen op een private huurwoning. Zowel bij de alleenstaande huishoudens als bij de jonge paren is dit beeld duidelijk zichtbaar, maar waar het aandeel bij de jonge paren in 2024 stabiliseerde, nam het bij de jonge alleenstaanden juist aanzienlijk toe.
- In 2021 woonde 42% van de alleenstaande huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar in een private huurwoning, in 2024 was dit toegenomen tot 51%.

Hoofdstuk 2



Huurders en hun woonsituatie

Hoofdstuk 2 is gewijd aan de diverse groepen huurders op de Nederlandse woningmarkt. Daarbij wordt vanuit verschillende invalshoeken ingegaan op hun woonsituatie. De ontwikkeling van de woonlasten van huurders is een belangrijk onderwerp dat relevant is in het kader van de brede discussie over bestaanszekerheid en dat daarom veel aandacht krijgt. Ook wordt ingezoomd op huurders die in een woning wonen die niet goed (meer) past bij hun inkomenssituatie omdat zij te duur of juist te goedkoop wonen ('scheef wonen'). Tot slot wordt stilgestaan bij de stand van zaken rond het toepassen van tijdelijke huurcontracten en op de ontwikkelingen in het middenhuur- en het dure huursegment.

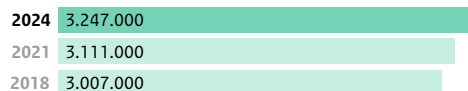
meteen naar:

Kerncijfers huurders en hun woonsituatie

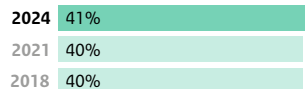


Huishoudens in huurwoningen

Aantal huishoudens in huurwoningen

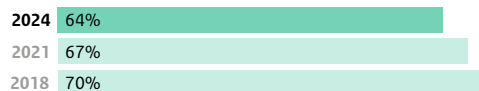


% huishoudens in huurwoningen

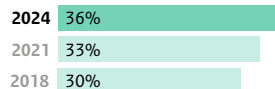


Huishoudens in huurwoningen naar eigendom

% corporatiehuur

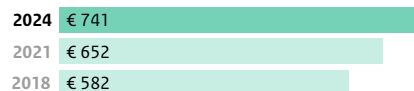


% private huur



Woonlasten huurders

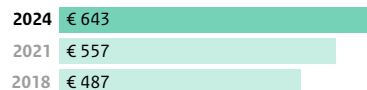
Bruto huur



Huurtoeslag



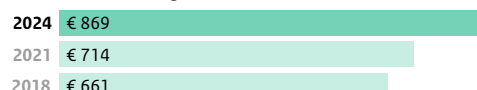
Netto huur



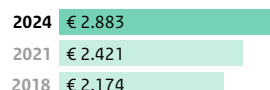
Bijkomende woonuitgaven



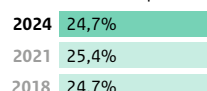
Netto woonuitgaven



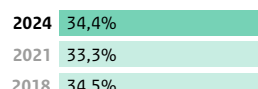
Netto besteedbaar inkomen



Netto huurquote

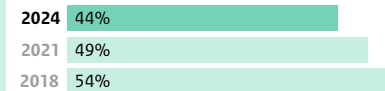


Netto woonquote

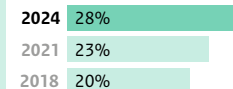


Inkomensgroepen huurbeleid

% doelgroep passend toewijzen

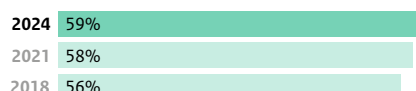


% overige corporatiedoelgroep

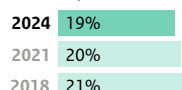


Samenstelling huishoudens

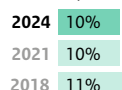
% alleenstaand



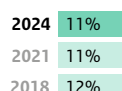
% paar



% paar met kind(eren)



% eenoudergezin

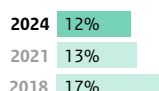


% niet-gezinshuishoudens

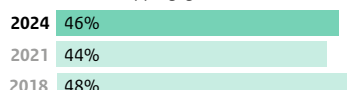


Huishoudens in huurwoningen naar prijsklasse

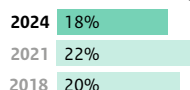
% tot kwaliteitskortingsgrens



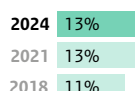
% tot aftoppingsgrens



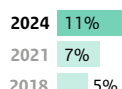
% tot liberalisatiegrens



% middenhuur

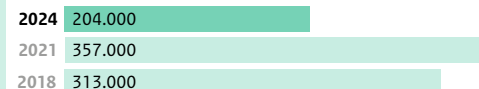


% dure huur

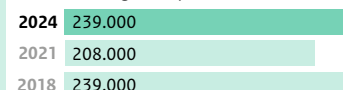


Scheefheid huurders

Aantal dure scheefhuurders



Aantal goedkope scheefhuurders



Tijdelijke huurcontracten

Corporatiehuur (totaal) ▶ (recent verhuisden)

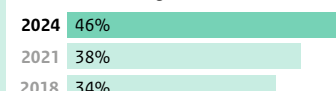


Private huur (totaal) ▶ (recent verhuisden)



Reden om te huren

% huurt wegens financiële redenen

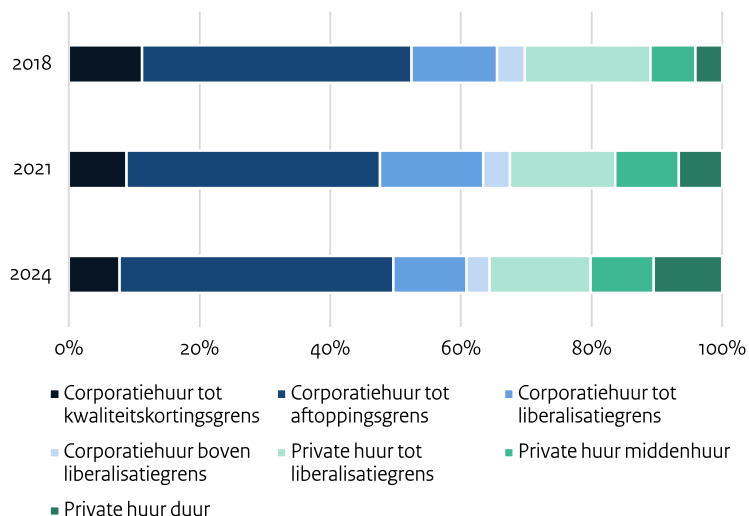


2.1 Woonsituatie van huurders

Huurders met een laag inkomen behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Huurders met een [middeninkomen of een hoog inkomen](#) zijn veelal aangewezen op een woning met een middenhuur of een dure huur, vaak van een private verhuurder. Een deel van de private huurwoningen wordt verhuurd in het sociale huursegment, met een huur tot de liberalisatiegrens van € 808 (prijsspeil 2023). Omdat private verhuurders doorgaans niet zijn gebonden aan de toewijzingsregels die voor woningcorporaties gelden, bieden private huurwoningen met een sociale huur woningzoekenden die minder makkelijk aan een corporatiewoning komen een mogelijkheid om toch een huurwoning met een relatief lage huur te bemachtigen.

Bijna kwart huurders in middenhuur of dure huur

Figuur 2.1 | Ontwikkeling eigendom en prijsklasse huurders, 2018 tot en met 2024

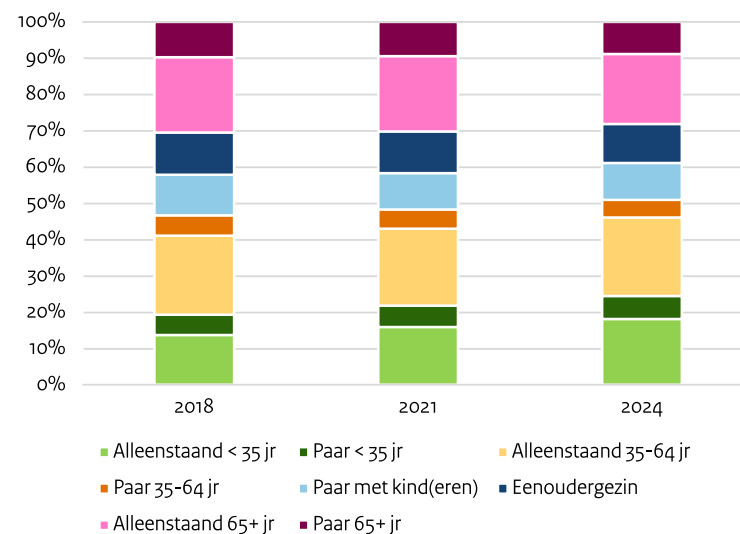


- In 2024 huurde ongeveer driekwart van de huurders in Nederland een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808, prijspeil 2023). Dit zijn de huurwoningen met een sociale huur. In 2018 was dit nog 84%. Het betreft zowel woningen van woningcorporaties als van private verhuurders.
- De huren van corporatiewoningen zijn naar verhouding meer dan in voorgaande jaren geconcentreerd in het huurprijssegment tussen de [kwaliteitskortingsgrens](#) en de [aftoppingsgrens](#). Dit is het prijssegment dat van belang is voor het passend toewijzen van huurwoningen. Corporaties zijn wettelijk verplicht om ervoor te zorgen dat 95% van de

woningen die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen een huur heeft onder de aftoppingsgrens. Corporaties verhuurden naar verhouding minder woningen in het goedkoopste segment en minder woningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

- Door de jaren is het aandeel huurders dat een huurwoning met een middenhuur of dure huurwoning huurt van een private verhuurder toegenomen. In 2018 huurde 11% van de huurders een woning in deze huursegmenten, in 2024 was dit toegenomen tot 21%. Het aandeel dure huurwoningen (met een huur vanaf € 1.123,13) steeg daarbij harder dan het aandeel woningen in het middenhuursegment. In 2024 huurt ongeveer één op de tien huurders een private huurwoning met een huur vanaf € 1.123,13.
- Bijna de helft van de private huurwoningen in Nederland wordt verhuurd met een huur onder de liberalisatiegrens.

Figuur 2.2 | Samenstelling huurders naar type huishouden, 2018 tot en met 2024



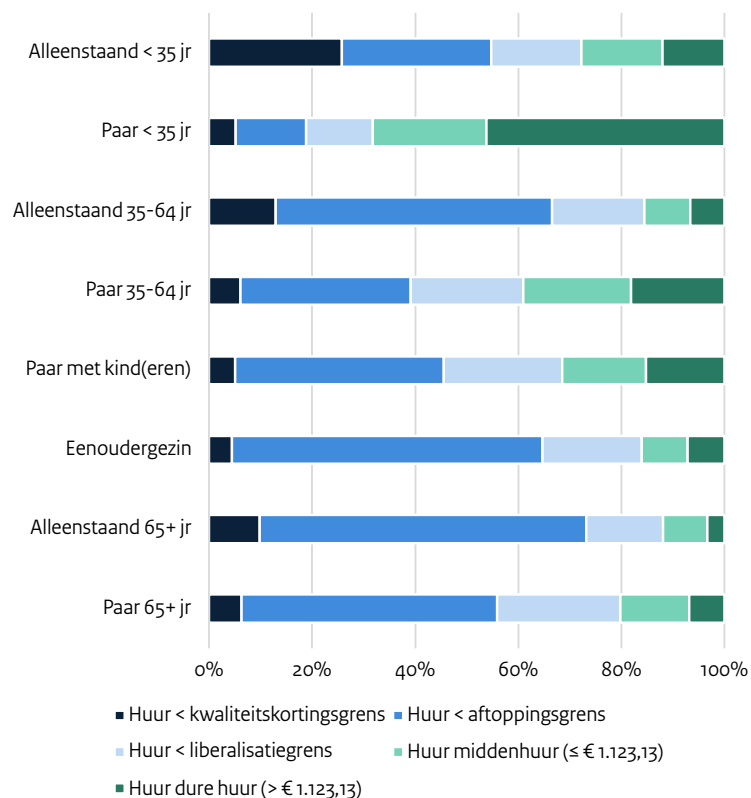
Jonge mensen slagen er steeds minder vaak in een woning te kopen. Het aandeel jonge huishoudens in de huursector neemt daarom toe.

- In 2018 was 20% van de huurders een huishouden in de leeftijd tot 35 jaar, in 2024 is dit toegenomen naar 24%. Met name het aandeel alleenstaande jonge huurders nam toe.
- Het aandeel oudere huurders nam naar verhouding wat af. Steeds meer zittende eigenaren van een koopwoning worden ouder, waardoor het aandeel ouderen in een koopwoningen

toeneemt. Daarnaast kiezen meer ouderen bij een verhuizing weer voor een koopwoning. Deze ontwikkeling hangt samen met het ouder worden van de naoorlogse (babyboom) generatie die als eerste generatie in staat is geweest op grote schaal een woning te kopen en vaak ook een beter pensioen heeft dan de vooroorlogse (stille) generatie.

Jonge paren vaak in dure huur

Figuur 2.3 | Woonsituatie huurders naar type huishouden en prijsklasse, 2024



- Jonge paren in een huurwoning betalen vaak een huur boven de liberalisatiegrens. Bijna de helft (45%) betaalt een huur van meer dan € 1.123,13. Vaak betreft het huurders van een private huurwoning.
- Alleenstaanden in de leeftijd boven 35 jaar huren vaak een woning met een sociale huur, veelal in het segment tot de aftoppingsgrens. Alleenstaanden hebben vaker dan gemiddeld een lager

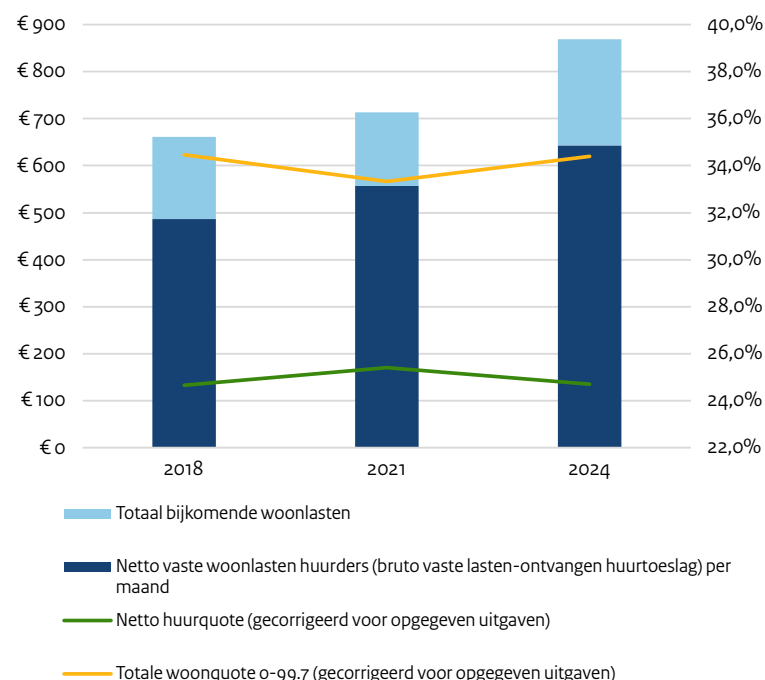
huishoudinkomen omdat er per definitie maar één inkomen in het huishouden is. Paren in de leeftijd van 35 tot en met 64 jaar en paren met kinderen huren naar verhouding vaker een woning met een middenhuur of een dure huur.

2.2 Woonlasten van huurders

De woonlasten van huurders bestaan voor een belangrijk deel uit de huur die zij maandelijks aan hun verhuurder betalen. Daarnaast zijn er bijkomende woonuitgaven. Deze bestaan uit de kosten voor gas, water en elektra en uit kosten voor heffingen en belastingen. Het deel van het besteedbare inkomen dat huurders uitgeven aan de huur wordt de netto huurquote genoemd. Bij een hoge huurquote geven huurders naar verhouding veel geld uit aan de huur. Het deel van de totale woonlasten op het besteedbaar inkomen heet de woonquote.

Bijkomende woonuitgaven sterker gestegen dan huren

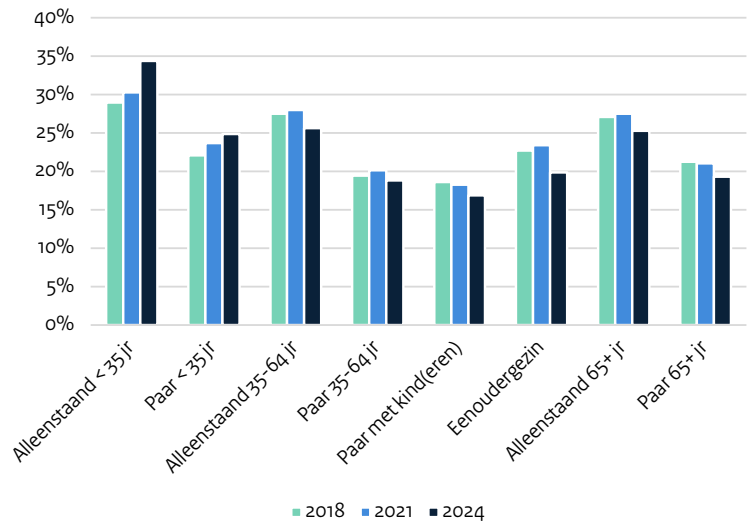
Figuur 2.4 | Ontwikkeling gemiddelde netto huur en bijkomende woonuitgaven en gemiddelde netto huur- en woonquote, 2018 tot en met 2024



- Tussen 2021 en 2024 namen zowel de netto vaste woonlasten als de bijkomende woonuitgaven per maand toe. De netto vaste woonlasten stegen van gemiddeld € 557 in 2021 naar gemiddeld € 643 in 2024. De bijkomende woonuitgaven stegen in deze periode van gemiddeld € 157 naar gemiddeld € 226. De totale lasten namen daarmee toe met € 155 per maand.
- Hoewel de huren per saldo stegen, zijn huishoudens in relatie tot hun inkomsten minder aan de huur gaan uitgeven. De netto huurquote, de verhouding tussen de netto huur en het netto besteedbaar inkomen, nam af van 25,4% naar 24,7%.
- Aan de totale woonlasten waren huurders in 2024 echter meer geld kwijt dan in 2021. De woonquote, de verhouding tussen de totale woonlasten en het netto besteedbare inkomen, nam toe van 33,3% in 2021 naar 34,4% in 2024.
- De ten opzichte van 2021 gestegen woonquote hangt meer samen met de gestegen bijkomende woonlasten dan met de gestegen huur.
- Tussen 2018 en 2021 steeg juist de netto huurquote en daalde de woonquote.

Jonge huishoudens geven ten opzichte van hun inkomen meer uit aan huur

Figuur 2.5 | Ontwikkeling gemiddelde netto huurquote in de huursector naar type huishouden, 2018 tot en met 2024



- Voor alle huishoudensgroepen daalde de netto huurquote tussen 2021 en 2024, behalve voor jongere huishoudens (tot 35 jaar).
- De grootste toename van de netto huurquote was er bij alleenstaande huishoudens in de

- leeftijd tot 35 jaar. Jonge eenpersoonshuishoudens geven naar verhouding een groot deel van hun netto besteedbaar inkomen uit aan de netto huur (34,4%).
- Ook middelbare en oudere alleenstaande huishoudens hebben een naar verhouding hoge netto huurquote. Bij deze groepen is de netto huur ten opzichte van 2021 wel wat gedaald.
 - De grootste daling van de netto huurquote was er bij eenoudergezinnen. Tussen 2021 en 2024 nam de netto huurquote van deze groep af van 23,4% naar 19,7%. Het gemiddelde netto besteedbare inkomen van eenoudergezinnen nam ten opzichte van het vorige WoON sterker toe dan de gemiddelde huur die zij betalen.

Huishoudens met laag inkomen geven naar verhouding meer uit aan huur

Tabel 2.1 | Maandelijkse woonuitgaven en inkomens van huurders naar doelgroep en naar eigendom, 2024

	Doelgroep passend toewijzen	Overige corporatie-doelgroep	Midden- en hoge inkomens	Corporatie-huur	Private huur
Bruto huur	€ 620	€ 706	€ 964	€ 607	€ 982
Huurtoeslag	€ 193	€ 39	€ 5	€ 128	€ 43
Netto huur	€ 427	€ 667	€ 958	€ 480	€ 939
Gas, water en elektra	€ 169	€ 162	€ 182	€ 164	€ 184
Heffingen en belastingen	€ 53	€ 52	€ 60	€ 55	€ 55
Netto woonuitgaven	€ 649	€ 881	€ 1.201	€ 698	€ 1.177
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.755	€ 2.672	€ 4.862	€ 2.613	€ 3.371
Netto huurquote	26,1%	25,8%	21,4%	20,2%	32,8%
Netto woonquote	39,5%	34,0%	26,8%	30,3%	41,9%
Aantal huishoudens	1.436.600	896.000	914.700	2.091.700	1.155.500

- Huurders die behoren tot de [doelgroep voor passend toewijzen](#) zijn de grootste groep binnen de huursector, ruim 1,4 miljoen huishoudens behoren tot deze groep. Deze groep is sinds het vorige WoON kleiner geworden. In 2021 behoorde 1,5 miljoen huishoudens tot de doelgroep voor passend toewijzen.
- De [overige corporatiedoelgroep](#) bestaat uit bijna 900.000 huishoudens en de groep huurders met een middeninkomen of een hoger inkomen is ongeveer even groot (bijna 915.000 huishoudens).
- Huurders met lage inkomens betalen aanmerkelijk minder huur dan huurders met een middeninkomen of een hoger inkomen. Huurders die behoren tot de doelgroep voor passend toewijzen, betalen netto gemiddeld € 427 huur per maand. Bij de overige corporatiedoelgroep is de netto huur gemiddeld € 667 per maand. Bij de huurders met een midden- of een hoog inkomen is dit gemiddeld € 958.

Door hun lage inkomen geven huishoudens die behoren tot de [corporatiedoelgroep](#) echter een groter deel van hun netto besteedbare inkomen uit aan de huur.

- De netto huurquote van huurders die behoren tot de doelgroep voor passend toewijzen hebben een netto huurquote van 26,1% en de overige corporatiedoelgroep van 25,8%.
- Huurders met een middeninkomen of een hoog inkomen hebben een gemiddelde netto huurquote van 21,4%. Huurders die behoren tot de corporatiedoelgroep zijn vaker dan gemiddeld alleenstaande huishoudens met per definitie maar één inkomen.
- De bijkomende woonlasten zijn voor huurders met een laag inkomen ongeveer even hoog als voor huurders met een middeninkomen of een hoog inkomen. Deze lasten maken daarom bij huishoudens met een laag inkomen een naar verhouding groot deel uit van de totale woonlasten. Bij huishoudens met een laag inkomen is daarom het verschil tussen de netto huurquote en de woonquote veel groter dan bij huishoudens met een hoger inkomen.
- Huishoudens die behoren tot de [doelgroep passend toewijzen](#) hebben een woonquote van gemiddeld 39,5% en huishoudens die behoren tot de overige corporatiedoelgroep van gemiddeld 34,0%. Bij de huurders met een middeninkomen of een hoog inkomen is de woonquote gemiddeld 26,8%.

Binnen de bijkomende woonlasten vormen de kosten voor gas, water en elektra de grootste post. Huishoudens met een laag inkomen betalen relatief veel aan gas, water en elektra omdat zij vaker in minder goed geïsoleerde woningen wonen die minder makkelijk aangenaam warm te krijgen zijn dan huishoudens met een hoger inkomen (zie ook hoofdstukken 5 en 6).

- Huurders van een corporatiewoning geven netto gemiddeld € 698 per maand uit aan de huur en de bijkomende woonlasten.
- In de private huursector is dit gemiddeld € 1.177 per maand. Huurders van een private huurwoning hebben gemiddeld een hoger netto besteedbaar inkomen dan huurders van een corporatiewoning (€ 3.371 respectievelijk € 2.613 per maand), maar zij geven naar verhouding aanzienlijk meer uit aan het wonen.
- In de private huursector hebben huurders een netto huurquote van gemiddeld 32,8%. In de corporatiesector is dat 20,2%. De woonquote in de private huursector is gemiddeld 41,9%. In de corporatiesector is dat gemiddeld 30,3%.

Recent verhuisden zijn duurder uit

Tabel 2.2 | Maandelijkse woonuitgaven en inkomens van huurders naar wel/niet verhuisd en type verhuizing, 2024

	Niet verhuisd	Starter	Doorstromers uit huur	Doorstromers uit koop	Verhuisd vanuit buitenland
Bruto huur	€ 698	€ 779	€ 904	€ 918	€ 1.143
Huurtoeslag	€ 105	€ 65	€ 84	€ 46	€ 49
Netto huur	€ 593	€ 715	€ 820	€ 872	€ 1.094
Gas, water en elektra	€ 172	€ 162	€ 168	€ 183	€ 172
Heffingen en belastingen	€ 55	€ 52	€ 54	€ 56	€ 57
Netto woonuitgaven	€ 820	€ 928	€ 1.043	€ 1.111	€ 1.323
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.850	€ 2.521	€ 2.967	€ 3.474	€ 3.932
Netto huurquote	22,8%	32,8%	31,0%	29,6%	33,3%
Netto woonquote	32,5%	43,6%	40,5%	38,2%	41,6%
Aantal huishoudens	2.550.200	196.200	343.000	84.700	73.000

Recent verhuisde huurders wonen naar verhouding tot hun netto besteedbaar inkomen aanmerkelijk duurder dan huurders die al langer in hun woning wonen. Startende huishoudens en huishoudens die zijn verhuisd vanuit het buitenland² betalen naar verhouding het meest.

[Starters](#) zijn huishoudens die vanuit het ouderlijk huis of vanuit een onzelfstandige huisvestingssituatie (zoals een kamer) naar een zelfstandige woning verhuizen. [Semi-starters](#) verhuizen vanuit een zelfstandige woning naar een andere zelfstandige woning, maar laten geen woning achter die vrijkomt voor een ander huishouden, bijvoorbeeld omdat de partner er na een relatiebreuk blijft wonen. Semi-starters zijn op basis van de eigendomsvorm van de vorige woning bij de doorstromers uit een huurwoning of de doorstromers uit een koopwoning gevoegd. Aangetekend moet worden dat huishoudens die vanuit het buitenland naar Nederland verhuizen deels expats zijn die door belastingvoordeel (30%-regeling) in de praktijk een hoger besteedbaar inkomen hebben dan waar in het berekenen van de netto huurquote en de woonquote is gerekend. Dat betekent dat voor een deel van de groep huurders uit het buitenland de huurquote en de woonquote lager zijn dan hier gepresenteerd.

² Het betreft huishoudens die voor verhuizing in het buitenland woonden en in Nederland een zelfstandige woning hebben betrokken. Te denken valt aan buitenlandse werknemers en aan buitenlandse studenten voor zover zij een zelfstandige woning hebben betrokken. Asielzoekers vallen niet onder deze groep vestigers uit het buitenland omdat deze groep in een AZC wordt opgevangen. Als men een verblijfsstatus krijgt, verhuist men vervolgens door. Dit wordt geteld als een binnenlandse verhuizing.

- Huishoudens die de afgelopen twee jaar zijn gestart (vanuit een niet zelfstandige woonsituatie naar een zelfstandige woning zijn verhuisd), hebben gemiddeld een netto huurquote van 32,8% en een woonquote van 43,6%.
- Bij huishoudens die de afgelopen twee jaar vanuit het buitenland zijn verhuisd naar een zelfstandige woning in Nederland, is dit gemiddeld 33,3% respectievelijk 41,6%.
- Niet verhuisde huurders hebben gemiddeld een netto huurquote van 22,8% en een woonquote van 32,5%.
- Doorstromers uit een koopwoning hebben gemiddeld een iets lagere netto huurquote en woonquote dan doorstromers uit een huurwoning. Zij hebben gemiddeld ook een wat hoger netto besteedbaar inkomen.

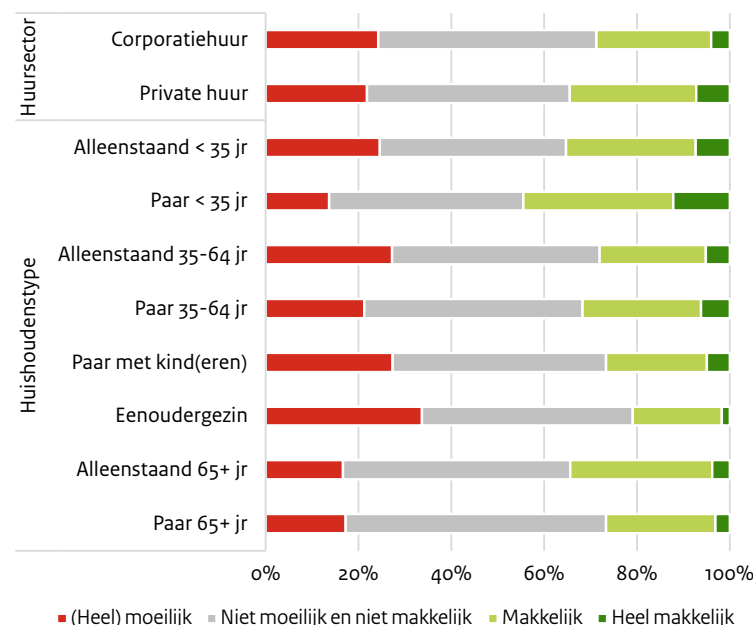
De netto huurquote en de netto woonquote van recent verhuisde huishoudens is ten opzichte van het WoON 2021 ook sterker gestegen dan van niet-verhuisde huishoudens. Met andere woorden: recent verhuisden zijn ten opzichte van niet-verhuisden gemiddeld een nog groter deel van hun besteedbare inkomen gaan uitgeven aan het wonen. En binnen de groep recent verhuisde huurders is de huurquote en de woonquote van starters en doorstromers uit een huurwoning sterker gestegen dan van doorstromers die vanuit een koopwoning naar een huurwoning verhuisden.

Kwart huurders heeft moeite met betalen woonlasten

Huurders met een hoge woonquote geven naar verhouding een groot deel van hun besteedbare inkomen uit aan de huur en de bijkomende woonlasten. Als een huishoudens een laag inkomen heeft en een hoge woonquote blijft er weinig geld over om van te leven. Deze huishoudens hebben vaker moeite met het betalen van de maandelijkse woonlasten dan huishoudens met een hoger inkomen en een hoge woonquote.

Ondanks de hoge gemiddelde woonquotes van huurders kunnen de meeste huishoudens in een huurwoning naar eigen zeggen de maandelijkse woonlasten gewoon betalen. Voor een deel van hen is dat niet het geval, ongeveer 25% van de huurders geeft aan dat het betalen van de maandelijkse woonlasten (heel) moeilijk is.

Figuur 2.6 | Mate waarin huurders hebben aangegeven moeite te hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen, naar huursector en leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024



Er zijn weinig verschillen tussen de corporatiesector en de private huursector met betrekking tot het aandeel huurders dat (veel) moeite heeft om maandelijks de woonlasten te betalen.

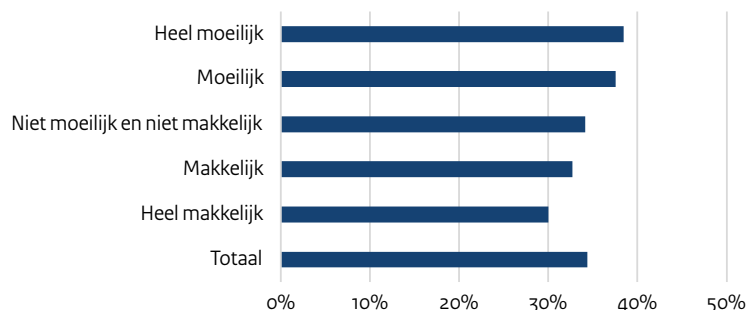
- Huurders van een private huurwoning geven wat vaker dan huurders van een corporatiewoning aan dat zij de woonlasten (heel) makkelijk kunnen betalen. Zij hebben gemiddeld ook een hoger besteedbaar inkomen (zie ook tabel 2.1).
- Alleenstaande huishoudens hebben vaker dan meerpersoonshuishoudens moeite om de maandelijkse woonlasten op te brengen.

Huishoudens met kinderen zijn (doorgaans) groter dan eenpersoons- en tweepersoons-huishoudens en leven dus met meer personen van het beschikbare huishoudinkomen. Ze hebben daarnaast kosten die samenhangen met het ouderschap die andere huishoudens niet hebben.

- Van de paren met kinderen heeft ruim een kwart naar eigen zeggen moeite de maandelijkse woonlasten te betalen.
- Ondanks een daling van de netto huurquote van deze groep geven eenoudergezinnen het vaakst aan moeite te hebben met de maandelijkse woonlasten. Van deze groep heeft meer dan een

derde (34%) moeite met het betalen van de woonlasten. Deze groep geeft ook het minst vaak aan de woonlasten (heel) makkelijk te kunnen betalen.

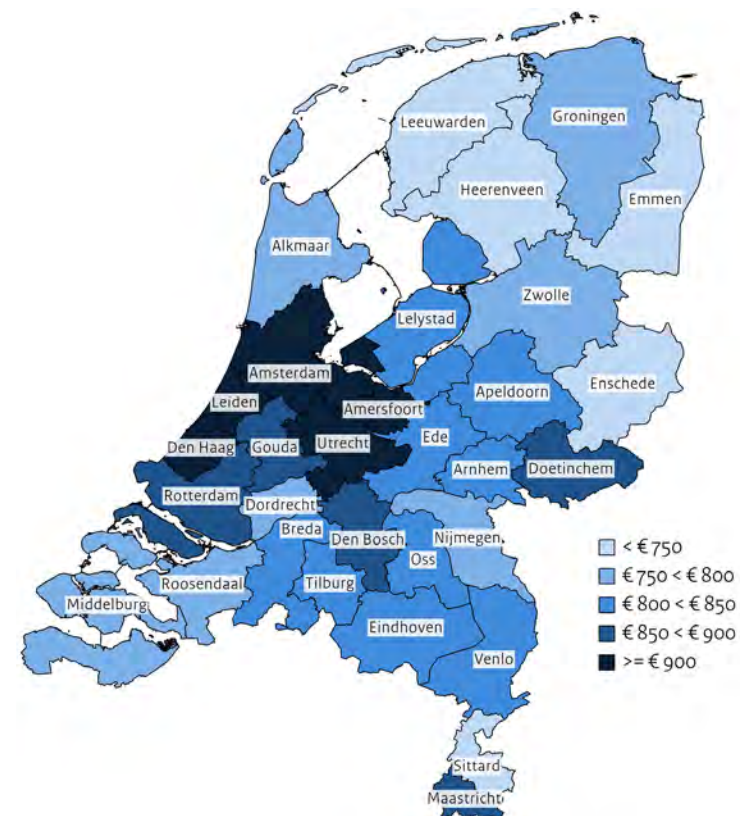
Figuur 2.7 | Woonquote naar mate waarin huurders hebben aangegeven moeite te hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen, 2024



- Gemiddeld geeft bijna een kwart van de huurders aan moeite te hebben met het betalen van de maandelijkse woonlasten. Naarmate huishoudens meer moeite hebben met het betalen van de maandelijkse woonlasten, hebben zij vaker een hogere netto woonquote.
- Huurders die aangeven de woonlasten (heel) makkelijk te kunnen betalen hebben gemiddeld een woonquote van 33% of lager.

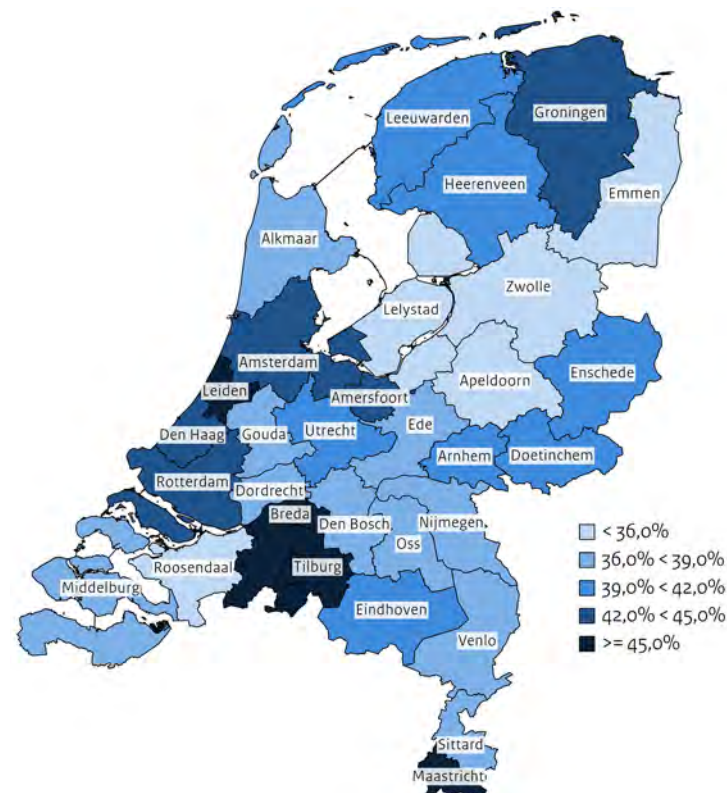
Netto woonlasten het hoogst in noordelijk deel Randstad

Figuur 2.8 | Netto woonlasten van huurders per regio, 2024



- De netto woonlasten van huurders zijn het hoogst in de woningmarktregio's Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Amersfoort en Leiden. In deze regio's hebben huurders gemiddelde woonlasten van meer dan € 900 per maand.
- Van de vier grote steden zijn in Rotterdam de woonlasten van huurders gemiddeld iets lager dan in de andere grote steden. In de regio Rotterdam liggen de gemiddelde woonlasten van huurders tussen € 850 en € 900.
- Buiten de Randstad zijn in de regio's Maastricht en Doetinchem de woonlasten van huurders naar verhouding hoog.
- Huurders in de regio's Leeuwarden, Heerenveen, Emmen, Enschede en Sittard hebben naar verhouding gemiddeld lage woonlasten (minder dan € 750 per maand).

- Figuur 2.10 |** Netto woonquote van huurders van een private huurwoning per regio, 2024



- Huurders van een zelfstandige private huurwoning in regio's als Amsterdam, leiden, Den Haag, Rotterdam, Maastricht, Tilburg en Groningen hebben gemiddeld hoge woonquotes.
- Waarschijnlijk hangt dit er mee samen dat veel studenten na het afronden van hun studie hun studentenwoning moeten verlaten en vervolghuisvesting vinden in de relatief dure private huursector. Vaak kunnen studenten niet in hun studentenwoning blijven omdat zij deze huurden met een campuscontract dat stelt dat de woning snel na het beëindigen van de studie moet worden vrijgemaakt voor een nieuwe student. Mogelijk ook speelt de huisvesting van internationale studenten en expats een rol.

In de regio's Eindhoven en Enschede is de gemiddelde woonquote wat minder hoog dan in andere regio's met een studentenstad.

2.3 Ontwikkeling scheefheid onder huurders

Een deel van de huurders woont 'scheef'. Dit wil zeggen dat ze een inkomen hebben dat niet past bij de huur die zij betalen. Huurders die een te laag inkomen hebben voor de huur die zij betalen wonen duur scheef. Huurders die een te hoog inkomen hebben voor de huur die zij betalen wonen goedkoop scheef.

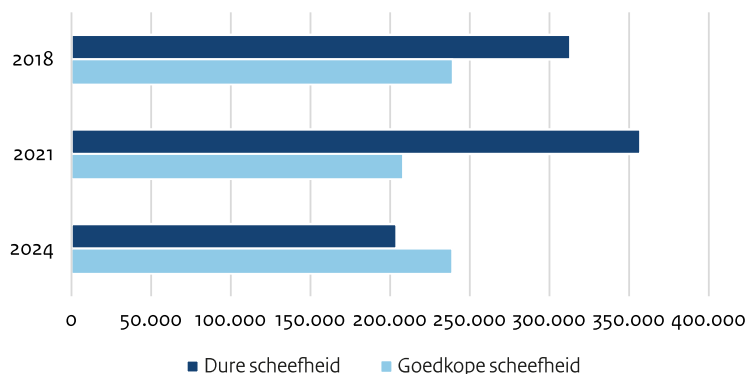


Huishoudens die **duur scheef wonen**, wonen in een zelfstandige huurwoning, behoren tot de aandachtsgroep voor huurtoeslag met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen en betalen een huur boven de aftoppingsgrens.

Huishoudens die **goedkoop scheef wonen**, wonen in een zelfstandige huurwoning, hebben een inkomen waarmee zij in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging en betalen een huur onder de liberalisatiegrens.

Minder huurders wonen duur scheef

Figuur 2.11 | Ontwikkeling goedkope en dure scheefheid in de huursector, 2018 tot en met 2024



- In 2024 was het aandeel huurders dat duur scheef woont aanmerkelijk lager dan in 2021.

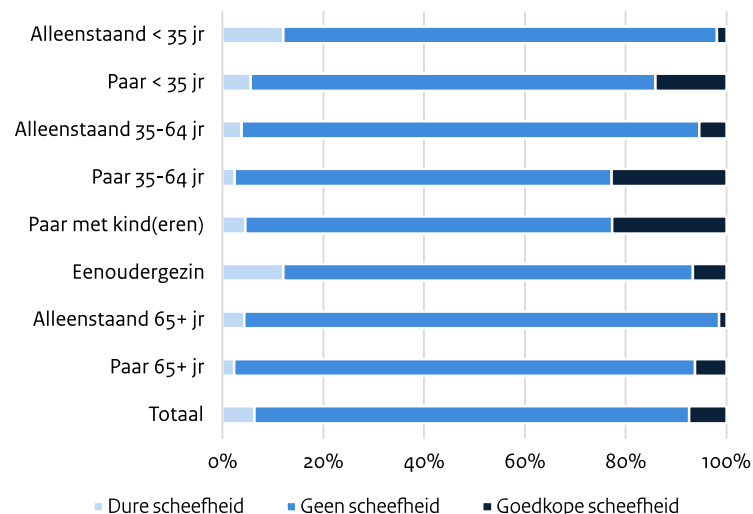
Een ingreep die veel invloed heeft gehad op de dure scheefheid, zijn de huurverlagingen voor corporatiehuurders die in 2021 en in 2023 zijn doorgevoerd. Toen zijn de huren van corporatiehuurders die behoren tot de doelgroep voor passend toewijzen maar een huur hadden

boven de aftoppingsgrens, verlaagd naar de aftoppingsgrens. Dit heeft ervoor gezorgd dat de huren van een aanzienlijke groep huurders die te duur woonden, zijn gecorrigeerd. Daarmee is de groep dure scheefwoners veel lager dan voorheen.

- De goedkope scheefheid is ten opzichte van 2021 iets toegenomen, na een afname in de jaren daarvoor. Dat betekent dat meer huishoudens met een te hoog inkomen wonen in een woning met een sociale huur.

Een mogelijke verklaring hiervoor zijn de afgenomen doorstroommogelijkheden in de huidige krappe woningmarkt. Om door te kunnen stromen uit een sociale huurwoning is voldoende beschikbaar aanbod nodig in het middenhuursegment en in het goedkope koopsegment. Als dat aanbod er niet is, stromen huishoudens niet door.

Figuur 2.12 | Scheefheid in de huursector naar type huishouden, 2024



- Alleenstaande jonge huishoudens en eenoudergezinnen wonen naar verhouding het vaakst duur scheef.
- Paren zonder kinderen en paren met kinderen wonen vaker goedkoop scheef dan alleenstaande huishoudens en eenoudergezinnen. Deze huishoudens hebben vaker twee inkomens en daarmee een hoger huishoudinkomen.
- Met name alleenstaande ouderen (65+) wonen zelden goedkoop scheef.

2.4 Tijdelijke huurcontracten

Een deel van de huurders in Nederland heeft een tijdelijk huurcontract zoals bijvoorbeeld huurders die huren met een campuscontract (studenten) en huurders die huren met een jongerencontract. Ook wonen huurders van corporatiewoningen die gerenoveerd worden soms elders met een tijdelijk huurcontract. Daarnaast zijn er veel private huurwoningen verhuurd met een generiek tijdelijk huurcontract. Deze contracten hadden een termijn van maximaal twee jaar, waarna de huurders moesten verhuizen of de verhuurder een huurcontract voor onbepaalde duur kon aanbieden. Deze huurcontracten zijn sinds juli 2024 niet meer mogelijk, maar waren ten tijde van het afnemen van het WoON 2024 nog in gebruik.

Bijna kwart recent verhuisden naar private huurwoning heeft tijdelijk contract

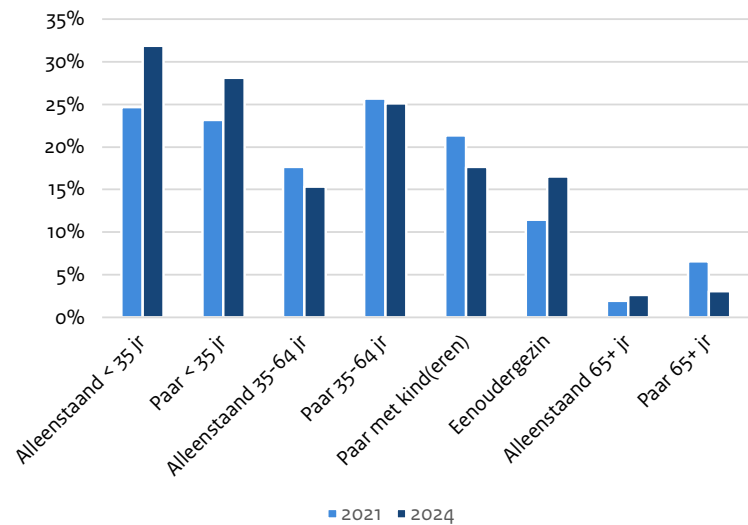
Tabel 2.3 | Tijdelijke huurcontracten naar type verhuurder, doelgroep en wel/niet studerend, 2024

		Alle huurders	Recent verhuisden
Type verhuurder	Corporatiehuur	3%	10%
	Private huur	16%	34%
Inkomensgroepen huurbeleid	Doelgroep passend toewijzen	8%	24%
	Overige corporatiedoelgroep	6%	21%
	Midden- en hoge inkomens	9%	25%
Wel/niet studerend (hbo/wo)	Niet studerend (hbo/wo)	6%	21%
	Studerend (hbo/wo)	30%	37%
Totaal	Alle huishoudens	7%	24%

- Van alle huurders had in 2024 7% een tijdelijk huurcontract. Ten tijde van het WoON 2021 was dit 6% van alle huurders.
- Er zijn grote verschillen tussen de huursectoren; in de corporatiesector had 3% van de huurders een tijdelijk huurcontract, in de private huursector 16%.
- Onder recent verhuisden was het aandeel huurders met een tijdelijk huurcontract beduidend hoger dan gemiddeld onder alle huurders. Van de recent verhuisden naar een corporatiewoning had 10% een tijdelijk huurcontract, van de recent verhuisden naar een private huurwoning ruim een derde (34%).
- Er zijn geen grote verschillen tussen huurders in verschillende inkomensgroepen.
- Studenten hebben vaker een tijdelijk huurcontract dan niet-studenten. In de studentenhuysvesting wordt vaak gewerkt met campuscontracten die maken dat na het beëindigen van de studie een studentenwoning moet worden verlaten. Van alle studerende huurders heeft 30% een tijdelijk huurcontract. Onder recent verhuisde studenten is dit aandeel 37%.
- Van de recent verhuisde niet-studerenden had 21% een tijdelijk huurcontract gekregen.

Aandeel huurders met tijdelijk contract toegenomen

Figuur 2.13 | Aandeel tijdelijke huurcontracten recent verhuisden naar huishoudenstype, 2021 en 2024



Het aandeel tijdelijke huurcontracten onder recent verhuisden is het hoogst bij jonge huishoudens. Van de recent verhuisde alleenstaande huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar had 32% in 2024 een tijdelijk huurcontract. In 2021 was dit 25%. Er was sprake van een toename. Dit hangt mogelijk mede samen met het toepassen van campuscontracten in de studentenhuysvesting.

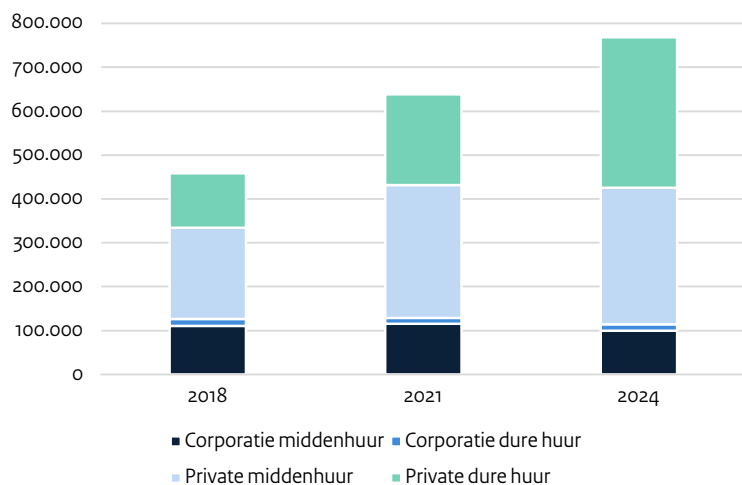
- Bij de jonge paren kreeg 28% een tijdelijk huurcontract (in 2021 was dit 23%). Jonge huishoudens vinden vaak een woning in de private huursector. In deze sector werden veel woningen met tijdelijke contracten verhuurd.
- Oudere huishoudens huren relatief weinig met een tijdelijk huurcontract.

2.5 Middenhuur en dure huur

De sociale huursector bestaat uit woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 808 (prijsspeil 2023). Dit is de gereguleerde huursector die onder het huurbeleid van de Rijksoverheid valt. Het segment met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.123 (prijsspeil 2023) is het middenhuursegment. Woningen met een huurprijs vanaf € 1.123 vallen in het dure huursegment. Met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is ook de huur van woningen met een middenhuur gereguleerd. De invoering van de wet was na de dataverzameling voor het WoON 2024 en is daarom nog niet relevant voor de hier gepresenteerde uitkomsten.

Toename huishoudens in dure private huurwoningen

Figuur 2.14 | Ontwikkeling aantal huishoudens in middenhuursegment en vrije huursegment naar type verhuurder en prijsklasse, 2018 tot en met 2024

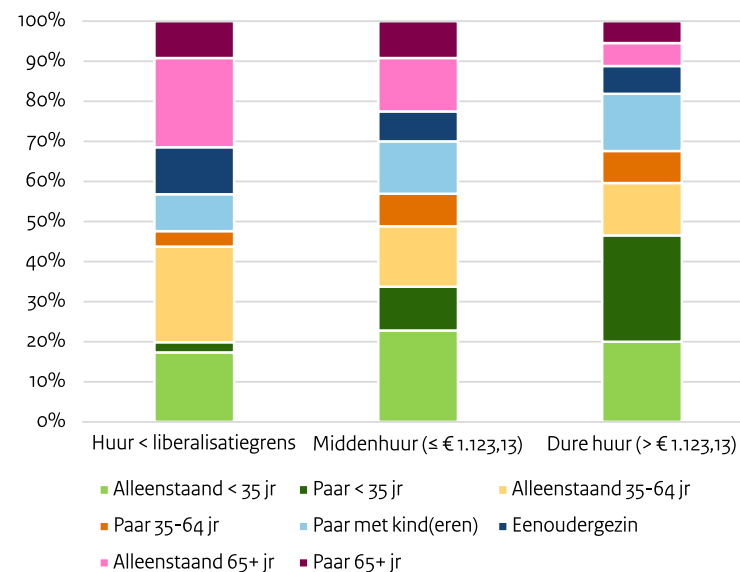


- Ten opzichte van 2021 is het aantal huishoudens in huurwoningen in het middenhuursegment en het dure huursegment aanmerkelijk toegenomen.
- In 2021 was ook al sprake van een toename ten opzichte van 2018.
- Tussen 2018 en 2024 nam het aantal huishoudens in middenhuur- en dure huurwoningen toe van bijna 460.000 naar bijna 770.000, een toename met twee derde.
- De groei deed zich voor in de private huursector, in de corporatiesector nam het aantal huishoudens in huurwoningen met een middenhuur af.
- Ten opzichte van 2021 nam vooral het aantal huishoudens in dure huurwoningen in de private huursector toe, van ruim 206.000 naar ruim 342.000.

Veel jonge huishoudens in middenhuur en dure huur

Het aantal jonge huishoudens dat een woning vindt in de private huursector neemt toe. Vaak huren zij een woning met een middenhuur of een dure huur.

Figuur 2.15 | Huurders in het gereguleerde huursegment, het middenhuursegment en het vrije huursegment naar type huishouden, 2024

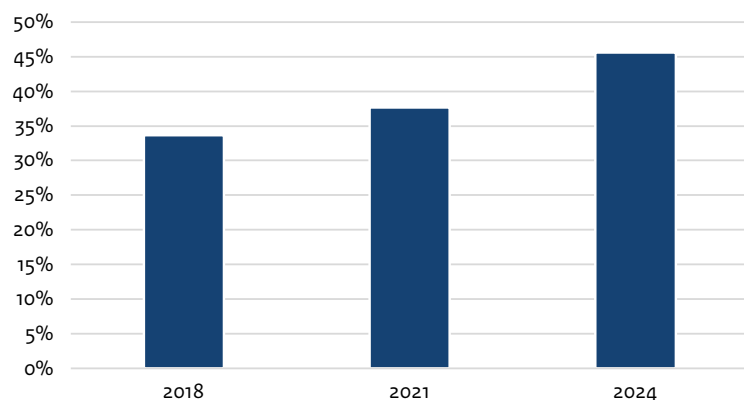


- Bijna de helft (47%) van de dure huurwoningen wordt bewoond door jonge huishoudens, waarvan een groot deel alleenstaand.
- Ook in het middenhuursegment wonen naar verhouding veel jonge huishoudens (34%).
- In de sociale huursector (met huren tot de liberalisatiegrens) wonen veel alleenstaande huishoudens, zowel jonge als middelbare als oudere huishoudens. Van alle huurders in het sociale huursegment is ruim 60% alleenstaand.
- Ook eenoudergezinnen wonen naar verhouding vaak in een woning met een sociale huur.

Bijna helft recent verhuisde huurders had willen kopen

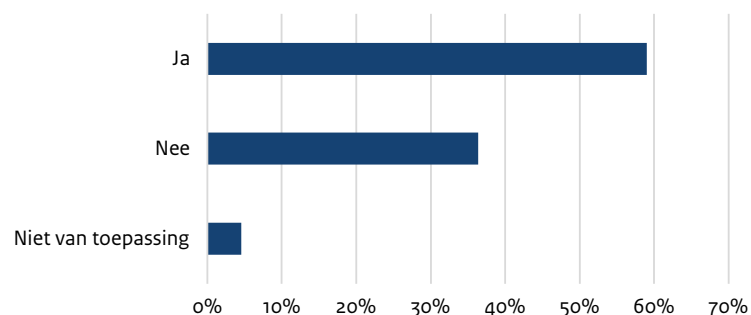
- De wens om een woning te kopen is groot, maar niet iedereen is in staat die wens te verwezenlijken. Een deel van de recent verhuisde huishoudens had een koopwens, maar heeft er om financiële redenen vanaf gezien een woning te kopen en is gaan huren.

Figuur 2.16 | Ontwikkeling aandeel recent verhuisde huishoudens naar een huurwoning dat eigenlijk had willen kopen maar dat vanwege financiële situatie niet deed/niet kon, 2018 tot en met 2024



- Een aanzienlijk deel van de recent naar een huurwoning verhuisde huishoudens had eigenlijk een woning willen kopen en dit aandeel is toegenomen.
- In 2018 ging het om 34% van de recent verhuisde huurders, in 2021 was dit toegenomen naar 38% en in 2024 naar 46%.
- Dit betekent dat bijna de helft van de recent verhuisde huurders eigenlijk een woning had willen kopen, maar daar om financiële redenen vanaf heeft gezien. In absolute zin gaat het om bijna 320.000 huishoudens. Op basis van het gemiddelde inkomen zijn het huishoudens die zijn aangewezen op een goedkope koopwoning met een prijs tot ongeveer € 200.000. Deze woningen zijn er steeds minder.

Figuur 2.17 | Aandeel recent verhuisde huurders van een middenhuurwoning of een dure huurwoning dat heeft overwogen van een corporatie te huren, 2024

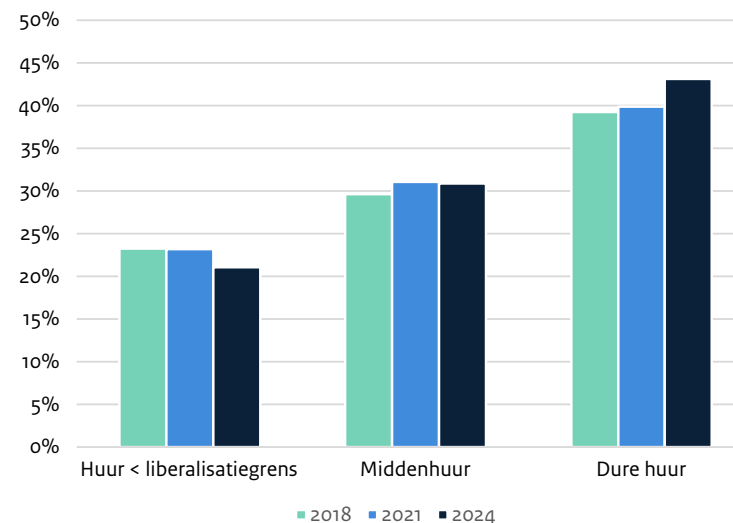


Niet voor alle recent verhuisde huurders naar een huurwoning met een middenhuur of een dure huurwoning was dit zonder meer de eerste keus.

- Bijna 60% heeft ook overwogen een woning te huren van een woningcorporatie.

Hoge huurquotes in dure huur

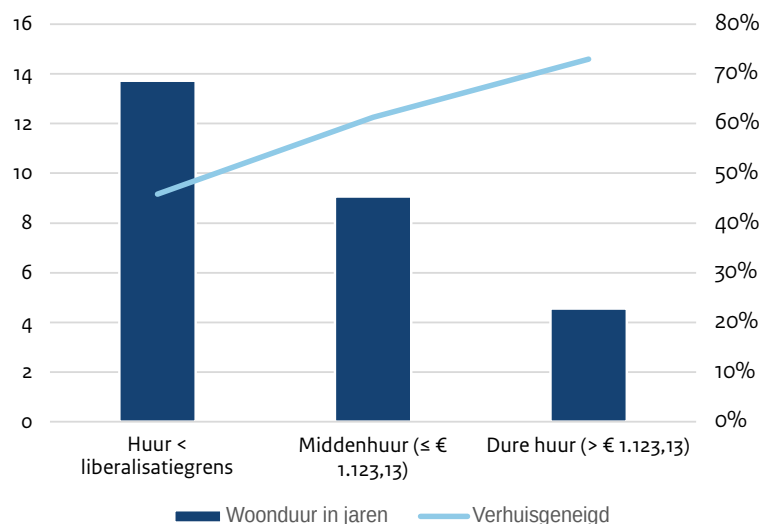
Figuur 2.18 | Ontwikkeling netto huurquote naar prijsklasse, 2018 tot en met 2024



- Huurders van een huurwoning met een sociale huur (tot de liberalisatiegrens) hebben een lagere netto huurquote (21,0%) dan huurders in een huurwoning met een middenhuur (30,9%) of een dure huurwoning (43,1%).
- In het sociale huursegment is de gemiddelde netto huurquote sinds 2021 iets gedaald (toen: 23,2%).
- In het middenhuursegment bleef de gemiddelde netto huurquote tussen 2021 en 2024 nagenoeg gelijk.
- In de dure huursector nam de gemiddelde netto huurquote relatief sterk toe van 39,9% naar 43,1%.

Hoge verhuisgraad in dure huur

Figuur 2.19 | Gemiddelde woonduur in jaren (links) en percentage verhuisgeneigde huishoudens (rechts) naar prijsklasse, 2024



- Huishoudens in een sociale huurwoning wonen gemiddeld langer dan huishoudens in duurdere huurwoningen: bijna 14 jaar tegenover 9 jaar in de middenhuur en 4,5 jaar in dure huurwoningen.
- De verhuiscwens³ van huurders is hoger naarmate zij in een duurdere huursegment wonen. Huurders in het dure segment hebben gemiddeld de kortste woonduur en de grootste wens om weer te verhuizen. Van de huurders met een sociale huurwoning wil 46% de komende twee jaar (misschien) verhuizen. Bij de huurders van een dure huurwoning is dit aandeel 73%.

³ De verhuiscwens heeft betrekking op huishoudens die aangeven de komende twee jaar 'misschien' of 'beslist' te willen verhuizen.

Hoofdstuk 3

Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie



Hoofdstuk 2 ging over de woonsituatie van huurders, hoofdstuk 3 brengt de woonsituatie van eigenaar-bewoners in beeld. Hoe hebben de huizenprijzen zich ontwikkeld en wat betekent dit voor huishoudens die recent een woning hebben gekocht? Wat zijn de woonlasten van eigenaar-bewoners met verschillende achtergronden en in verschillende stadia van hun wooncarrière? Speciale aandacht is er voor de positie van [koopstarters](#), huishoudens die uit een onzelfstandige woonsituatie of vanuit een huurwoning voor de eerste keer naar een koopwoning verhuizen. Zij hebben niet geprofiteerd van de stijgende koopprijzen door het opbouwen van overwaarde. Wat betekent dit voor hun mogelijkheden op de koopmarkt?

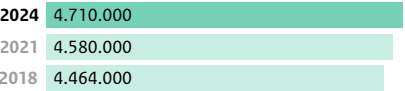
meteen naar:

Kerncijfers eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

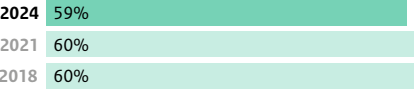


Huishoudens in koopwoningen

Aantal huishoudens in koopwoningen

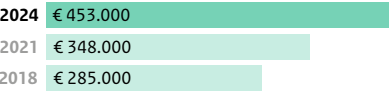


% huishoudens in koopwoningen

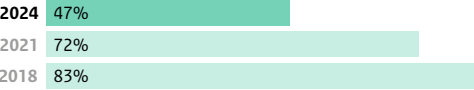


Huishoudens in koopwoningen naar woningwaarde (WOZ)

Gemiddelde WOZ-waarde

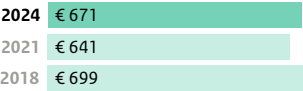


% koopwoningen tot € 390.000

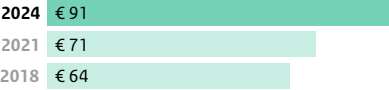


Woonlasten alle eigenaar-bewoners

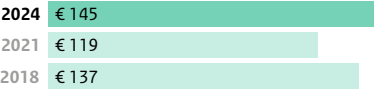
Bruto hypotheekuitgaven



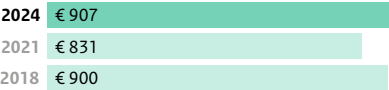
Bijkomende koopuitgaven



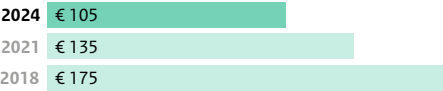
Reservering groot onderhoud



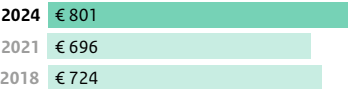
Bruto koopuitgaven



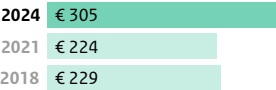
Belastingeffect eigen woning



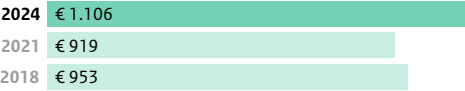
Netto koopuitgaven



Bijkomende woonuitgaven



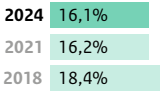
Netto woonuitgaven



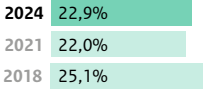
Netto besteedbaar inkomen



Netto koopquote

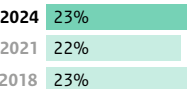


Netto woonquote

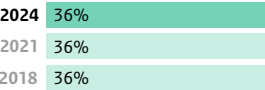


Samenstelling huishoudens

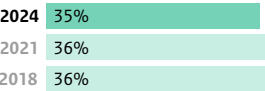
% alleenstaand



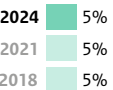
% paar



% paar met kind(eren)



% eenoudergezin

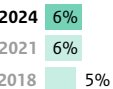


% niet-gezinshuishouden

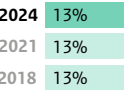


Inkomensgroepen netto besteedbaar inkomen

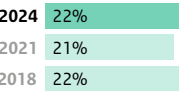
% 20% laagste inkomens



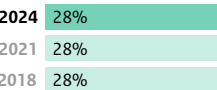
% 2^e kwintiel



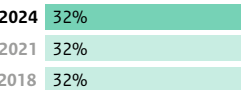
% 3^e kwintiel



% 4^e kwintiel

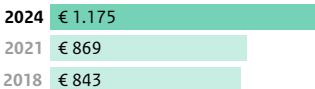


% 20% hoogste inkomens

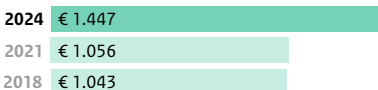


Woonlasten recent verhuisde koopstarters (Starters + Doorstromers uit huur)

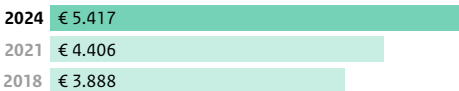
Netto koopuitgaven



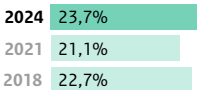
Netto woonuitgaven



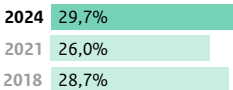
Netto besteedbaar inkomen



Netto koopquote



Netto woonquote

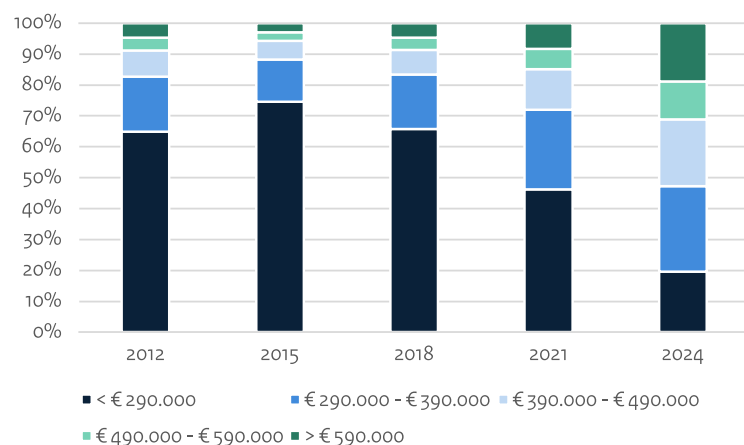


3.1 Woonsituatie van eigenaar-bewoners

Bijna 60% van de Nederlandse huishoudens woont in een koopwoning. De prijzen van koopwoningen zijn gestegen. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen steeg tussen 2018 en 2024 met bijna 60%. In dezelfde periode steeg het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen van eigenaar-bewoners veel minder, gemiddeld met ongeveer 30%. Voor zittende bewoners zijn de effecten van de gestegen huizenprijzen beperkt. Voor woningzoekende huishoudens is dit niet het geval, zeker als zij een woning zoeken met een prijs tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000). Het aantal woningen in dit segment neemt af.

Meer dan helft koopwoningen in duur segment

Figuur 3.1 | Ontwikkeling WOZ-waarden van woningen van eigenaar-bewoners, 2012 - 2024



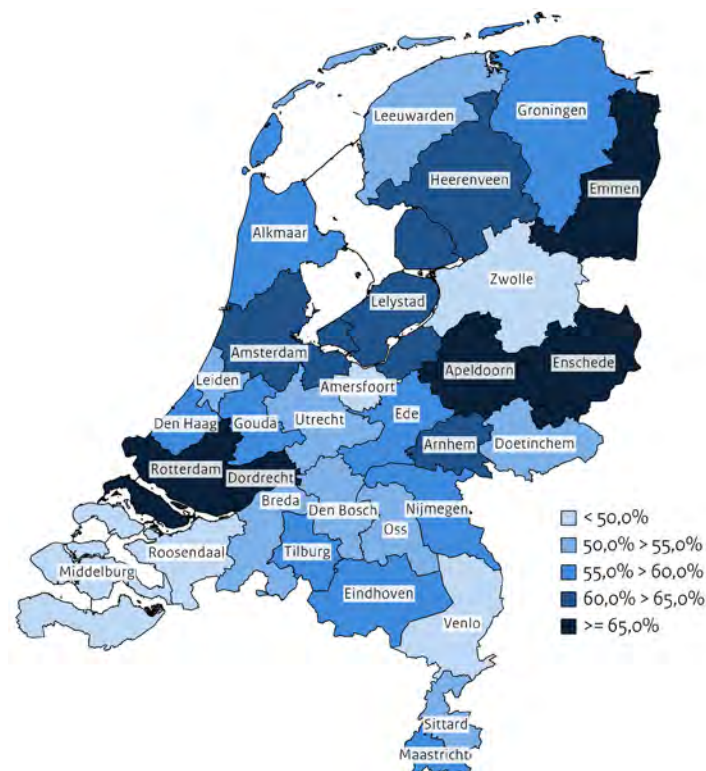
- Sinds 2015 neemt het aandeel betaalbare koopwoningen binnen de koopvoorraad snel af. In 2015 had 89% van de woningen van eigenaar-bewoners een WOZ-waarde in de prijsklasse tot € 390.000, in 2024 was dit nog 48%.
- Het aandeel huishoudens in dure koopwoningen nam sterk toe, van 12% in 2015 naar 52% in 2024.
- In 2024 had 22% van de koopwoningen een WOZ-waarde tussen € 390.000 en € 490.000, 12% een WOZ-waarde tussen € 490.000 en € 590.000 en 19% een WOZ-waarde boven € 590.000.
- Tussen 2012 en 2015 daalde de waarde van de koopwoningvoorraad gemiddeld nog, als gevolg van de crisis op de woningmarkt die toen speelde.

Figuur 3.2 | Gemiddelde WOZ-waarde van bewoonde koopwoningen per woningmarktregio, 2024



- De gemiddelde WOZ-waarde van bewoonde koopwoningen is het hoogste in de woningmarktregio's Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Leiden. In deze regio's ligt de WOZ-waarde gemiddeld boven € 500.000.
- Ook in de regio's Den Haag en Gouda in Zuid-Holland, de regio's Apeldoorn en Ede in Gelderland en de regio's Breda, Den Bosch, Oss en Eindhoven is de WOZ-waarde van koopwoningen gemiddeld hoog (€ 400.000 - € 500.000).
- In de noordelijke regio's Leeuwarden, Emmen, Heerenveen en Groningen, de regio's Middelburg en Roosendaal en in de regio's Sittard en Venlo is de WOZ-waarde van koopwoningen gemiddeld het laagst (tot € 400.000).
- In het zuiden is de WOZ-waarde in de regio Maastricht met een gemiddelde tussen € 400.000 en € 450.000 hoger dan in de regio's Sittard en Venlo.

Figuur 3.3 | Relatieve ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde van bewoonde koopwoningen per woningmarktregio, 2018 - 2024



De WOZ-waarde is gemiddeld het hoogst in de regio's aan de noordkant van de Randstad. De stijging van de gemiddelde WOZ-waarde sinds 2018 was het hoogst in regio's aan de zuidkant van de Randstad.

- In de regio's Rotterdam en Dordrecht steeg de WOZ-waarde van woningen sinds 2018 gemiddeld met meer dan 65%.
- Ook in de regio's Apeldoorn, Emmen en Enschede was dit het geval.
- Andere regio's waar een relatief sterke stijging van de gemiddelde WOZ-waarde was, zijn Amsterdam, Lelystad, Arnhem en Heerenveen.

De gemiddelde WOZ-waarde geeft een beeld van de verschillen in de waarde van koopwoningen in de diverse woningmarktregio's, maar houdt geen rekening met verschillen in de aard van de woningvoorraad. Grote woningen hebben doorgaans een hogere WOZ-waarde dan kleinere woningen, maar bieden de bewoner ook meer. Kleine woningen met een hoge WOZ-waarde zijn in de huidige wo-

ningmarkt een indicator voor een hoge marktdruk. De gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlak geeft daarom een scherper beeld van de verschillen in woningprijzen tussen regio's.

Figuur 3.4 | Gemiddelde WOZ-waarde per m² van bewoonde koopwoningen, per woningmarktregio, 2024

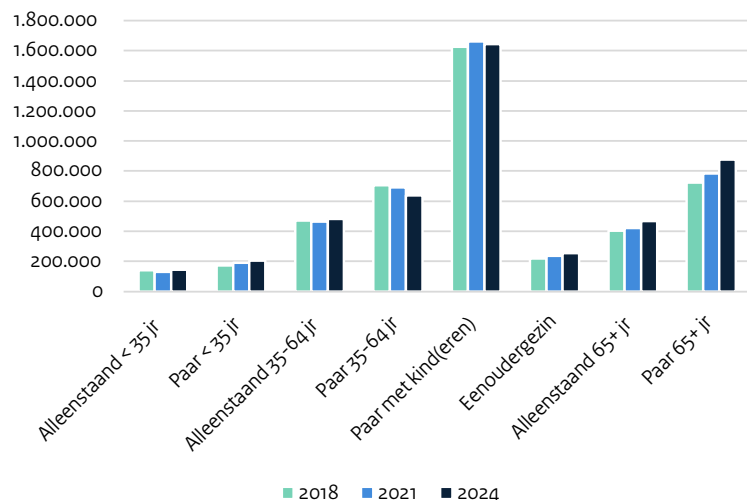


- Ook uitgedrukt in de WOZ-waarde per m² zijn koopwoningen het duurst in de woningmarktregio's Amsterdam, Utrecht, en Leiden. De gemiddelde WOZ-waarde per m² ligt hier boven € 4.000.
- Ook in de regio's Den Haag, Rotterdam en Amersfoort zijn woningen duur (gemiddeld € 3.500 - € 4.000). In de regio Rotterdam is de totale WOZ-waarde van koopwoningen lager dan de WOZ-waarde per m². Doordat koopwoningen in deze regio kleiner zijn, is de gemiddelde waarde per m² relatief hoog.
- In de delen van het land waar koopwoningen naar verhouding groot zijn, is de gemiddelde WOZ-waarde per m² juist lager. Dit relateert de [woningwaarde](#) in (delen van) Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel. In deze regio's is de WOZ-waarde hoog, maar krijgt een eigenaar-bewoner daar ook veel woonoppervlak voor.

Toename oudere huishoudens in koopwoning

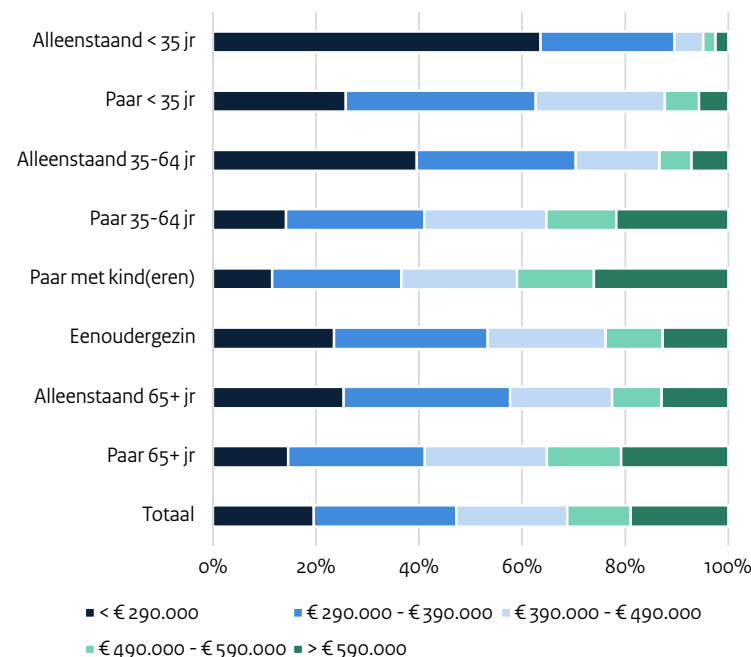
Nederland vergrijst. De huidige (naoorlogse) generatie ouderen heeft in de jaren zeventig en tachtig vaak een koopwoning kunnen kopen. Dit zorgt nu voor een toename van het aantal oudere woningbezitters.

Figuur 3.5 | Samenstelling eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden, 2018 tot en met 2024



- De grootste groep woningeigenaren in Nederland zijn paren met kinderen. Deze huishoudensgroep heeft vaak een hoger huishoudinkomen dan gemiddeld, men is vaak in de werkzame leeftijd en er zijn vaak twee inkomens.
- Het aantal middelbare kleine huishoudens (35 - 64 jaar) dat een woning bezit, neemt af. Deze ontwikkeling was tussen 2018 en 2021 al zichtbaar en zette zich tussen 2021 en 2024 door. Dit hangt samen met het ouder worden van veel woningbezitters.
- Het aantal oudere huishoudens (65+) in een koopwoning neemt toe. Hierbij speelt dat meer huishoudens die een woning hebben kunnen kopen de leeftijd van 65 jaar bereiken. Oudere paren hebben vaker een koopwoning dan alleenstaande ouderen.
- Het aantal jonge woningbezitters (tot 35 jaar) is in vergelijking met de andere onderscheiden huishoudensgroepen laag. Ook in relatieve zin is dit het geval. Van de woningbezitters in Nederland is 7% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Van alle huishoudens in Nederland is 17% een klein huishouden in deze leeftijdsklasse.

Figuur 3.6 | Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden en WOZ-waarde, 2024



- Paren in de werkzame leeftijd hebben vaak een hoger huishoudinkomen dan andere huishoudensgroepen. Vaak heeft men twee inkomens. Paren in de leeftijd van 35 - 64 jaar en paren met kinderen hebben dan ook vaker een koopwoning met een hoge WOZ-waarde dan andere groepen woningbezitters.
- Maar ook paren in de leeftijd van 65 jaar en ouder hebben vaak een woning met een hoge waarde. Een deel van hen werkt nog en een groot deel woont in een koopwoning met een hoge WOZ-waarde die is gekocht toen men nog werkzaam was en die door de jaren in waarde is gestegen.
- Jonge woningbezitters wonen vaak in een woning met een lage WOZ-waarde. Zeker bij alleenstaande jonge woningbezitters, met per definitie één inkomen, is dat het geval. Het merendeel van deze groep heeft een koopwoning met een WOZ-waarde in de klasse tot € 290.000.
- Maar ook alleenstaande huishoudens in de leeftijd boven 35 jaar hebben vaker dan paren een woning met een WOZ-waarde in de lagere klassen.

3.2 Woonlasten van eigenaar-bewoners

De woonlasten van eigenaar-bewoners bestaan uit de hypotheekuitgaven, bijkomende koopuitgaven en reserveringen voor groot onderhoud. Eigenaar-bewoners hebben daarnaast vaak belastingvoordeel omdat zij een deel van de hypotheekrente kunnen aftrekken.

Wonen in een koopwoning werd duurder

Tabel 3.1 | Ontwikkeling gemiddelde maandelijkse woonuitgaven en inkomens van eigenaar-bewoners, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024	Verschil 2021 - 2024	
				Absoluut	Relatief
Bruto hypotheekuitgaven	€ 699	€ 641	€ 671	€ 30	5%
Bijkomende koopuitgaven	€ 64	€ 71	€ 91	€ 19	27%
Reservering groot onderhoud	€ 137	€ 119	€ 145	€ 26	22%
Bruto koopuitgaven	€ 900	€ 831	€ 907	€ 76	9%
Belastingeffect eigen woning	€ 175	€ 135	€ 105	-€ 30	-22%
Netto koopuitgaven	€ 724	€ 696	€ 801	€ 106	15%
Bijkomende woonuitgaven	€ 229	€ 224	€ 305	€ 81	36%
Netto woonuitgaven	€ 953	€ 919	€ 1.106	€ 187	20%
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.232	€ 4.886	€ 5.600	€ 714	15%
Netto koopquote	18,4%	16,2%	16,1%	-0,1%	-1%
Netto woonquote	25,1%	22,0%	22,9%	0,9%	4%

- Gemiddeld gaf een huishouden met een koopwoning in 2024 € 671 per maand uit aan de hypotheek (bruto). Dit is 5% meer dan in 2021.
- Samen met de bijkomende koopuitgaven⁴ en de reservering voor groot onderhoud bedroegen de gemiddelde [bruto koopuitgaven](#) in 2024 € 907 per maand.
- De bijkomende koopuitgaven en de reserveringen voor groot onderhoud stegen door de toegenomen kosten harder dan de bruto hypotheekuitgaven (27% respectievelijk 22%).
- Gemiddeld was een eigenaar-bewoner in 2024 maandelijks € 76 méér kwijt aan de bruto koopuitgaven dan in 2021. Dat is een stijging van 9%. Daarbij moet worden aangetekend dat ook het netto besteedbaar inkomen in deze periode steeg.
- Het [belastingeffect van de eigen woning](#) nam verder af, ondanks de sterk gestegen hypotheek-rente op nieuw afgesloten hypotheeken. De hypotheekrente op uitstaande hypotheeken nam veel minder toe. De netto koopuitgaven waren in 2024 gemiddeld € 801 per maand.
- De bijkomende woonuitgaven zijn tussen 2021 en 2024 aanmerkelijk gestegen, van gemiddeld € 224 per maand naar gemiddeld € 305 per maand, een toename met 36%.

⁴ De kosten voor opstalverzekering, eventuele erfpacht, de onroerendezaakbelasting (OZB), het eigenaarsgedeelte van de waterschapslasten.

Dit hangt in belangrijke mate samen met de gestegen kosten voor energie.

- Per saldo stegen de netto woonuitgaven van eigenaar-bewoners tussen 2021 en 2024 met € 187 per maand, een stijging met 20%. Het netto besteedbaar inkomen van eigenaar-bewoners nam in dezelfde periode toe met 15%. De kosten van het wonen stegen voor eigenaar-bewoners dus sterker dan de inkomens.
- Dit komt tot uitdrukking in een stijging van de woonquote voor eigenaar-bewoners met 4% (0,9 procentpunt), van 22,0% naar 22,9%.
- De netto koopquote, het deel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan de netto koopuitgaven, daalde iets, van 16,2% naar 16,1%.
- Eigenaar-bewoners hebben een lagere woonquote (22,9%) dan huurders (24,7%).

Kopers met laag inkomen wonen naar verhouding duur

Tabel 3.2 | Gemiddelde maandelijkse woonuitgaven van eigenaar-bewoners naar kwintielen besteedbaar huishoudinkomen, 2024

	20% laagste inkomens	2 ^e kwintiel	3 ^e kwintiel	4 ^e kwintiel	20% hoogste inkomens
Bruto hypotheekuitgaven	€ 223	€ 350	€ 464	€ 700	€ 1.003
Bijkomende koopuitgaven	€ 71	€ 71	€ 78	€ 87	€ 114
Reservering groot onderhoud	€ 128	€ 126	€ 131	€ 141	€ 168
Bruto koopuitgaven	€ 422	€ 547	€ 673	€ 929	€ 1.284
Belastingeffect eigen woning	€ 9	€ 40	€ 69	€ 114	€ 167
Netto koopuitgaven	€ 413	€ 507	€ 604	€ 815	€ 1.117
Bijkomende woonuitgaven	€ 260	€ 256	€ 275	€ 307	€ 352
Netto woonuitgaven	€ 673	€ 764	€ 879	€ 1.122	€ 1.469
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.576	€ 2.564	€ 3.680	€ 5.352	€ 9.121
Netto koopquote	26,4%	19,8%	16,5%	15,3%	13,2%
Netto woonquote	42,5%	29,8%	24,0%	21,0%	17,4%
Aantal huishoudens	281.800	611.500	1.021.800	1.297.400	1.497.800

Eigenaar-bewoners met een laag inkomen geven een groter deel van hun besteedbare inkomen uit aan het wonen dan eigenaar-bewoners met een hoog inkomen.

- De eigenaar-bewoners met de laagste 20% inkomens hebben een netto woonquote van 42,5%. In het [kwintiel](#) daarboven is dit 29,8%. Bij de 20% hoogste inkomens is de netto woonquote 17,4%.
- Eigenaar-bewoners met hogere inkomens hebben weliswaar aanzienlijk hogere woonuitgaven, hun netto besteedbaar inkomen is ook veel hoger waardoor zij naar verhouding goedkoper wonen dan eigenaar-bewoners met een laag inkomen.

Woonuitgaven recent verhuisden hoger

Tabel 3.3 | Gemiddelde maandelijkse woonuitgaven en inkomens van eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar en type verhuizing, 2024⁵

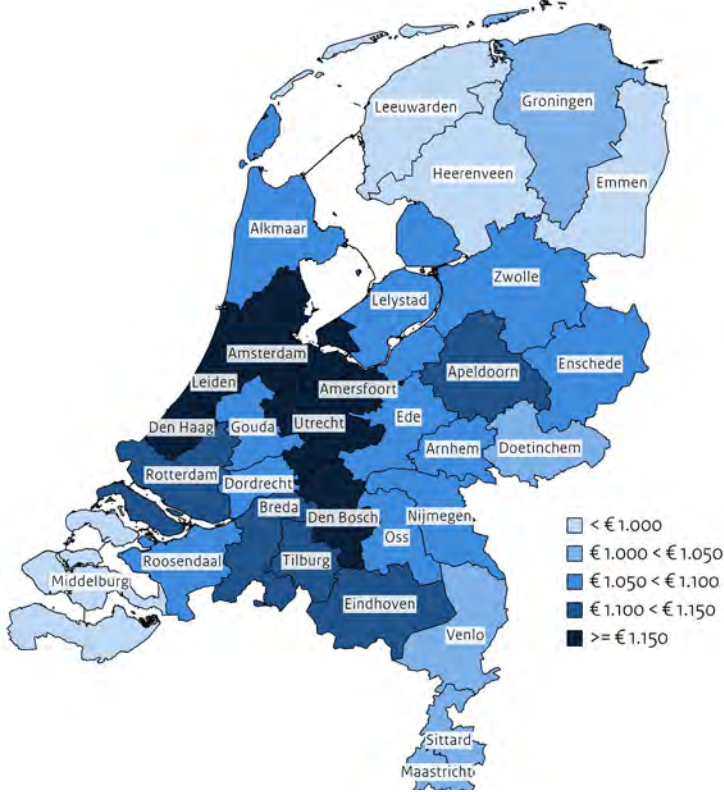
	Niet verhuisd	Starter	Doorstromers uit huur	Doorstromers uit koop
Bruto hypotheekuitgaven	€ 617	€ 964	€ 1.339	€ 1.098
Bijkomende koopuitgaven	€ 91	€ 67	€ 78	€ 102
Reservering groot onderhoud	€ 147	€ 127	€ 106	€ 136
Bruto koopuitgaven	€ 855	€ 1.158	€ 1.523	€ 1.336
Belastingeffect eigen woning	€ 93	€ 160	€ 241	€ 208
Netto koopuitgaven	€ 761	€ 998	€ 1.282	€ 1.128
Bijkomende woonuitgaven	€ 307	€ 253	€ 284	€ 312
Netto woonuitgaven	€ 1.068	€ 1.251	€ 1.566	€ 1.440
Netto besteedbaar inkomen	€ 5.571	€ 4.630	€ 5.896	€ 6.279
Netto koopquote	15,5%	23,7%	23,7%	20,0%
Netto woonquote	22,4%	30,2%	29,3%	26,0%
Aantal huishoudens	4.221.100	89.500	146.900	240.300

De woonuitgaven van recent verhuisde huishoudens die een woning hebben gekocht, zijn hoger dan de woonuitgaven van huishoudens die al langer dan twee jaar in hun koopwoning wonen. Dit hangt samen met de gestegen huizenprijzen en de gestegen hypotheekrente. Huishoudens die in de afgelopen twee jaar een woning kochten geven ook een groter deel van hun inkomen uit aan het wonen dan eigenaar-bewoners die al langer wonen. De netto koopquote en de woonquote van recent verhuisde eigenaar-bewoners is duidelijk hoger dan van niet-verhuisde eigenaar-bewoners.

- Starters op de woningmarkt geven naar verhouding het meeste uit als zij een woning kopen. Zij hadden in 2024 een woonquote van 30,2%.
- Bij doorstromers uit een huurwoning was dit 29,3% en bij doorstromers uit een koopwoning was dit 26,0%. Daarbij speelt mee dat doorstromers uit een koopwoning profiteerden van de waardeontwikkeling van hun vorige koopwoning. Desondanks was hun woonquote in 2024 hoger dan van niet verhuisde eigenaar-bewoners (22,4%).

⁵ Semi-starters zijn op basis van de eigendomsvorm van de vorige woning bij de doorstromers uit een huurwoning of de doorstromers uit een koopwoning gevoegd.

Figuur 3.7 | Gemiddelde maandelijkse netto woonuitgaven van alle eigenaar-bewoners per woningmarktregio, 2024

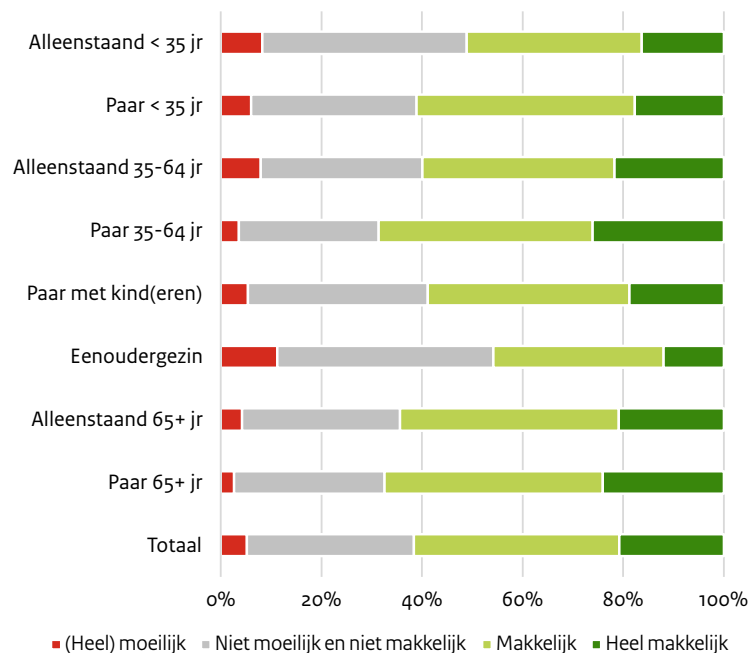


- Eigenaar-bewoners in de woningmarktregio's Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Amersfoort, Leiden en Den Bosch geven gemiddeld het meeste uit aan het wonen.
- Ook in de regio's Rotterdam, Eindhoven, Breda en Tilburg zijn de gemiddelde netto woonuitgaven naar verhouding hoog.
- In de meer perifere woningmarktregio's (Middelburg, Leeuwarden, Emmen) zijn de gemiddelde netto woonuitgaven het laagst.
- De bandbreedte in de gemiddelde netto woonuitgaven tussen de duurste en de goedkoopste regio bedraagt € 370 per maand.

Weinig eigenaar-bewoners hebben moeite om woonlasten te betalen

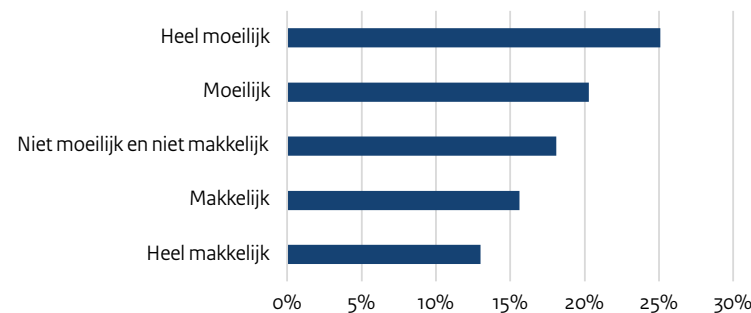
De gestegen woonlasten lijken voor eigenaar-bewoners doorgaans niet tot problemen te leiden.

Figuur 3.8 | Mate waarin eigenaar-bewoners moeite hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen en leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024



- Maar weinig eigenaar-bewoners hebben moeite om de maandelijkse woonlasten te betalen en de meeste eigenaar-bewoners geven aan de woonlasten (heel) makkelijk te kunnen betalen.
- Jonge huishoudens, alleenstaande huishoudens en eenoudergezinnen hebben wat vaker dan gemiddeld moeite om de maandelijkse woonlasten te kunnen betalen. Dit zijn de huishoudensgroepen met gemiddeld een lager inkomen dan de andere groepen.

Figuur 3.9 | Koopquote naar mate waarin eigenaar-bewoners moeite hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen, 2024



- Eigenaar-bewoners die het (heel) moeilijk vinden om de maandelijkse woonlasten te betalen, hebben ook een hoge koopquote.
- Eigenaar-bewoners die hun woonlasten (heel) makkelijk kunnen betalen hebben gemiddeld een koopquote van 16% of minder.

3.3 Koopstarters en -doorstromers

Meer starters in de koopsector, minder doorstroming

Koopstarters zijn huishoudens die voor hun verhuizing naar een koopwoning onzelfstandig woonden of in een huurwoning woonden en nu een woning kopen. Het betreft jonge huishoudens die naar hun eerste zelfstandige woning verhuizen, maar ook huishoudens die uit een huurwoning naar hun eerste koopwoning verhuizen.

Tabel 3.4 | Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar en type verhuizing, 2018 tot en met 2024⁶

	2018	2021	2024	Verskil 2021 - 2024	
				Absoluut	Relatief
Niet verhuisd	3.922.000	4.033.000	4.221.000	188.000	5%
Verhuisd: starter	85.000	80.000	90.000	10.000	13%
Verhuisd: doorstromer uit huur	173.000	138.000	147.000	9.000	7%
Verhuisd: doorstromer uit koop	274.000	315.000	240.000	-75.000	-24%

- Het aantal recente starters, huishoudens die uit een onzelfstandige woonsituatie een woning kochten, nam in 2024 met 13% toe ten opzichte van 2021. Starters slaagden er vaker in een woning te kopen dan ten tijde van het vorige WoON.
- In absolute zin ging het om een toename met 10.000 startende huishoudens. In totaal kochten in de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoON 2024 90.000 startende huishoudens een woning.
- Ook het aantal huishoudens dat vanuit een huurwoning doorstroomde naar een koopwoning nam toe, met 7%. 147.000 huurders kochten in de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoON 2024 een woning.

Binnen de koopsector nam de doorstroming echter af.

- Bijna een kwart (24%) minder huishoudens in een koopwoning stroomden door naar een nieuwe koopwoning.
- Tussen 2018 en 2021 nam het aantal doorstromers binnen de koopsector nog toe.

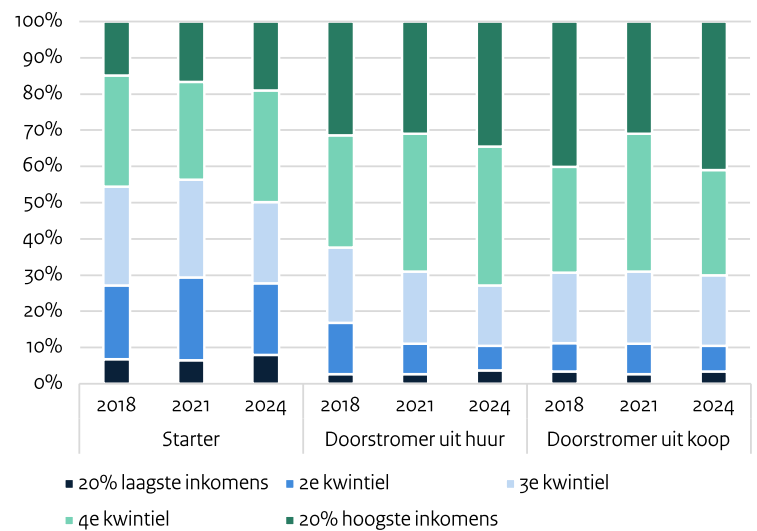
Een combinatie van factoren maakt dat huishoudens in een koopwoning minder verhuizen. Door de schaarste op de woningmarkt zijn de huizenprijzen gestegen en hebben woningkopers minder keuze. De hypotheekrente is vanaf 2022 aanmerkelijk gestegen.

⁶ Semi-starters zijn op basis van de eigendomsvorm van de vorige woning bij de doorstromers uit een huurwoning of de doorstromers uit een koopwoning gevoegd.

De bijkomende woonuitgaven namen naar verhouding nog sterker toe. De woonlasten voor huishoudens die recent zijn verhuisd zijn dan ook hoger dan van huishoudens die al langer in hun woning wonen (zie ook paragraaf 3.2 ‘Woonlasten van eigenaar-bewoners’). Ook demografische ontwikkelingen zijn van invloed. Het aantal oudere eigenaar-bewoners neemt toe. Oudere huishoudens zijn minder verhuisgeneigd dan jongere huishoudens.

De groep doorstromers binnen de koopsector is ondanks deze afname nog wel de grootste groep; 240.000 huishoudens verhuisden binnen de koopsector.

Figuur 3.10 | Eigenaar-bewoners naar type verhuizing in afgelopen twee jaar en besteedbaar huishoudinkomen, 2018 t/m 2024⁷



- Starters hebben vaker dan doorstromers een laag inkomen of een middeninkomen. De helft heeft een inkomen dat in een van de eerste drie inkomenskwintielen valt.
- Ten opzichte van 2021 hadden starters die een woning kochten wat vaker een inkomen in een van de twee hoogste kwintielen. Starters hadden vaker een hoog inkomen nodig om te kunnen kopen.
- Doorstromers uit een huurwoning en doorstromers uit een koopwoning hadden vaker een inkomen in de twee hoogste inkomenskwintielen dan starters. Van 2021 op 2024 nam het aandeel doorstromers met een inkomen in het hoogste inkomenskwintiel toe ten opzichte van 2021. Deze kopers hadden vaker een hoog inkomen nodig om te kunnen kopen.

⁷ Semi-starters zijn hier bij de doorstromers gerekend.

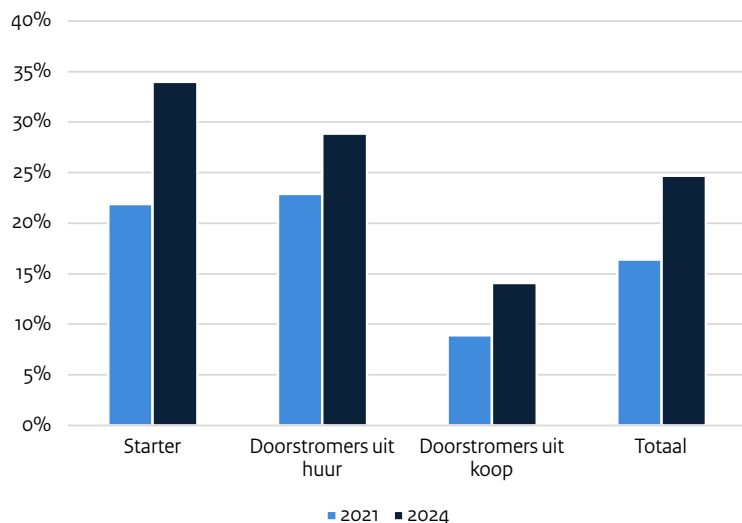
3.4 Woningfinanciering

Na de financiële crisis van 2008 is het financieren van een koopwoning minder makkelijk geworden dan daarvoor. De Loan-to-Value (LTV) ratio, het aandeel van de waarde van een koopwoning dat kopers kunnen lenen, is sinds 2018 100%. In het verleden was de LTV hoger. Dat betekent dat kopers de bijkomende kosten voor de aankoop van een woning uit eigen middelen moeten financieren. Sinds 2022 is de hypotheekrente toegenomen, wat maakt dat kopers minder aan een woning kunnen uitgeven. Tegelijkertijd wordt de hypotheekrenteaftrek geleidelijk verlaagd en is aflossingsvrij lenen minder aantrekkelijk gemaakt. Daar staat tegenover dat de overdrachtsbelasting voor starters is verlaagd en (schoon)ouders hun kinderen aanzienlijke bedragen belastingvrij konden schenken voor de aankoop van een woning⁸.

Woningaankopen met schenking toegenomen

Een deel van de woningkopers financiert de woning mede door een schenking van ouders of schoonouders. Dit aandeel is tussen 2021 en 2024 toegenomen.

Figuur 3.11 | Aandeel woningaankopen met een schenking van ouders of schoonouders naar positie op de woningmarkt, 2021, 2024⁹

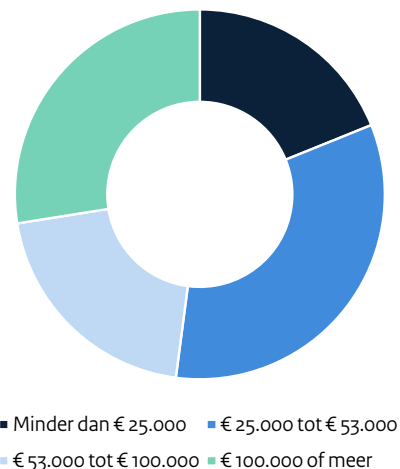


⁸ De eenmalige verhoogde vrijstelling voor schenkingen ten behoeve van een eigen woning, de 'jubelton', werd per 1 januari 2024 afgeschaft. Dat betekent dat een deel van de respondenten van het WoON die recent een woning kochten hiervan nog gebruik heeft kunnen maken. Inmiddels is er een eenmalig verhoogde vrijstelling van € 32.195 voor kinderen als zij in de leeftijd van 18 tot 40 jaar zijn.

⁹ Semi-starters zijn hier bij de doorstromers gerekend.

- Starters financieren hun woning vaker (mede) met een schenking dan doorstromers. Van de recente starters in 2024 kreeg ruim een derde (34%) een schenking van ouders of schoonouders voor de aankoop van de woning. In 2021 was dit nog 22%.
- Van de doorstromers uit een huurwoning, ook starters op de koopmarkt, kreeg 29% een schenking. Ook dit was een toename ten opzichte van 2021 (toen 23%).
- Van de doorstromers binnen de koopsector kreeg 14% een schenking.

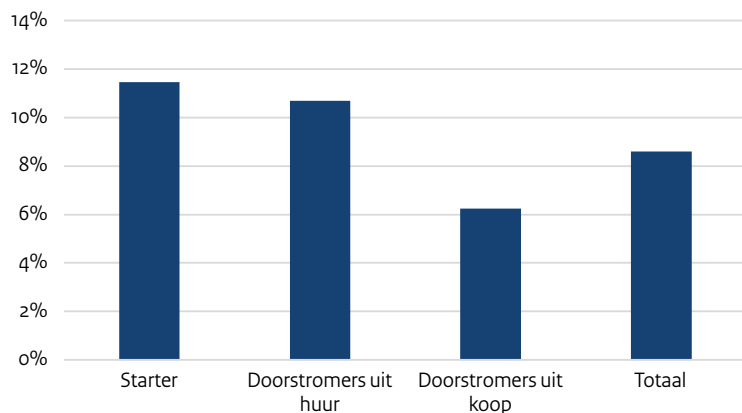
Figuur 3.12 | Hoogte van de schenking, 2024



- Bij ongeveer één op de vijf kopers die een schenking kreeg, was het geschonken bedrag minder dan € 25.000. Bij een derde ging het om € 25.000 tot € 53.000. Bij 20% lag het geschonken bedrag tussen € 53.000 en € 100.000.
- Ruim een kwart (28%) van de kopers die een schenking ontvingen, ontving € 100.000 of meer.
- De bedragen die zijn geschonken, zijn toegenomen ten opzichte van 2021.

Ook het lenen van geld van familie of vrienden voor de aankoop van een woning kan helpen de stap naar een koopwoning mogelijk te maken.

Figuur 3.13 | Aandeel woningaankopen waarbij geld werd geleend van familie of vrienden naar positie op de woningmarkt, 2024¹⁰

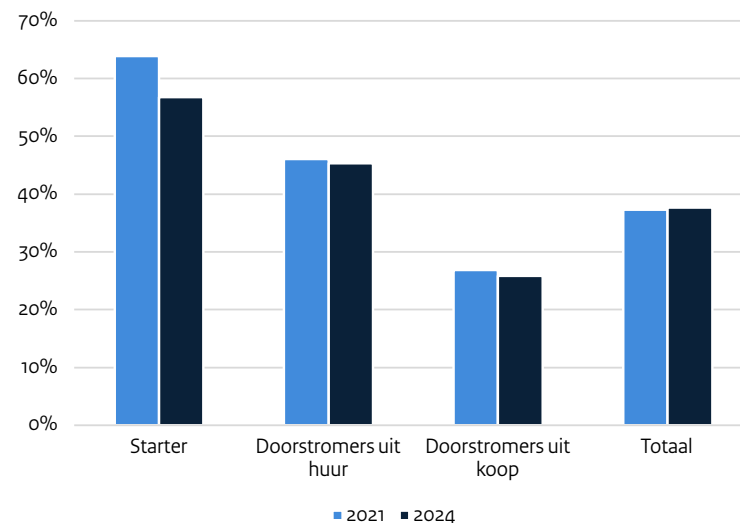


- Bij een kleine 10% van de woningaankopen door recent verhuisden werd geld geleend van familie of vrienden.
- Bij (koop)starters speelde dit vaker dan bij doorstromers binnen de koopmarkt.

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) biedt een vangnet als huishoudens door onverwachte omstandigheden hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Hypotheken met NHG zijn voor hypotheekverstrekkers minder risicovol, waardoor de kosten voor de hypotheeknemer lager zijn. De grens voor het kunnen afsluiten van een hypotheek met NHG was in 2024 € 435.000. Woningen met een hoger aankoopbedrag komen niet voor NHG in aanmerking.

¹⁰ Semi-starters zijn hier bij de doorstromers gerekend.

Figuur 3.14 | Aandeel hypotheek met NHG naar positie op de woningmarkt, 2021, 2024¹¹



- Bijna 40% van de hypotheek die in 2024 recent verhuisden afsloten, waren hypotheek met NHG.
- Het aandeel met NHG afgesloten hypotheek bleef tussen 2021 en 2024 gelijk.
- Starters sloten het vaakst een hypotheek af met NHG. Het betrof ruim de helft van de door starters afgesloten hypotheek (57%).
- Ten opzichte van 2021 nam het aantal door starters met NHG afgesloten hypotheek af (toen: 64%).
- Ook doorstromers uit een huurwoning sloten relatief vaak een hypotheek af met NHG (45%).
- Bij doorstromers binnen de koopsector is het aandeel beduidend lager (26%). Deze groep koopt vaker een duurdere woning die niet voor NHG in aanmerking komt.

¹¹ Semi-starters zijn hier bij de doorstromers gerekend.

Hoofdstuk 4

Verhuisdynamiek op de woningmarkt



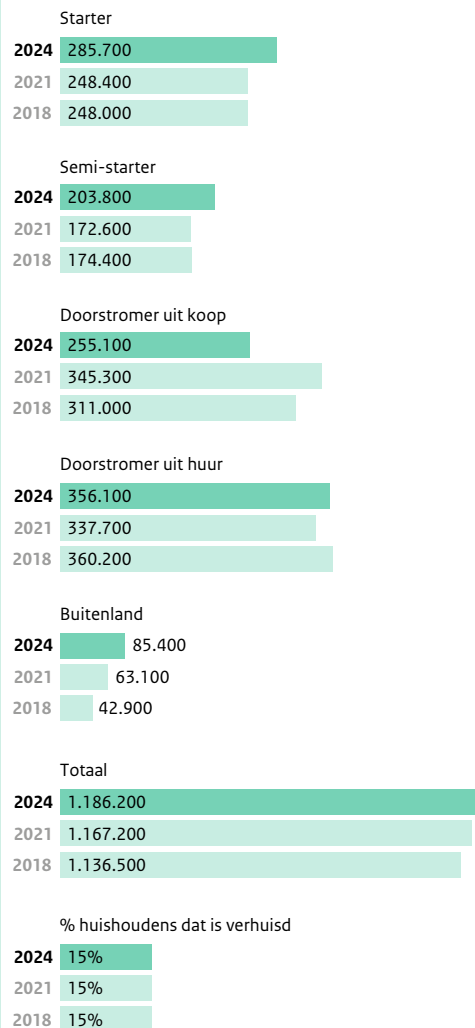
Het WoON geeft scherp inzicht in de huishoudens die in de periode voorafgaand aan het onderzoek zijn verhuisd en welke woningen ze hebben betrokken. Deze informatie is beschikbaar voor meerdere WoON's en geeft daardoor een inkijk in de veranderende omstandigheden op de woningmarkt en de wijze waarop verhuizende huishoudens daarmee omgaan. In hoofdstuk 4 wordt verder in beeld gebracht hoe het staat met huishoudens die de komende tijd willen verhuizen. Welke groepen begeven zich de komende tijd op de markt? Hoe staat het met de verhuisbereidheid van ouderen? Wat zijn de verhuismotieven en woonwensen van potentiële verhuizers?

meteen naar:

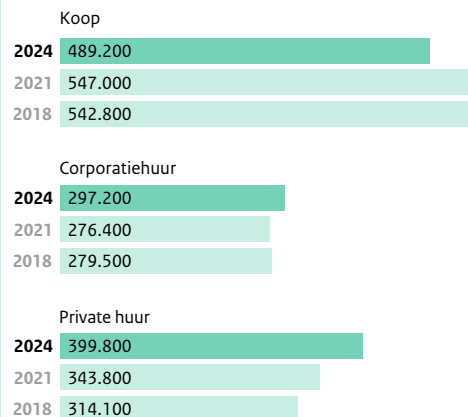
Kerncijfers verhuisdynamiek op de woningmarkt



Verhuisde huishoudens (laatste 2 jaar) naar positie op de woningmarkt



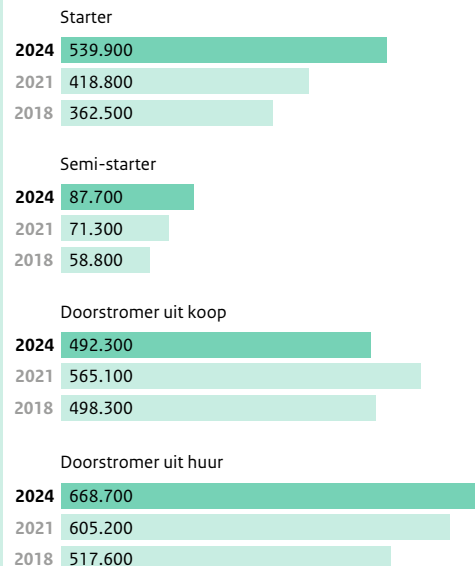
Verhuisde huishoudens naar segment



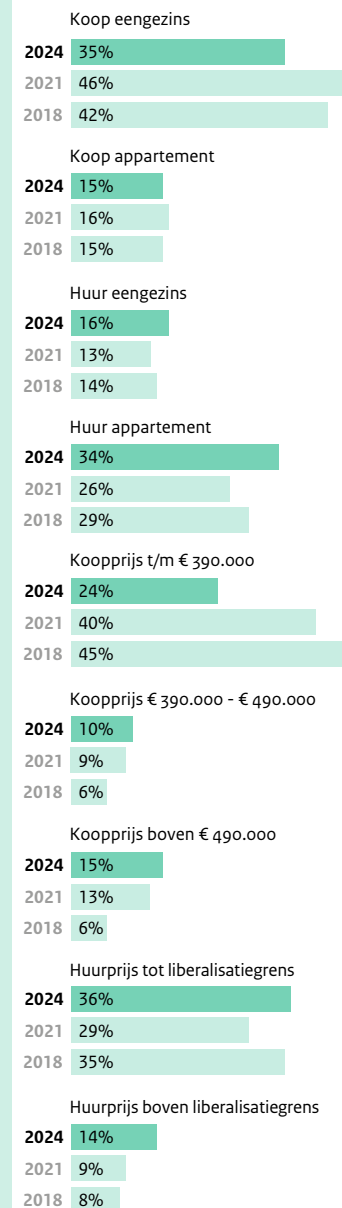
Verhuishwensen bestaande huishoudens



Verhuigeneigde huishoudens actief op zoek naar een zelfstandige woning (bestaande + nieuwe huishoudens)



Woonwensen actief zoekende verhuigeneigden



4.1 Recente verhuizingen

Recent verhuisden zijn huishoudens die de twee jaar voorafgaand aan het WoON naar een zelfstandige woning zijn verhuisd, als starter of als doorstromer.

Meer geslaagde starters en semi-starters

Tabel 4.1 | Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen twee jaar, naar positie op de woningmarkt, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024	Verandering 2021 - 2024	
				Absoluut	Relatief
Starter	248.000	248.400	285.700	37.300	15%
Semi-starter	174.400	172.600	203.800	31.200	18%
Doorstromer uit koop	311.000	345.300	255.100	-90.200	-26%
Doorstromer uit huur	360.200	337.700	356.100	18.400	5%
Buitenland	42.900	63.100	85.400	22.300	35%
Totaal	1.136.500	1.167.200	1.186.200	19.100	2%

In de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2024 verhuisden bijna 1,2 miljoen huishoudens naar een zelfstandige woning. Ter referentie: in Nederland woonden in 2024 8,4 miljoen huishoudens. Ten opzichte van het WoON 2021 verhuisden er ruim 19.000 huishoudens meer, een lichte toename met 2%.

Starters en semi-starters verhuisden vaker dan in de twee jaar vóór het WoON 2021. In totaal verhuisden in de twee jaar voor het WoON 2024 ongeveer 288.000 huishoudens naar hun eerste zelfstandige woning (starters) en verhuisden zo’n 204.000 huishoudens naar een zelfstandige woning zonder een woning achter te laten (semi-starters). Het aantal verhuizingen van starters nam ten opzichte van het vorige WoON toe met 15%, bij semi-starters was dit 18%.

Minder doorstroming op de koopmarkt

Het aantal doorstromers uit een koopwoning nam ten opzichte van het WoON 2021 aanmerkelijk af; ruim een kwart minder woningeigenaren verhuisden naar een andere woning, een afname met ruim 90.000 huishoudens. In paragraaf 3.3 is hier nader op ingegaan. In de huursector nam het aantal doorstromers dat een huurwoning achterliet juist toe, met 5% ten opzichte van het WoON 2021. Ook het aantal huishoudens dat zich vanuit het buitenland¹² vestigde nam opnieuw toe. Het gaat om een relatief kleine groep, maar de toename is met 35% aanzienlijk.

¹² Het betreft huishoudens die voor verhuizing in het buitenland woonden en in Nederland een zelfstandige woning hebben betrokken. Te denken valt aan buitenlandse werknemers en aan buitenlandse studenten voor zover zij een zelfstandige woning hebben betrokken. Asielzoekers vallen niet onder deze groep vestigers uit het buitenland omdat deze groep in een AZC wordt opgevangen. Als men een verblijfsstatus krijgt, verhuist men vervolgens door. Dit wordt dan geteld als een binnenlandse verhuizing.

Gezinnen en ouderen verhuisden minder

Tabel 4.2 | Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen twee jaar, naar type en leeftijd huishouden, 2018 t/m 2024

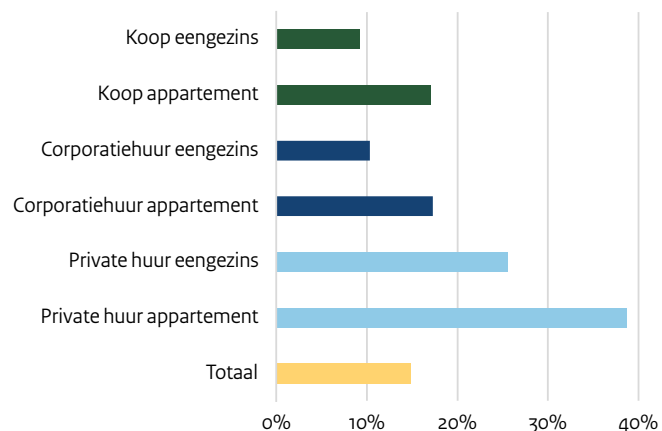
	2018	2021	2024	Verandering 2021 - 2024	
				Absoluut	Relatief
Alleenstaand < 35 jaar	259.200	276.600	336.800	60.200	22%
Paar < 35 jaar	193.800	200.600	220.600	20.000	10%
Alleenstaand 35 - 64 jaar	139.700	144.200	137.200	-7.000	-5%
Paar 35 - 64 jaar	93.500	102.500	93.400	-9.000	-9%
Paar met kind(eren)	252.800	241.600	209.100	-32.500	-13%
Eenoudergezin	94.700	93.500	87.500	-6.100	-7%
Alleenstaand 65+ jaar	55.900	50.500	50.500	0	0%
Paar 65+ jaar	46.900	57.600	51.200	-6.400	-11%
Totaal	1.136.500	1.167.200	1.186.200	19.100	2%

- Jonge huishoudens slaagden er de laatste jaren beter in om te verhuizen naar een (andere) zelfstandige woning dan ten tijde van het WoON 2021. Met name het aantal alleenstaande jonge huishoudens dat verhuisde nam aanzienlijk toe (+60.200, +22%). Deels betreft het een toename van alleenstaande jonge huishoudens die zich vanuit het buitenland vestigen. Het aantal buitenlandse vestigers op de groep alleenstaande huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar nam van 2021 op 2024 toe met meer dan de helft. In absolute zin ging het om een toename met 10.000 huishoudens.
- Middelbare huishoudens (in de leeftijd van 35 tot en met 64 jaar) en gezinnen verhuisden juist minder vaak. Met name het aantal verhuizingen onder gezinnen nam af ten opzichte van het WoON 2021. Het gaat om een afname met 13%, 32.500 huishoudens.
- Ook oudere huishoudens, met name oudere paren verhuisden minder vaak dan ten tijde van het WoON 2021. Toen waren paren in de leeftijd van 65 jaar en ouder nog een van de groepen die veel vaker waren verhuisd dan ten tijde van het WOON 2018.

Van alle Nederlandse huishoudens verhuisde 15% in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2024. Er zijn uiteraard grote verschillen tussen leeftijdsgroepen en tussen woningmarktsegmenten.

Hoge verhuisgraad in private huursector

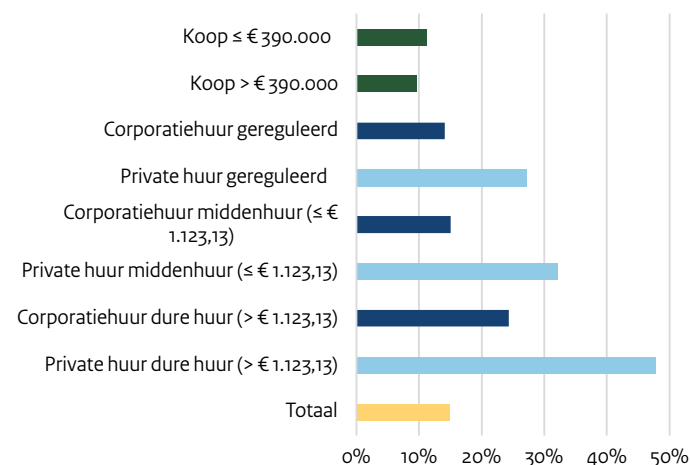
Figuur 4.1 | Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, naar segment en woonvorm van huidige woning, 2024



- De meeste mutaties waren er bij private huurappartementen. In de afgelopen twee jaar verhuisde bijna 40% van de huishoudens in een appartement van een private verhuurder naar een andere woning. Ook huishoudens die een private eengezinswoning huurden verhuisden vaker dan gemiddeld (26%).
- Ook in de koopsector en in de corporatiesector verhuisden huishoudens met een appartement vaker dan huishoudens in een eengezinswoning.
- Van de huishoudens in een eengezinswoning van een corporatie verhuisde ongeveer 10% in de afgelopen 2 jaar. Van de huishoudens in corporatieappartementen verhuisde 17%.
- In de koopsector was de verhuisgraad vergelijkbaar met de corporatiesector, 9% bij eengezinswoningen en 17% bij appartementen.

Verhuisgraad het hoogst in dure private huur

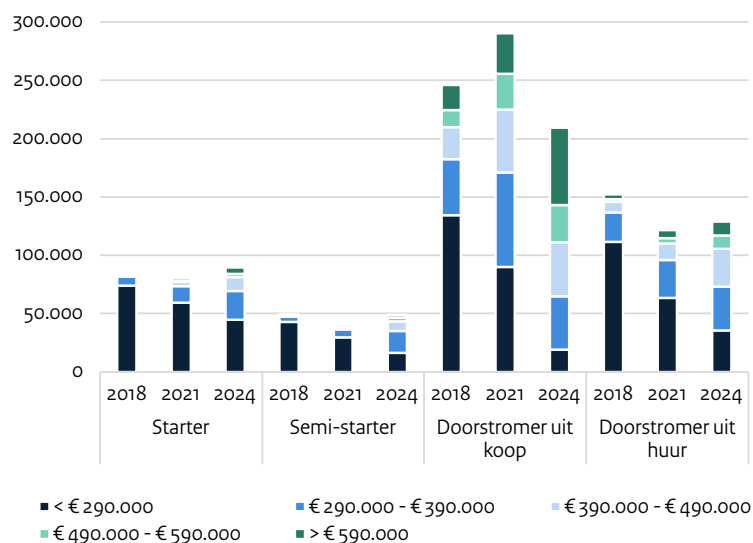
Figuur 4.2 | Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, naar segment en prijsklasse van huidige woning, 2024



Zoals vastgesteld verhuisden huishoudens die in een private huurwoning woonden veel vaker dan andere groepen op de woningmarkt.

- Binnen de private huurmarkt was de verhuisgraad bij huishoudens in een dure huurwoning, met een huur boven € 1.123, beduidend hoger (48%) dan onder huishoudens in een middenhuurwoning (32%) of een [gereguleerde huurwoning](#) (27%).
- Ook in de corporatiesector was de verhuisgraad in het dure segment hoger dan in het middenhuursegment en het gereguleerde segment.

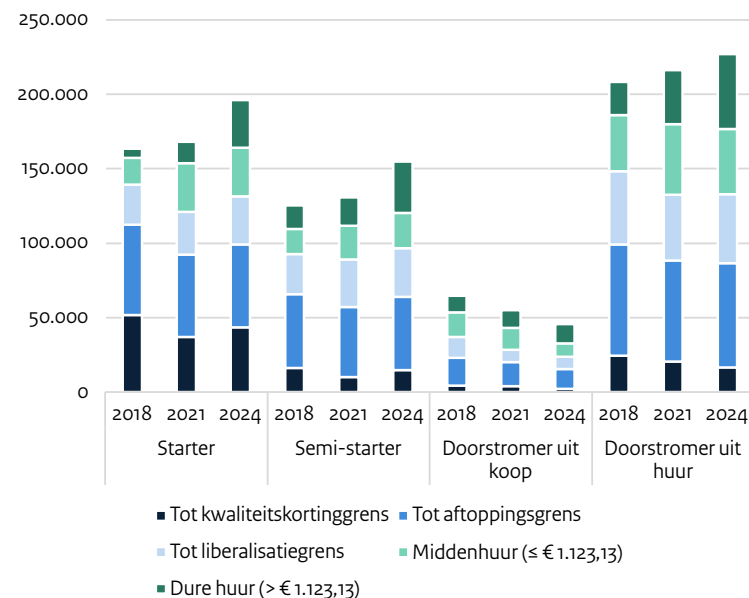
Figuur 4.3 | Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een koopwoning, naar positie op woningmarkt en WOZ-waarde, 2018 tot en met 2024



- Méér starters dan ten tijde van de WoON's 2018 en 2021 slaagden er de afgelopen jaren in een woning te kopen. Vaak was dat een goedkope koopwoning met een prijs tot € 290.000, maar het aantal starters dat een betaalbare koopwoning (€ 290.000 tot € 390.000) of een dure koopwoning (vanaf € 390.000) kocht, nam toe. De gepresenteerde WOZ-waarden zijn de werkelijke WOZ-waarden op de verschillende momenten in de tijd, de waarden zijn niet geïndexeerd.
- Het aantal doorstromers uit een koopwoning nam zoals beschreven af. De gestegen huizenprijzen maakten dat doorstromers uit een koopwoning vaker een dure koopwoning (vanaf € 590.000) kochten. Doorstromers uit een koopwoning kochten veel minder vaak dan bij het vorige WoON een woning in het goedkope of het betaalbare segment. Daarbij moet worden aangetekend dat doorstromers uit een koopwoning zelf vaak ook profiteerden van overwaarde door de gestegen huizenprijzen en daardoor een duurdere woning konden kopen en dat de inkomens van recent naar een koopwoning verhuisde huishoudens ten opzichte van 2021 gemiddeld met meer dan 20% toenamen.
- Doorstromers uit een huurwoning kochten vaker dan ten tijde van het vorige WoON een woning en vaker was dat een woning met een prijs boven € 390.000. Zij hadden net als starters geen voordeel van de overwaarde van een koopwoning en kochten, net als starters, relatief vaak een woning in het betaalbare segment.

Een derde starters in huursector in middenhuur of dure huur

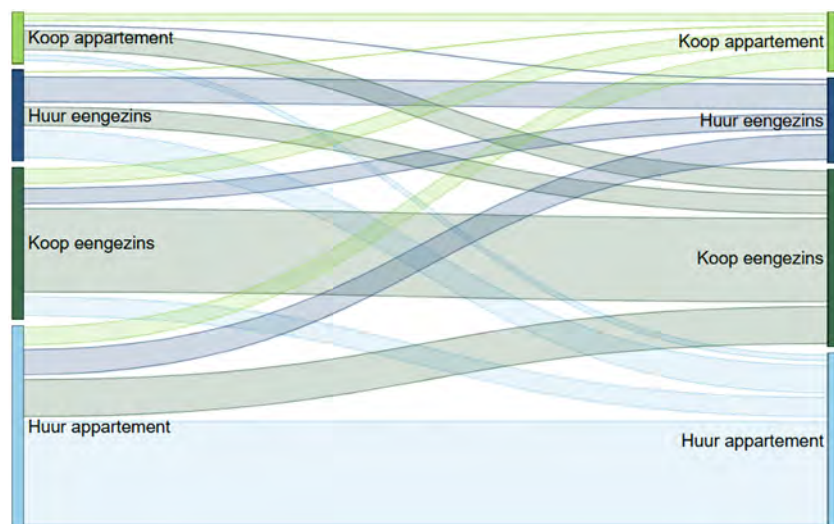
Figuur 4.4 | Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning, naar positie op woningmarkt en huurprijs, 2018 t/m 2024



- Het aantal starters in een huurwoning nam de afgelopen jaren toe. Ongeveer twee derde van de starters betrof een woning met een huur tot de liberalisatiegrens, een derde in de middenhuur of het dure huursegment. Veel meer starters dan ten tijde van het WoON 2021 betrokken een huurwoning in het dure huursegment.
- Maar ook het aantal starters dat een woning vond in het goedkoopste segment tot de kwaliteitskortingsgrens nam toe. Dit segment is in verband met de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen van belang voor jonge huurders (tot 23 jaar) met een laag inkomen.
- Ook semi-starters betrokken de afgelopen jaren vaker een huurwoning in de middenhuur of een dure huurwoning. Maar dat geldt ook voor doorstromers binnen de huursector. Het dure huursegment is dan ook in omvang het sterkst gegroeid ([zie ook figuur 2.15](#)).
- Minder huishoudens stroomden vanuit een koopwoning door naar de huursector.

Van de verhuizingen van doorstromers en semi-starters is bepaald hoe er werd verhuisd tussen woningmarktsegmenten.

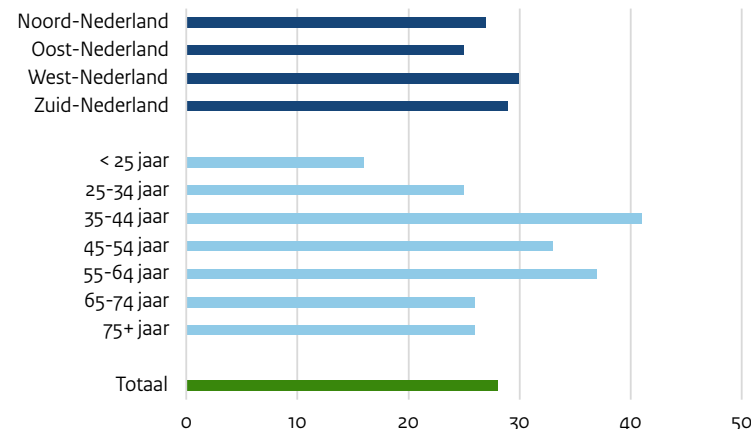
Figuur 4.5 | In afgelopen twee jaar verhuisde doorstromers en semi-starters naar achtergelaten en betrokken woning, 2024



- De belangrijkste verhuisstromen vonden plaats binnen het segment met huurappartementen en binnen het segment met eengezinskoopwoningen. Dat beeld was ook bij het WoON 2021 zichtbaar.
- Een deel van de bewoners van een huurappartement maakte de stap naar een eengezinswoning, deels in de huursector, vaker in de koopsector.
- De verhuisstroom van eengezinswoningen naar appartementen is in vergelijking met de andere verhuisstromen beperkt. Met name vanuit eengezinskoopwoningen werd naar verhouding nog weinig verhuisd naar appartementen. Gezien de toenemende vergrijzing is wel te verwachten dat dit zal toenemen als ook het aanbod toeneemt.

Gemiddelde actieve zoektijd corporatiewoning 29 maanden

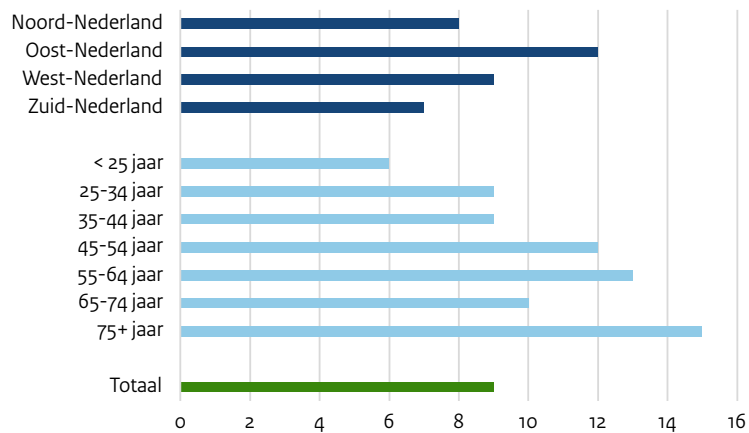
Figuur 4.6 | Gemiddelde actieve zoektijd in maanden van huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning, naar landsdeel en leeftijd, 2024



- Gemiddeld was een woningzoekende die de afgelopen twee jaar is verhuisd naar een corporatiewoning 28 maanden actief op zoek naar hun huidige woning.
- De actieve zoektijd was het langst in West-Nederland (30 maanden), maar in Zuid-Nederland (29 maanden) en in Noord-Nederland (27 maanden) was de zoektijd niet veel korter. In Oost-Nederland zocht een huishouden de afgelopen jaren gemiddeld twee jaar naar een corporatiewoning.
- De verschillen tussen West-Nederland en de andere landsdelen is ten opzichte van het vorige WoON afgenomen, een indicatie dat ook buiten de Randstad de druk op de sociale huursector is toegenomen.
- Jonge huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar zochten korter dan huishoudens in de leeftijd tussen 35 en 65 jaar.
- Ouderen vonden sneller dan gemiddeld een corporatiewoning. Ouderen kunnen geregeld reageren op voor senioren gelabelde woningen en hebben doorgaans een lange inschrijfduur, waardoor zij relatief snel een corporatiewoning kunnen krijgen.

Huishoudens vinden sneller woning in private huur

Figuur 4.7 | Gemiddelde actieve zoektijd in maanden van huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een private huurwoning, naar landsdeel en leeftijd, 2024

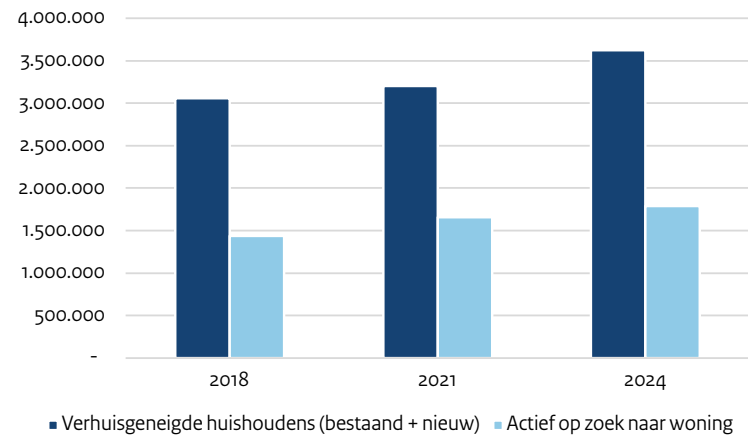


- Een private huurwoning is sneller te vinden dan een corporatiewoning.
- Huishoudens die de afgelopen twee jaar een private huurwoning betrokken, waren gemiddeld negen maanden actief op zoek. Een private huurwoning is daarmee gemiddeld in een derde van de actieve zoektijd te bemachtigen die het vergt om een corporatiewoning te vinden.
 - In Oost-Nederland duurde het langer dan gemiddeld om een private huurwoning te vinden. In Zuid-Nederland zochten huurders van een private huurwoning gemiddeld het kortst.
 - Jonge huurders (tot 25 jaar) vonden sneller dan gemiddeld een private huurwoning. Huurders in de leeftijd van 75 jaar en ouder deden er langer over dan gemiddeld om hun private huurwoning te vinden.

4.2 Verhuishwensen

3,6 miljoen huishoudens met verhuishwens

Figuur 4.8 | Aantal verhuisgeneigde huishoudens (bestaand + nieuw) met voorkeur voor zelfstandige woning en aantal actief zoekende huishoudens; 2018 tot en met 2024



- 3,6 miljoen huishoudens hebben de wens om de komende jaren te verhuizen of sluiten niet uit dat zij dit zullen doen. Het aandeel huishoudens met een verhuishwens is toegenomen sinds het WoON 2021.
- Bijna 1,8 miljoen huishoudens met een verhuishwens zijn actief op zoek naar een woning. Dat is de helft van de huishoudens met een verhuishwens.

Jonge mensen zoeken vaker actief

Tabel 4.3 | Actief zoekende woningvragers naar positie op de woningmarkt; 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024	Verandering 2021 - 2024	
				Absoluut	Relatief
Starter	362.500	418.800	539.900	121.000	29%
Semi-starter	58.800	71.300	87.700	16.400	23%
Doorstromer uit koop	498.300	565.100	492.300	-72.800	-13%
Doorstromer uit huur	517.600	605.200	668.700	63.500	10%
Totaal	1.437.200	1.660.400	1.788.600	128.100	8%

Het aantal actief zoekende starters is aanmerkelijk toegenomen.

- Ruim een half miljoen starters zijn actief op zoek naar een woning, een toename met bijna 30% ten opzichte van het vorige WoON.
- Ook bij semi-starters is het aantal actief woningzoekenden toegenomen (+23%). Deze groep is in omvang echter veel kleiner.
- Potentiële doorstromers zijn minder vaak actief op zoek naar een woning dan starters en semi-starters.
- Potentiële doorstromers uit de koopsector zijn zelfs minder actief op zoek de laatste jaren.
- Huishoudens die nog niet zelfstandig wonen, starters en semi-starters, vormen een derde van de actief woningzoekenden. Het betreft een vraag naar bijna 630.000 woningen.

Bijna twee derde thuiswonende jongeren wil verhuizen

Tabel 4.4 | Aantal en aandeel verhuigeneigde thuiswonende kinderen (18+), 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024	Verandering 2021 - 2024	
				Absoluut	Relatief
Totaal aantal thuiswonenden (18+)	1.292.400	1.394.600	1.438.800	44.100	3%
% met verhuigens: zelfstandige woning	51%	52%	60%		
% met verhuigens: kamer of wooneenheid	5%	5%	5%		

- Er zijn 1,4 miljoen thuiswonenden in de leeftijd van 18 jaar en ouder. Van deze groep wil bijna twee derde (65%) verhuizen.
- Van de thuiswonende jongeren wil 60% naar een zelfstandige woning en 5% naar een kamer of onzelfstandige wooneenheid verhuizen. Het betreft thuiswonende jongeren die actief op zoek zijn naar woonruimte.
- De druk om te verhuizen onder thuiswonende jongeren is toegenomen. Ten tijde van het WoON 2021 was het aantal thuiswonende jongeren kleiner en was ook de verhuigens kleiner dan nu blijkt uit het WoON 2024. Toen lag de verhuigens onder thuiswonende jongeren 10% lager.

4.3 Verhuismotieven

Verhuisde huishoudens is gevraagd naar hun verhuisredenen.

Tabel 4.5 | In afgelopen twee jaar verhuisde huishoudens naar leeftijd en type huishouden en belangrijkste verhuisreden, 2024

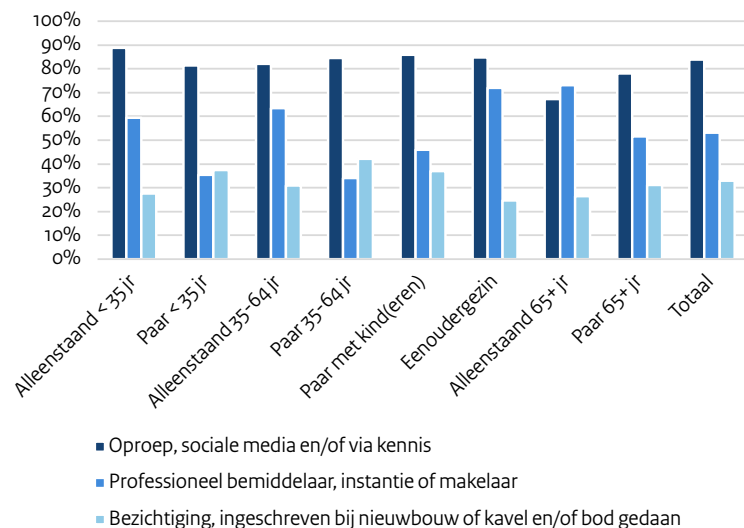
	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35 - 64 jr	Paar 35 - 64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr	Totaal
Huwelijk/samenwonen	1%	33%	1%	19%	10%	1%	0%	4%	10%
Scheiding/einde relatie	6%	0%	23%	1%	0%	28%	7%	0%	7%
Zelfstandig wonen	37%	6%	6%	0%	1%	6%	2%	0%	13%
Gezondheid/behoefte zorg	0%	0%	6%	2%	2%	4%	20%	18%	3%
Studie	12%	1%	0%	0%	1%	2%	0%	0%	4%
Werk	7%	8%	8%	10%	7%	2%	0%	1%	7%
Financiële reden	4%	7%	7%	6%	6%	5%	3%	7%	6%
Vorige woning	11%	14%	10%	18%	21%	15%	20%	15%	15%
Vorige woonomgeving	3%	4%	7%	11%	13%	6%	6%	15%	7%
Dichter bij familie	2%	5%	7%	4%	7%	6%	15%	15%	6%
Andere reden	16%	21%	25%	29%	31%	25%	26%	25%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- De start van een relatie of juist het beëindigen daarvan zijn vaak aanleiding om te verhuizen. Bij ruim 15% van de verhuizingen zijn dit de aanleidingen.
- De stap om zelfstandig te gaan wonen is eveneens een veelgenoemde verhuisreden. Bijna 15% van de verhuigeneigden noemt dit als reden voor een recente verhuizing, met name jonge huishoudens, alleenstaanden en eenoudergezinnen.
- De vorige woning is geregeld de belangrijkste reden voor de gerealiseerde verhuizing. Alle onderscheiden huishoudensgroepen noemen dit als verhuismotief.
- Naarmate huishoudens ouder worden, wordt de gezondheid en de behoefte aan zorg vaker genoemd. Ook de wens om dichterbij familie te wonen is voor oudere huishoudens vaker een reden om te verhuizen dan voor jongere huishoudens.
- Minder dan 10% van de recente verhuizingen had te maken met werk.
- Naast de genoemde redenen heeft bijna een kwart van de ondervraagden een ‘andere’ reden om te verhuizen.

4.4 Acties om een woning te vinden

Verhuigeneigde zelfstandig wonende huishoudens en starters zijn gevraagd of zij al acties hebben ondernomen om een woning te vinden en welke acties dat zijn.

Figuur 4.9 | Acties die actief woningzoekenden hebben ondernomen om een (andere) woning te vinden, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024



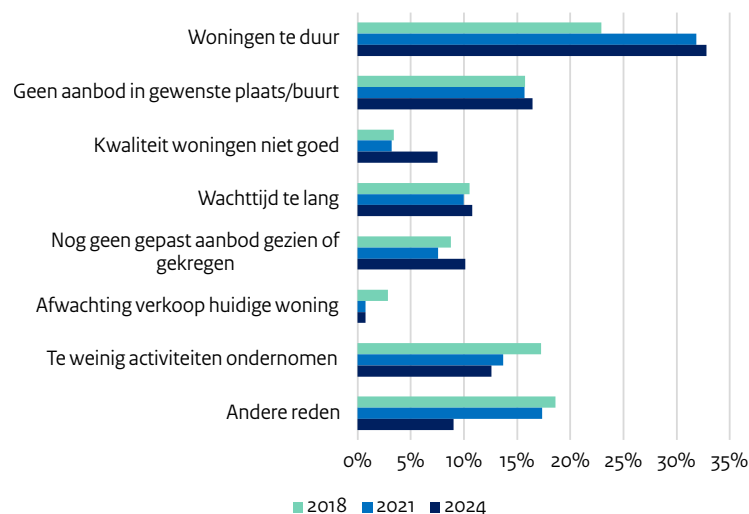
De helft van de huishoudens met een verhuishwens is zoals aangegeven actief op zoek naar een (andere) woning.

- Bijna 85% van de actief woningzoekenden heeft via het informele circuit acties ondernomen om een woning te vinden. Het gaat dan om het doen van een oproep, het informeren of zoeken via sociale media en het bespreken van de verhuishwens met kennissen. Vrijwel alle groepen zoeken via deze wegen naar een woning. Ouderen zijn wat minder vaak actief in het informele circuit dan de andere onderscheiden huishoudensgroepen.
- Ruim de helft (53%) van de actief woningzoekenden heeft professionele hulp ingeschakeld in de vorm van een professionele bemiddelaar, een instantie of een makelaar. Alleenstaanden kiezen deze weg vaker dan paren en gezinnen.
- Een derde van de actief woningzoekenden is zover dat men zich heeft ingeschreven bij een nieuwbouwproject of voor een kavel, een woning heeft bezichtigd of zelfs al een bod heeft gedaan. Paren in de leeftijd van 35 tot en met 64 jaar en paren met kinderen hebben deze weg vaker al bewandeld dan de andere onderscheiden groepen.

Huizenprijzen en gebrek aan aanbod belangrijkste belemmeringen

Actief woningzoekenden is gevraagd naar de belangrijkste redenen waarom het nog niet is gelukt een woning te vinden.

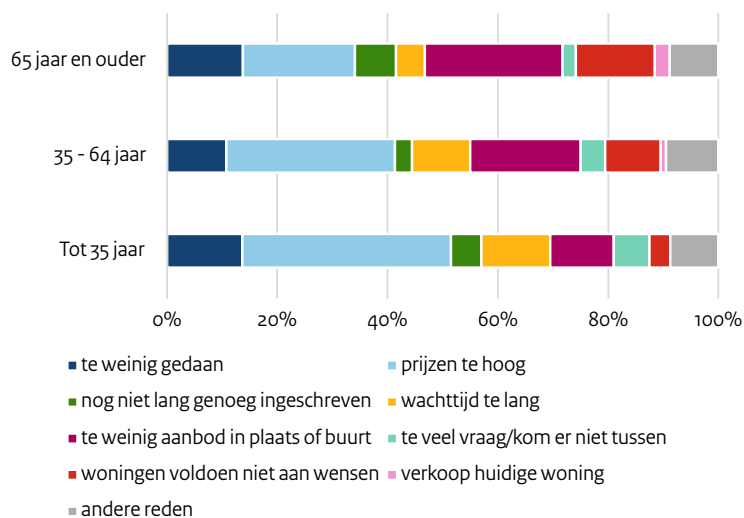
Figuur 4.10 | Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers nog geen woning hebben gevonden, 2018 tot en met 2024¹³



- De hoge huizenprijzen zijn de belangrijkste belemmering voor het vinden van een woning. Een derde van de actief woningzoekenden noemt dit als belangrijkste reden waarom zij nog geen woning hebben gevonden. Dit was ook ten tijde van het vorige WoON al de meest genoemde reden.
- Ruim één op de zeven (16%) van de actief woningzoekenden noemt gebrek aan aanbod in de gewenste plaats of de gewenste buurt als belangrijkste reden.
- Men steekt ook de hand in eigen boezem: bijna 15% van de actief woningzoekenden geeft aan dat zij zelf niet genoeg activiteiten hebben ondernomen om een woning te vinden.
- De groep actief woningzoekenden die aangeeft dat de kwaliteit van het aanbod onvoldoende is, is in 2024 aanmerkelijk toegenomen.

¹³ Met ingang van het WoON 2024 zijn de antwoordcategorieën van de vraag naar de belangrijkste reden waarom woningzoekenden nog geen woning hebben gevonden, aangepast. Om de vergelijking met 2018 en 2021 te kunnen maken, zijn in figuur 4.10 voor 2024 antwoordcategorieën samengevoegd.

Figuur 4.11 | Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers nog geen woning hebben gevonden, naar leeftijd, 2024



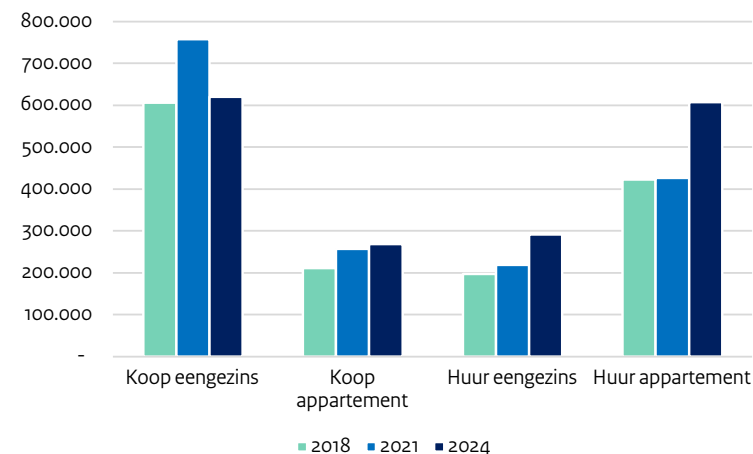
- Te hoge prijzen op de woningmarkt zijn voor jonge woningzoekenden vaker de belangrijkste reden dat men nog niet is geslaagd dan voor middelbare en oudere woningzoekenden.
- Voor oudere woningzoekenden is juist gebrek aan aanbod in de gewenste plaats of buurt vaak de reden dat men nog geen andere woning heeft gevonden.
- Naarmate woningzoekenden ouder zijn, zijn zij ook kritischer op een andere woning. De reden dat het aanbod niet voldoet aan de wensen wordt vaker genoemd naarmate woningzoekenden ouder zijn.

4.5 Wensen ten aanzien van de woning

De woonwensen van verhuiscapabele huishoudens als groep veranderen als de omvang en samenstelling van deze groep verandert. De toename van het aantal oudere huishoudens heeft effecten op de woonwensen. Maar ook de mogelijkheden die huishoudens op de woningmarkt hebben, komen tot uitdrukking in de woonwensen.

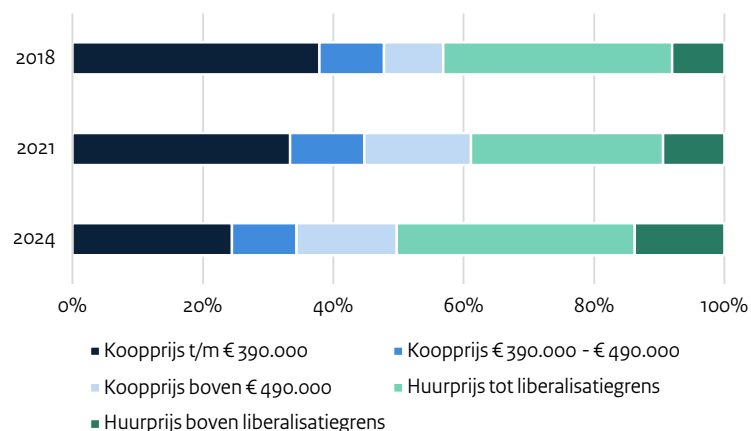
Toegenomen vraag naar huurappartementen

Figuur 4.12 | Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar eigendom, 2018 t/m 2024



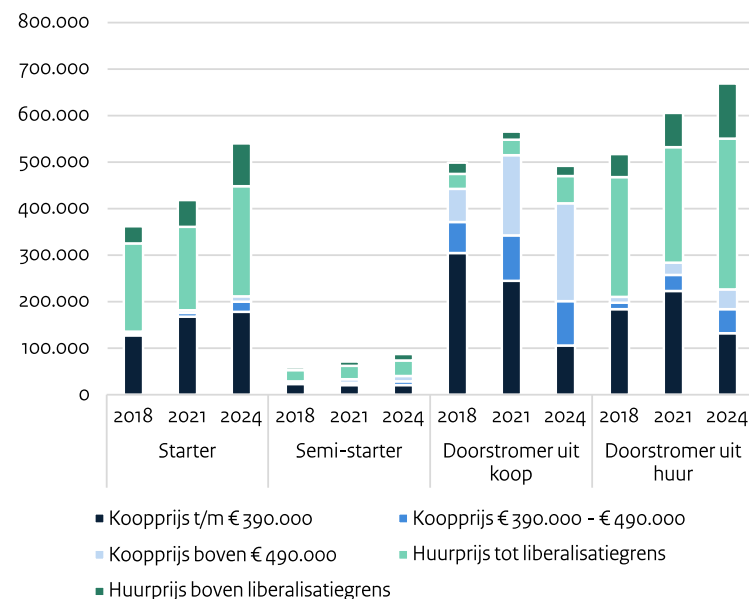
- De vraag van actief woningzoekenden is de laatste jaren verschoven. Ten tijde van het WoON 2021 zochten verreweg de meeste woningzoekenden een eengezinskoopwoning. Nog steeds zoeken veel actief woningzoekenden een eengezinskoopwoning, maar hun aantal is afgenomen.
- Meer huishoudens zoeken een huurwoning en dan vaak een huurappartement. Ongeveer de helft van de vraag van actief woningzoekenden richt zich op de huurmarkt.
- Ook de vraag naar eengezinshuurwoningen is toegenomen, waarschijnlijk omdat een deel van de woningzoekenden in de huidige woningmarkt niet de mogelijkheden heeft om een woning te kopen.
- De vraag naar koopappartementen is maar licht gestegen ten opzichte van het vorige WoON.

Figuur 4.13 | Gewenste woning van actief zoekende woningzoekers naar eigendom en prijsklasse, 2018 t/m 2024



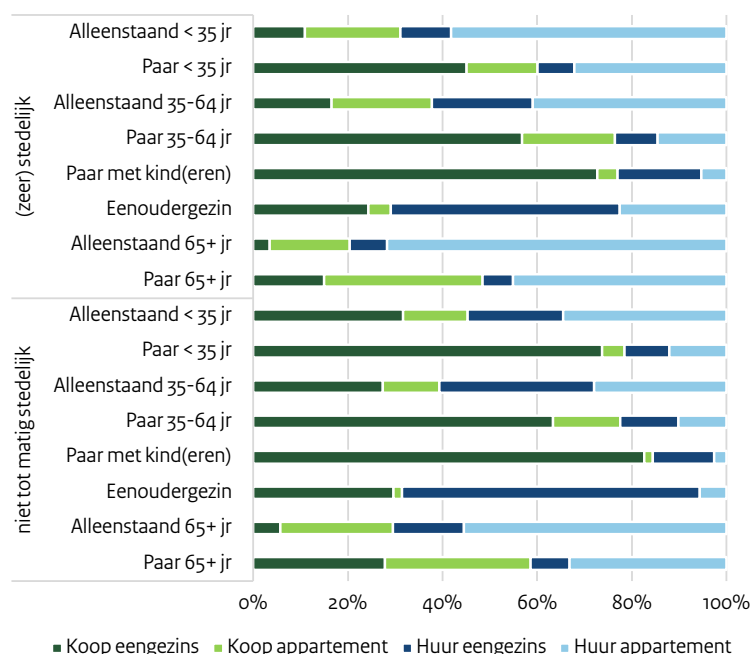
- Ruim een derde (36%) van de woningvraag van actief woningzoekenden heeft betrekking op een huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808, prijspeil 2023). In 2021 was dit 29%.
- De vraag naar huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is eveneens toegenomen, bijna 15% van de actief woningzoekenden richt zich op een huurwoning in dit segment.
- Bijna een kwart van de actief woningzoekenden is op zoek naar een koopwoning in het betaalbare segment (tot € 390.000, prijspeil 2024).
- Een even grote groep zoekt een koopwoning in het dure segment, waarvan een aanzienlijk deel zich richt op een woning met een prijs boven € 490.000.

Figuur 4.14 | Gewenste woning van actief zoekende woningzoekers naar positie op de woningmarkt en naar eigendom en prijsklasse, 2018 t/m 2024



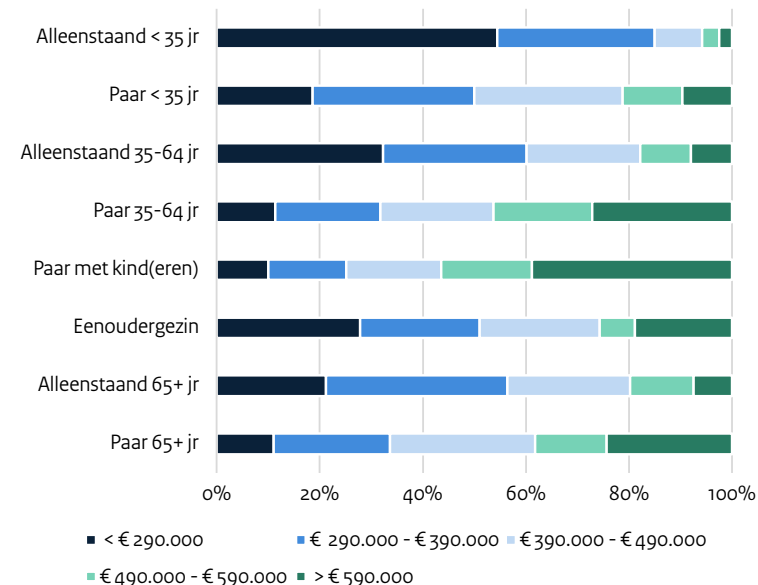
- Starters die actief op zoek zijn naar een woning richten zich in 2024 meer op de huursector dan zij in 2021 deden. Vaker ook richten zij zich op een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens. Het gaat in potentie om bijna 92.000 woningen met een middenhuur of een dure huur.
- Doorstromers uit een koopwoning hebben vaak overwaarde in hun huidige woning en kunnen daarom een dure koopwoning betalen. Zij zoeken vaak een koopwoning met een prijs boven € 490.000.
- Doorstromers uit een huurwoning zijn vaak in de markt voor een huurwoning met een prijs onder de liberalisatiegrens of een betaalbare koopwoning. Maar zij richten zich ook vaker dan in het verleden op een huurwoning in de [vrije huursector](#).

Figuur 4.15 | Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar type huishouden (na verhuizing) en naar eigendom en type, naar mate van stedelijkheid, 2024



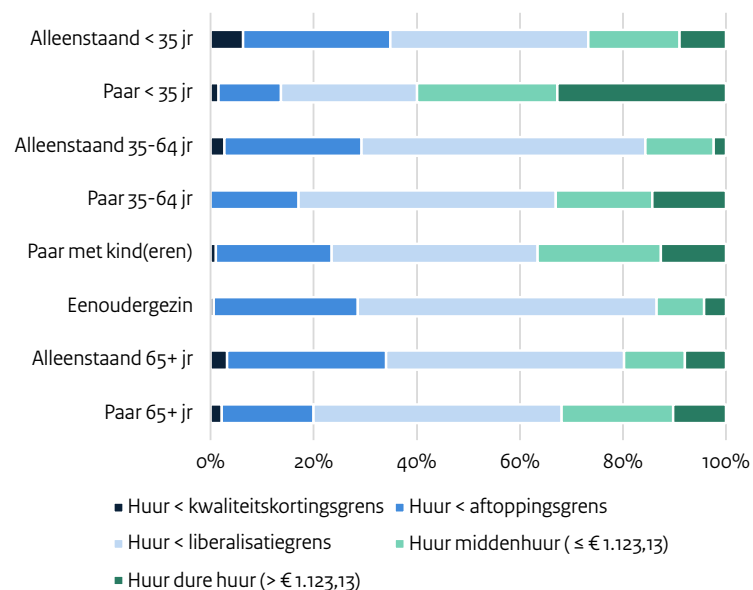
- De vraag naar appartementen, met name huurappartementen, is groter in (zeer) stedelijke gemeenten dan in niet tot matig stedelijke gemeenten. Maar ook in (zeer) stedelijke gemeenten is er veel vraag naar eengezinswoningen. Met name middelbare paren en gezinnen vragen ook in de steden eengezinswoningen, waarbij bij eenoudergezinnen het accent op de huursector ligt.
- In niet tot matig stedelijke gemeenten is er vooral vraag naar appartementen onder alleenstaanden en ouderen. Jonge en middelbare paren en paren met kinderen richten zich op eengezinskoopwoningen.

Figuur 4.16 | Gewenste koopprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing), 2024



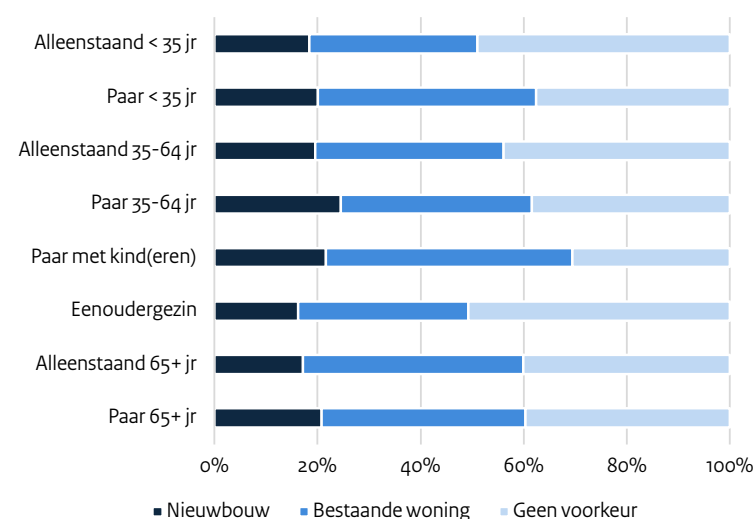
- Meer dan de helft van de alleenstaande jonge woningzoekenden die een woning willen kopen, richt zich op een goedkope koopwoning met een prijs tot €290.000. Woningen in dit prijssegment komen in de bestaande woningvoorraad niet veel meer voor. In de nieuwbouw is het een uitdaging om woningen met een voldoende aansprekende kwaliteit (naar woonvorm, grootte en buitenruimte) te realiseren in dit prijssegment.
- Van de alleenstaande huishoudensgroepen die een koopwoning zoeken richt zo'n 60% tot 80% zich op een betaalbare koopwoning met een prijs tot €390.000.
- Van de middelbare paren en de paren met kinderen zoekt een groot deel een duurdere koopwoning, vaak in het segment boven €590.000. Vaak zijn dit doorstromers binnen de koopsector die veel overwaarde hebben in hun huidige woning.

Figuur 4.17 | Gewenste huurprijs van actief zoekende woningzoekenden naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing), 2024



- In de huursector richt een groot deel van de woningzoekenden zich op een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uitzondering hierop zijn de jonge paren, die in vergelijking met de andere groepen vaak een huurwoning vragen met een prijs in de middenhuur (27%) of de dure huur (33%).
- Alleenstaande huishoudens en eenoudergezinnen richten zich vaker dan andere groepen op een huurwoning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Deze huishoudens hebben vaker een laag inkomen.

Figuur 4.18 | Voorkeur actief woningzoekende woningzoekenden voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning, naar leeftijd en huishoudensamenstelling, 2024

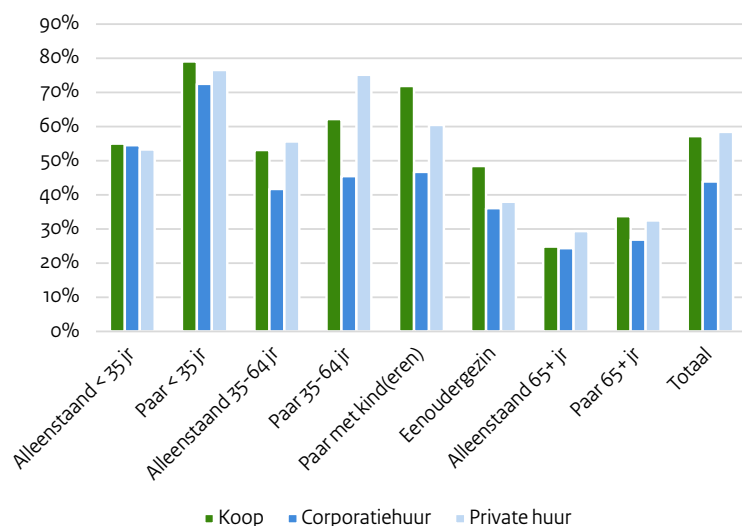


- Ongeveer 20% van de actief woningzoekenden geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning.
- Middelbare paren en paren met kinderen hebben iets vaker de voorkeur voor een nieuwbouwwoning dan de andere groepen.

Veel behoefte aan woningen met werkkamer

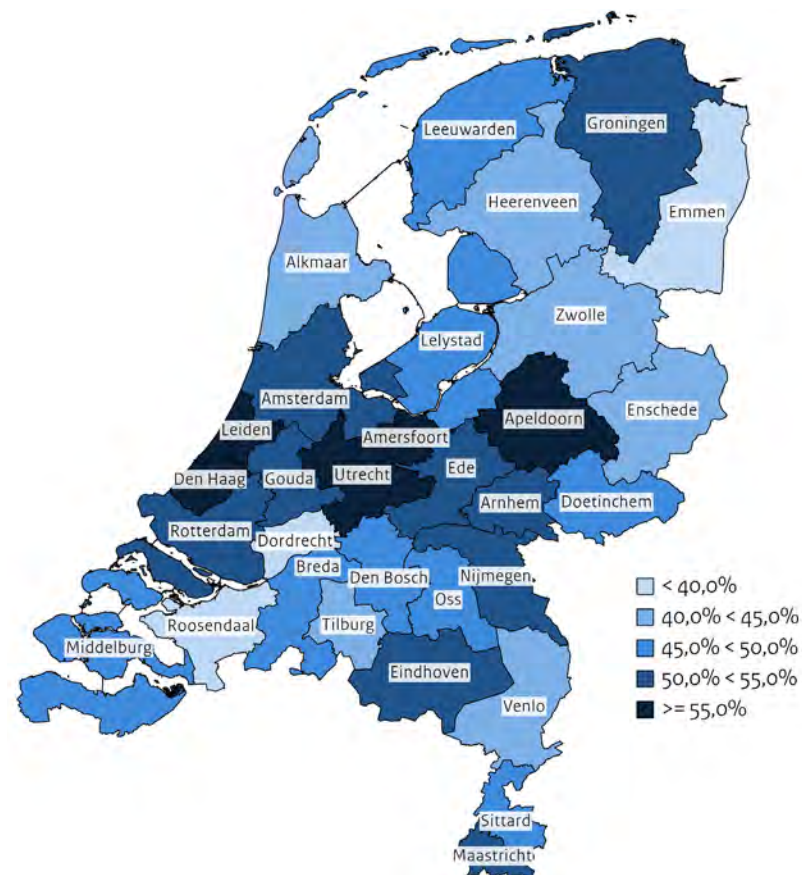
In de coronaperiode moesten veel werknemers noodgedwongen vanuit huis werken. Videovergaderen kwam snel op gang en deze mogelijkheden hebben werknemers in een aantal sectoren nog steeds. Dat roept de vraag op of deze mogelijkheden een blijvend effect hebben op de behoefte aan een werkkamer in woningen.

Figuur 4.19 | Belang dat actief zoekende woningvragers hechten aan een werkkamer om thuis te kunnen werken, naar leeftijd en huishoudensamenstelling en gewenst eigendom, 2024



- Bijna 60% van de actief woningzoekende huishoudens die een koopwoning of een private huurwoning wensen, hecht eraan dat er in de nieuwe woning een werkkamer is om thuis te kunnen werken. Woningzoekenden die een woning van een corporatie willen huren hebben deze wens minder vaak, maar ook onder deze groep hecht meer dan 40% aan een werkkamer.
- Jonge huishoudens, middelbare paren en paren met kinderen hechten het vaakst aan een werkkamer.
- De groep jonge huishoudens die een corporatiewoning wil huren hecht (vrijwel) net zo vaak aan een werkkamer als de huishoudens in deze groep die een woning willen huren van een private verhuurder of een woning willen kopen.
- Ook oudere huishoudens, niet allemaal meer werkzaam, stellen een werkkamer op prijs. Een kwart tot een derde van deze groep hecht aan een werkkamer.

Figuur 4.20 | Belang dat actief zoekende woningvragers hechten aan een werkkamer om thuis te kunnen werken, naar regio, 2024



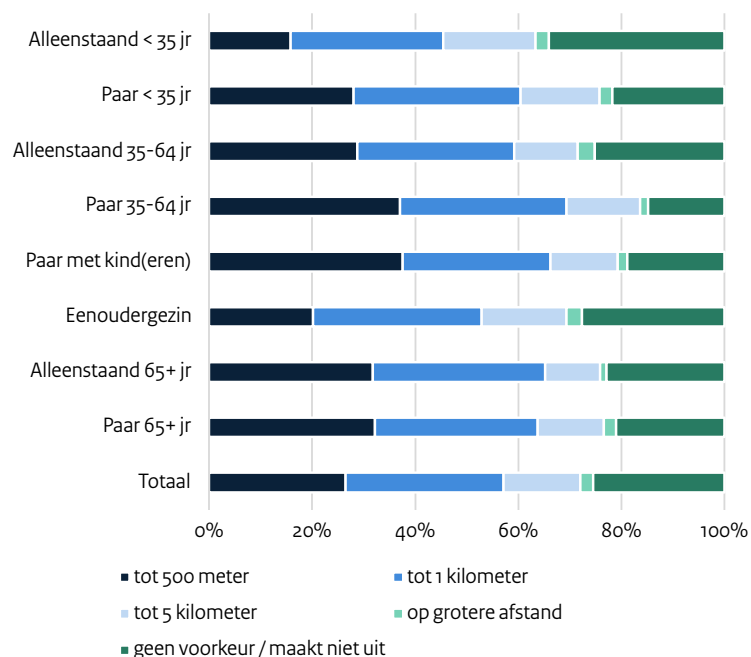
- Actief woningzoekenden die zich richten op een woning in de Randstad, de Gelderse regio's Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en Ede, de regio Groningen, de regio Eindhoven en in de regio Maastricht hechten het meeste belang aan een werkkamer in hun nieuwe woning om thuis te kunnen werken.
- Huishoudens die de Randstad verlaten, verhuizen vaak naar omliggende regio's, met name naar de regio's Lelystad, Alkmaar, Den Bosch en Ede.

4.6 Wensen ten aanzien van de woonomgeving

Naast de woning zelf is de woonomgeving een belangrijke factor bij de keuze die huishoudens maken als zij verhuizen.

Plek met groen en water nabij woning belangrijk

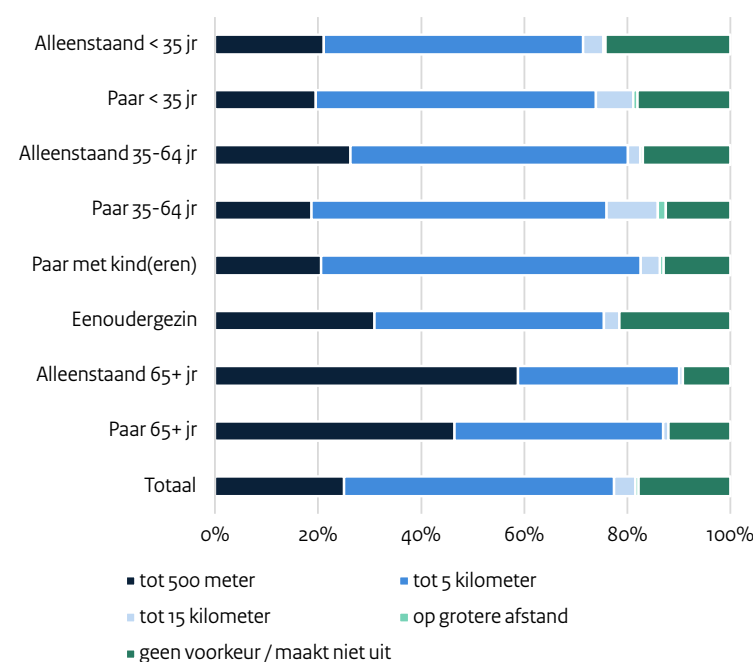
Figuur 4.21 | Wensen actief woningzoekenden ten aanzien van de afstand van de nieuwe woning tot een plek met veel water en groen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024



- Ruim een kwart van de actief woningzoekenden wil binnen 500 meter van een plek met veel water en groen wonen. Nog eens bijna een derde (31%) wil binnen een kilometer van zo'n plek wonen. Een kwart heeft geen voorkeur.
- Middelbare paren, paren met kinderen en oudere huishoudens hechten vaker dan gemiddeld aan de nabijheid van een plek met veel groen en water.

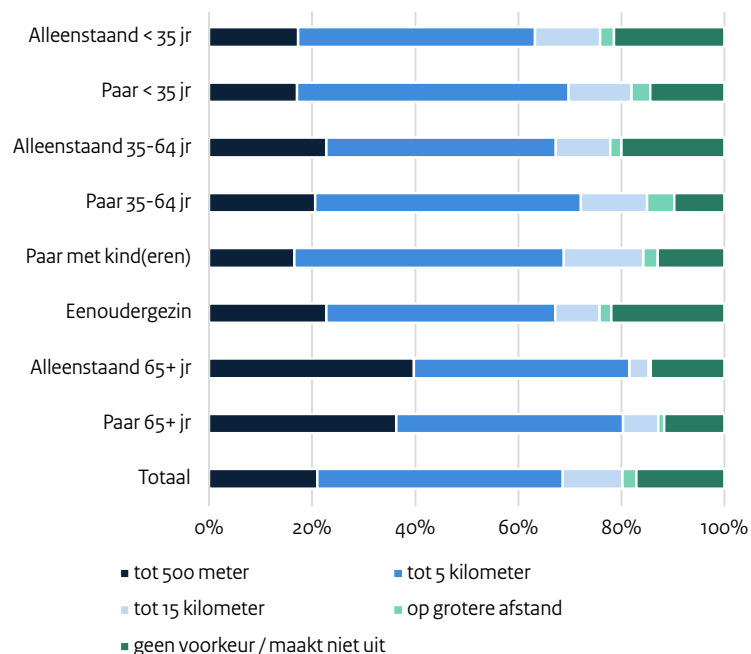
Winkelaanbod nabij woning belangrijk voor ouderen

Figuur 4.22 | Wensen actief woningzoekenden ten aanzien van de afstand van de nieuwe woning tot winkels voor dagelijkse boodschappen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024



- Een kwart van de actief woningzoekenden heeft de wens om binnen een afstand van 500 meter te wonen van winkels voor dagelijkse boodschappen. Nog eens ruim de helft geeft de voorkeur aan een maximale afstand van vijf kilometer.
- Oudere huishoudens hechten vaker dan de andere groepen aan de nabijheid van winkels binnen een afstand van 500 meter. Maar ook onder de andere huishoudensgroepen heeft 20% tot 30% de wens binnen 500 meter van winkels voor dagelijkse boodschappen te wonen.

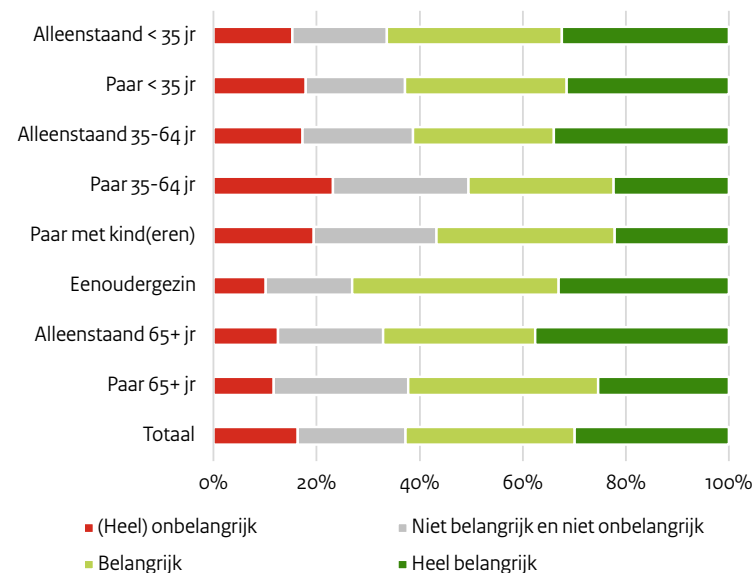
Figuur 4.23 | Wensen actief woningzoekenden ten aanzien van de afstand van de nieuwe woning tot een ruim winkelaanbod, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024



- Eén op vijf actief woningzoekende huishoudens wil binnen 500 meter van een ruim winkelaanbod wonen. Ook op dit punt hebben ouderen vaker deze wens dan de andere huishoudensgroepen. Van de oudere woningzoekenden wil 35% tot 40% in de directe nabijheid van een ruim winkelaanbod wonen.
- Ruim twee derde van de actief woningzoekenden geeft de voorkeur voor een ruim winkelaanbod binnen vijf kilometer.

Nabijheid openbaar vervoer belangrijk

Figuur 4.24 | Mate waarin actief woningzoekenden belang hechten aan openbaar vervoer op loopafstand van de nieuwe woning, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024



- Bijna twee derde van de actief woningzoekenden vindt het belangrijk dat openbaar vervoer aanwezig is op loopafstand van de nieuwe woning. Bijna de helft van deze groep vindt dit heel belangrijk.
- Eenoudergezinnen vinden de nabijheid van openbaar vervoer nog vaker van belang dan de andere huishoudensgroepen.
- Middelbare paren en paren met kinderen hechten er wat minder vaak aan.

Hoofdstuk 5

Woningkwaliteit en woonbeleving



Hoofdstuk 5 gaat over de tevredenheid van huishoudens over hun woning en hun woonomgeving. Daarnaast wordt een aantal aspecten van de woningkwaliteit uitgelicht. Specifiek gaat het om het binnenklimaat van woningen en de veiligheidsmaatregelen die in woningen zijn genomen ten aanzien van rookdetectie en de detectie van koolmonoxide. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de mate waarin groot onderhoud wordt uitgevoerd aan woningen en welke maatregelen worden getroffen.

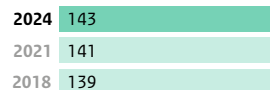
meteen naar:

Kerncijfers woningkwaliteit en woonbeleving

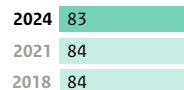


Gebruiksoppervlakte

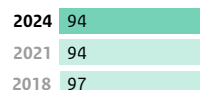
Gebruiksoppervlakte in m² (koop)



Gebruiksoppervlakte in m² (corporatiehuur)

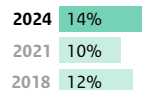


Gebruiksoppervlakte in m² (private huur)

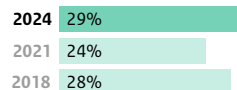


Vocht en schimmel

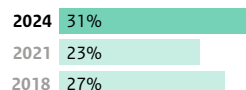
% vocht of schimmel (koop)



% vocht of schimmel (corporatiehuur)

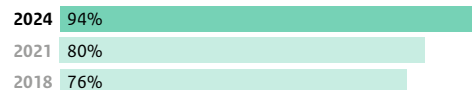


% vocht of schimmel (private huur)

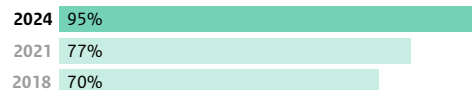


Veiligheid

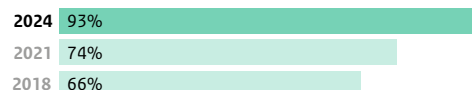
% rookmelder (koop)



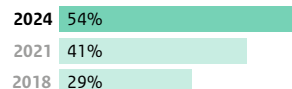
% rookmelder (corporatiehuur)



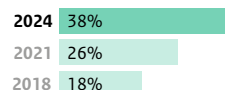
% rookmelder (private huur)



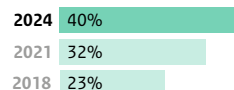
% koolstofmonoxidemelder (koop)



% koolstofmonoxidemelder (corporatiehuur)

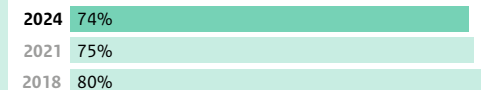


% koolstofmonoxidemelder (private huur)

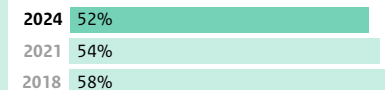


Groot onderhoud en woningverbetering in afgelopen 5 jaar

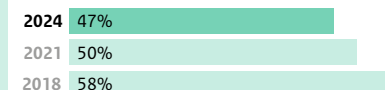
% buitenkant (koop)



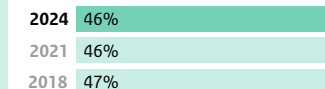
% buitenkant (corporatiehuur)



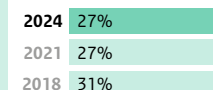
% buitenkant (private huur)



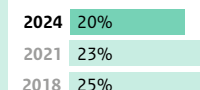
% binnenkant (koop)



% binnenkant (corporatiehuur)

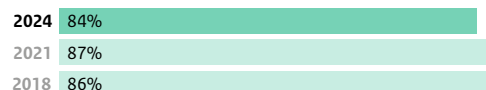


% binnenkant (private huur)

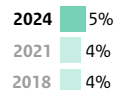


Tevredenheid met woning

% (zeer) tevreden met woning

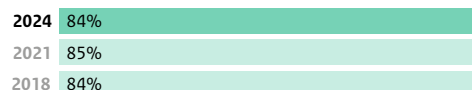


% (zeer) ontevreden met woning

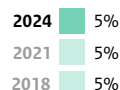


Tevredenheid met woonomgeving

% (zeer) tevreden met woonomgeving



% (zeer) ontevreden met woonomgeving

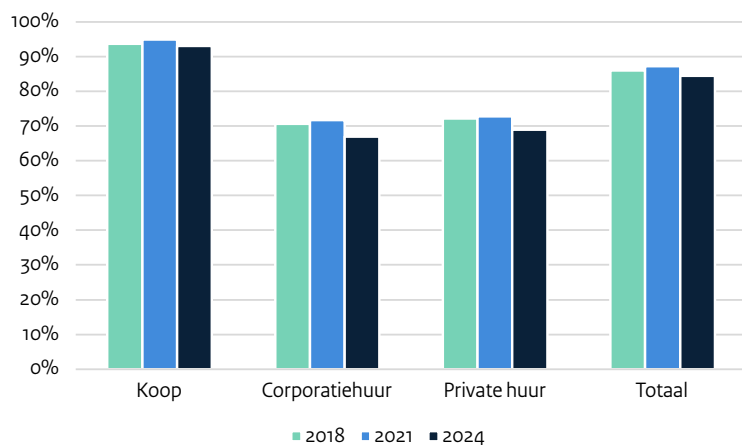


5.1 Tevredenheid met woning

Een prettige woning die voldoet aan de eisen en wensen van huishoudens is een belangrijke voorwaarde voor een fijn leven. Bewoners van huurwoningen en koopwoningen is gevraagd naar de mate waarin hun woning aansluit bij hun wensen en behoefte.

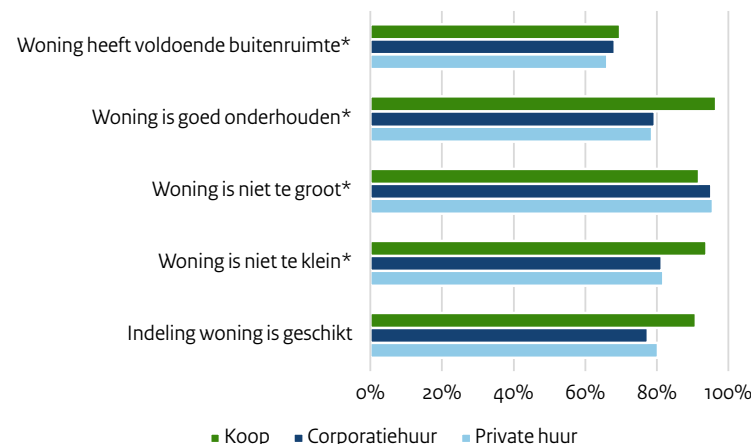
Bewoners zeer tevreden over woning

Figuur 5.1 | Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woning naar type eigendom, 2018 tot en met 2024



- Een grote meerderheid van de inwoners van Nederland (84%) is (zeer) tevreden met de woning waarin men woont. De tevredenheid is wel iets afgenomen in de laatste jaren. Ten tijde van het WoON 2021 was 87% tevreden of zeer tevreden over de woning.
- Eigenaar-bewoners zijn meer tevreden over hun woning dan huurders. Van de eigenaar-bewoners is 93% (zeer) tevreden over hun eigen woning. Van de huurders is ongeveer twee derde tevreden of zeer tevreden. Er zijn nauwelijks verschillen tussen huurders van een corporatiewoning of huurders van een private huurwoning.
- De tevredenheid over de woning waar men woont, is onder zowel huurders van een corporatiewoning als huurders van een private huurwoning wat afgenomen ten opzichte van 2021.

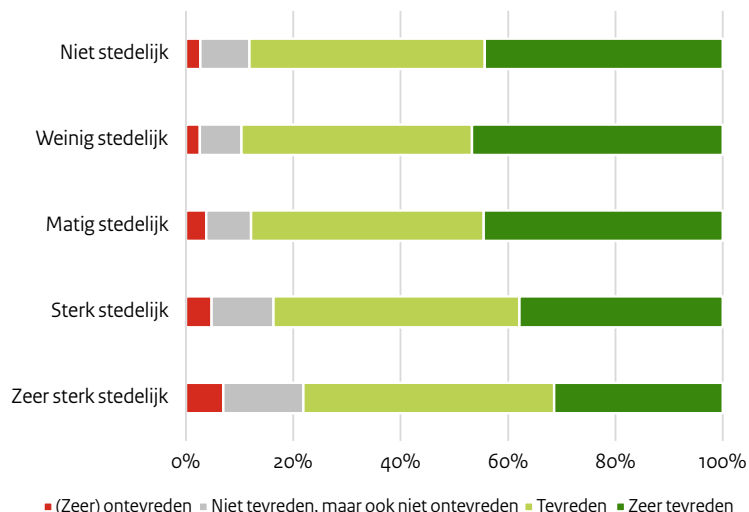
Figuur 5.2 | Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woning naar type eigendom, 2024



* Omgezet naar positieve formulering.

- Eigenaar-bewoners zijn met name meer tevreden dan huurders over het onderhoud aan hun woning en over de geschiktheid van de indeling van hun woning. Huurders zijn op deze punten minder tevreden. Er zijn nauwelijks verschillen tussen huurders bij een woningcorporatie en huurders bij een private verhuurder.
- Eigenaar-bewoners geven vaker dan huurders aan hun woning te groot te vinden. Huurders vinden hun woning juist vaker te klein.

Figuur 5.3 | Mate van tevredenheid met de woning naar stedelijkheid van de woongemeente, 2024



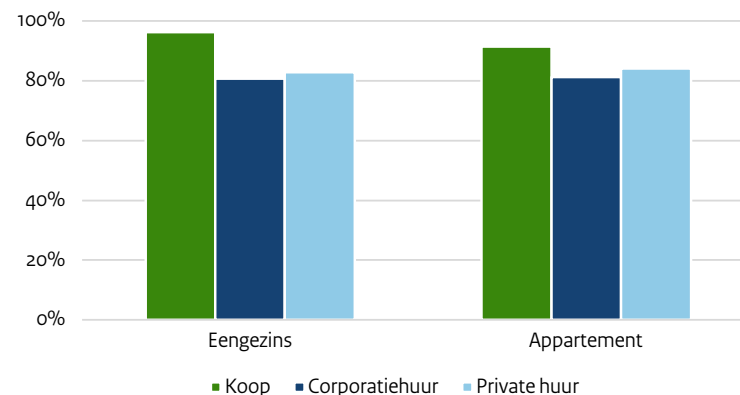
- Mensen in een stedelijke omgeving zijn wat vaker ontevreden over hun woning dan mensen in een meer dorpse of landelijke omgeving. Mensen in een matig stedelijke, weinig stedelijke of niet stedelijke woongemeente zijn vaker tevreden of zeer tevreden over de woning waarin zij wonen.
- Het aandeel ontevredenen is ook in de zeer stedelijke setting overigens klein, het gaat om 7% van de inwoners. Ook in een zeer stedelijke woongemeente is bijna 80% van de inwoners (zeer) tevreden over hun woning.

5.2 Aangenaam binnenklimaat

Een woning met een aangenaam en gezond binnenklimaat is belangrijk. In het licht van de klimaatveranderingen heeft dit onderwerp steeds meer de aandacht. Niet alleen het aangenaam kunnen verwarmen van woningen is belangrijk, het aangenaam kunnen koelen van woningen is in toenemende mate een punt van aandacht. De verduurzaming van de woningvoorraad kan bijdragen aan meer woningen met een aangenaam binnenklimaat, maar er zijn ook mogelijke neveneffecten van het beter isoleren van woningen. Goede ventilatie wordt belangrijker naarmate een woning beter is geïsoleerd. Daarnaast kan gedrag van bewoners, ingegeven door hoge energieprijzen, effect hebben op het ervaren binnenklimaat.

Meeste huishoudens kunnen woning aangenaam warm krijgen

Figuur 5.4 | Percentage huishoudens dat in staat is de woning aangenaam warm te krijgen, naar eigendom en woningtype, 2024



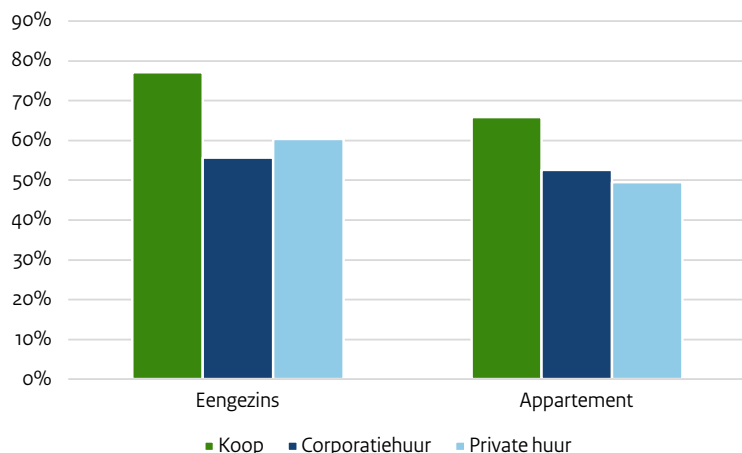
- Verreweg de meeste huishoudens zijn in staat hun woning aangenaam warm te krijgen. Er zijn op dit punt verschillen tussen huurwoningen en koopwoningen en (in mindere mate) tussen eengezinswoningen en appartementen.
- Bewoners van een huurwoning geven minder vaak aan de woning aangenaam warm te kunnen krijgen dan bewoners van een koopwoning.
- Van de huurders van een corporatiewoning geeft 81% aan dat dit voor hen mogelijk is. Van de huurders van een private huurwoning betreft het 83% (eengezinswoning) en 84% (appartement).
- Bij het beantwoorden van de vraag of men de woning aangenaam warm kan krijgen, speelt mogelijk niet alleen de energetische kwaliteit van de woning een rol, maar ook de financiële ruimte van de bewoner. Mogelijk geeft een deel van de bewoners aan de woning niet aangenaam warm te kunnen krijgen omdat zij moeite hebben de energierekening te betalen.
- In de koopsector zijn de verschillen tussen eengezinswoningen en appartementen groter. Van de eigenaren van een eengezinswoning geeft 96% aan de woning aangenaam warm te kunnen krijgen, bij de eigenaren van een appartement is dit 91%.

Veel woningen niet aangenaam te koelen

Door de opwarming van het klimaat neemt het aantal huishoudens dat hun woning niet aangenaam koel kan krijgen toe. Deze situatie kan zich voordoen in slecht geïsoleerde woningen,

maar ook in goed geïsoleerde woningen die niet goed geventileerd worden. In een stenige stedelijke omgeving is de kans op te hoge temperaturen in woningen groter dan in een meer groene woonomgeving.

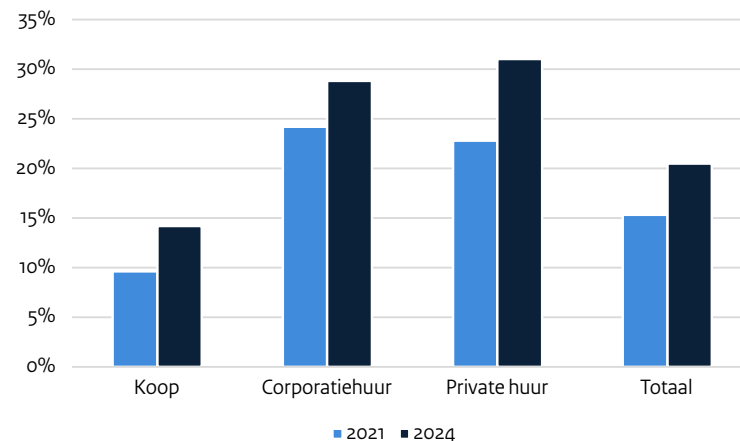
Figuur 5.5 | Percentage huishoudens dat in staat is de woning aangenaam koel te krijgen, naar eigendom en woningtype, 2024



- Net als eigenaar-bewoners vaker in staat zijn hun woning aangenaam te verwarmen, zijn zij ook vaker dan huurders in staat om hun woning aangenaam koel te krijgen. Van de eigenaar-bewoners met een eengezinswoning krijgt 77% de woning aangenaam koel. Voor eigenaar-bewoners van een appartement is dit 66%.
- Dat betekent dat een kwart tot een derde van de eigenaar-bewoners niet in staat is de eigen woning aangenaam te koelen.
- Van de huurders geeft de helft tot 60% aan de woning waarin zij wonen aangenaam te kunnen koelen.
- Dus voor 40% tot 50% van de huurders is dat niet het geval.
- In een eengezinswoning is aangenaam koelen voor huurders vaker mogelijk dan in een appartement. Er zijn kleine verschillen tussen de beide huursectoren.

Meer huishoudens hebben last van vocht en/of schimmel in woning

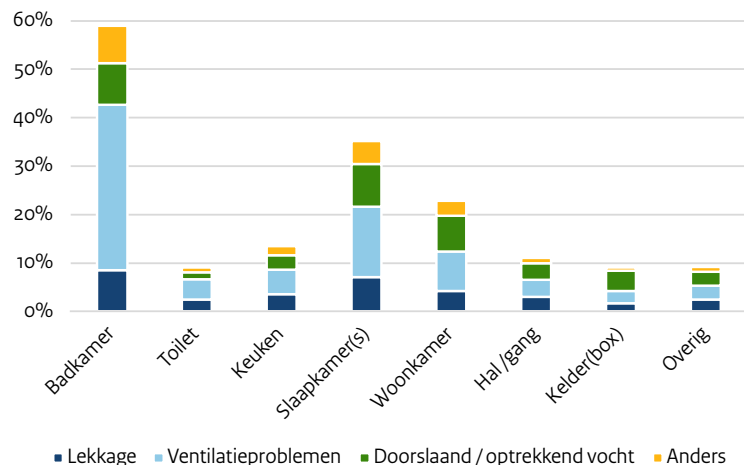
Figuur 5.6 | Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar type eigendom, 2021 en 2024



- Een op de vijf huishoudens heeft naar eigen zeggen last van vocht en/of schimmel in de woning. Dit percentage is aanmerkelijk toegenomen sinds het WoON 2021. Toen betrof het 15% van de huishoudens.
- Huurders hebben vaker last van vocht en/of schimmel in de woning dan eigenaar-bewoners. De toename van het aandeel huishoudens met klachten deed zich echter zowel in de koopsector als in de huursector voor.
- Van de eigenaar-bewoners heeft 14% last van vocht en/of schimmel (in 2021 was dit 10%). Van de huurders van een corporatiewoning heeft 29% klachten (2021: 24%) en van de huurders van een private huurwoning 31% (2021: 23%).

De toename van het aandeel huishoudens met klachten over vocht en/of schimmel in de woning is opmerkelijk. Wellicht hangt dit samen met gestegen energieprijzen, waardoor mensen minder zijn gaan stoken en mogelijk minder zijn gaan ventileren, in combinatie met het verder isoleren van woningen. Daarnaast speelt wellicht mee dat 2023 volgens het KNMI het natste jaar was dat ooit in Nederland is gemeten. Het hoge grondwaterpeil kan ook een rol spelen bij vocht- en schimmelproblemen. En mogelijk heeft de aandacht die vocht- en schimmelproblemen de afgelopen jaren hebben gehad in de media er voor gezorgd dat mensen hier kritischer over zijn geworden.

Figuur 5.7 | Vertrekken waar vocht en schimmel voorkomt en oorzaak van de vocht en schimmel (onder woningen met vocht- en schimmelproblemen), 2024



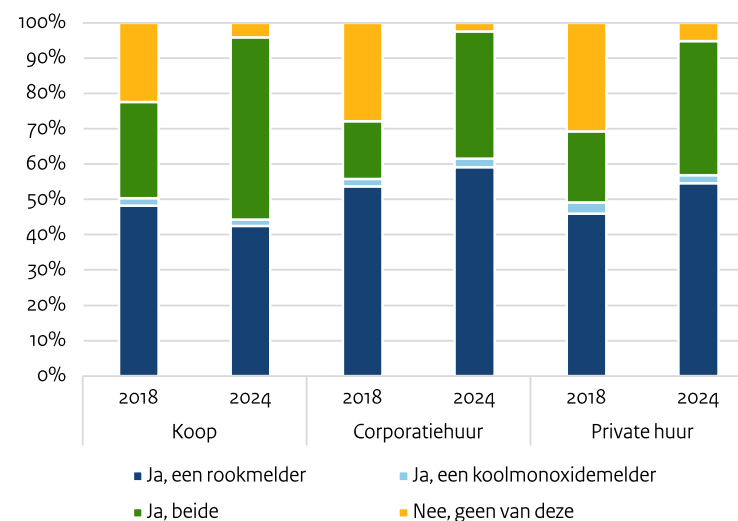
- Vocht- en schimmelproblemen komen het meest voor in de badkamer. Bijna 60% van de bewoners met klachten over vocht en schimmel in de woning geeft aan dat dit (mede) in de badkamer speelt. De belangrijkste oorzaak van vocht en schimmel in de badkamer is een gebrekkige ventilatie.
- Ook in (de) slaapkamer(s) en in de woonkamer komt geregeld vocht en schimmel voor. Ruim een derde van de mensen met vocht- en schimmelproblemen geeft aan dat dit in de slaapkamer(s) speelt en bijna een kwart heeft vocht en schimmel in de woonkamer.
- Onder de huishoudens met vocht- en schimmelproblemen in de woning is het aandeel dat last heeft van vocht en schimmel door ventilatieproblemen ten opzichte van 2021 toegenomen.

5.3 Veiligheid in huis

Bijna geen woningen zonder rookmelder meer

Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. De afgelopen jaren is het aandeel woningen met een rook- en/of koolmonoxidemelder dan ook aanzienlijk toegenomen.

Figuur 5.8 | Aanwezigheid van rookmelder en/of koolstofmonoxidemelder naar type eigendom, 2018 en 2024

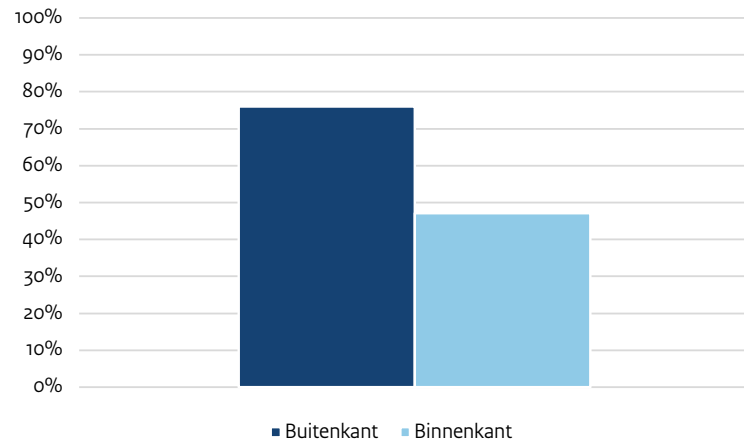


- Zowel in de koopsector als in de huursector zijn er nog maar weinig woningen zonder tenminste een rookmelder. In 2018 betrof dit nog een kwart tot een derde van de woningen in Nederland.
- In de huursector is het aandeel woningen met alleen een rookmelder hoger dan in de koopsector. In de koopsector komt wat vaker voor dat zowel een rookmelder als een koolmonoxidemelder in de woning aanwezig zijn.
- Er zijn weinig verschillen tussen corporatiesector en de private huursector.

5.4 Groot onderhoud en woningverbetering

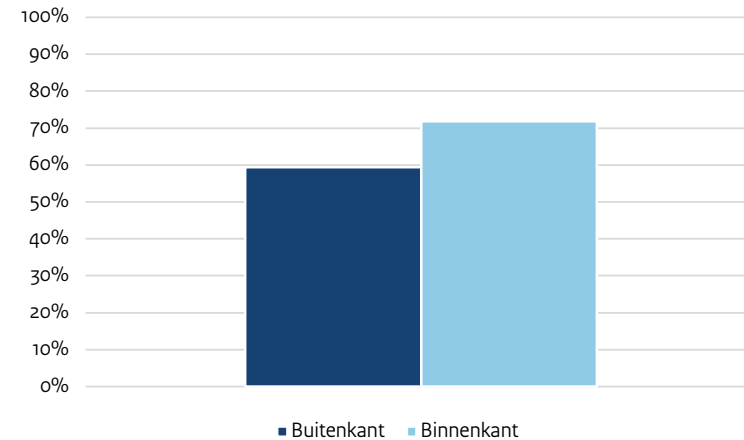
In de bestaande woningvoorraad is periodiek groot onderhoud essentieel om de kwaliteit van de woningvoorraad in stand te houden. Eigenaar-bewoners hebben meer invloed op het onderhoud aan hun woning dan huurders. Om deze reden ligt de nadruk in deze paragraaf op het onderhoud dat wordt uitgevoerd in de koopsector.

Figuur 5.9 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (exclusief huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024



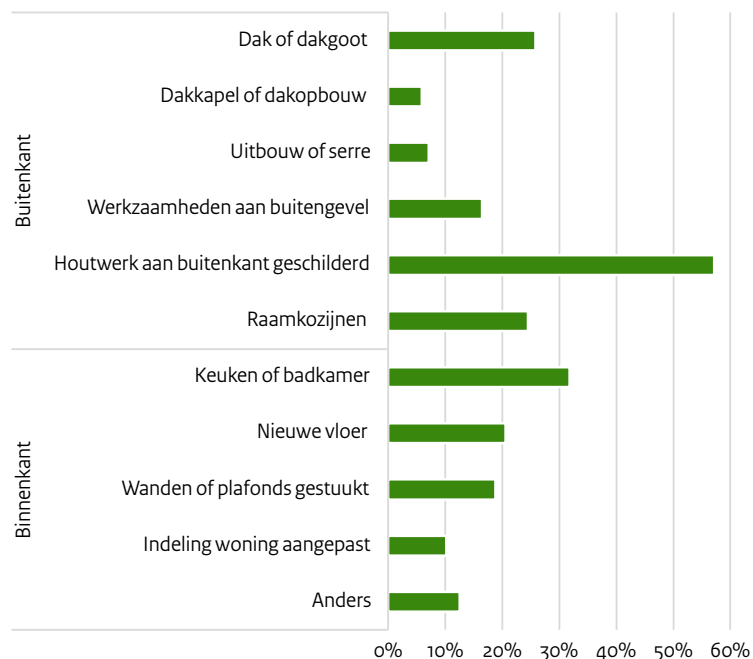
- Zo'n driekwart van de huishoudens in een koopwoning die al langer dan vijf jaar in de woning wonen, heeft de afgelopen vijf jaar groot onderhoud of woningverbetering uitgevoerd of laten uitvoeren. Het betreft woningen met een bouwjaar tot 2015. Bij nieuwere woningen ligt het voor de hand dat onderhoud beperkt of nog niet nodig is.
- Bij eigenaar-bewoners die al langer in de woning wonen, ligt de focus op onderhoud en verbetering aan de buitenkant van de woning. Bij bijna de helft (47%) is sprake van onderhoud of verbetering aan de binnenkant van de woning.

Figuur 5.10 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024



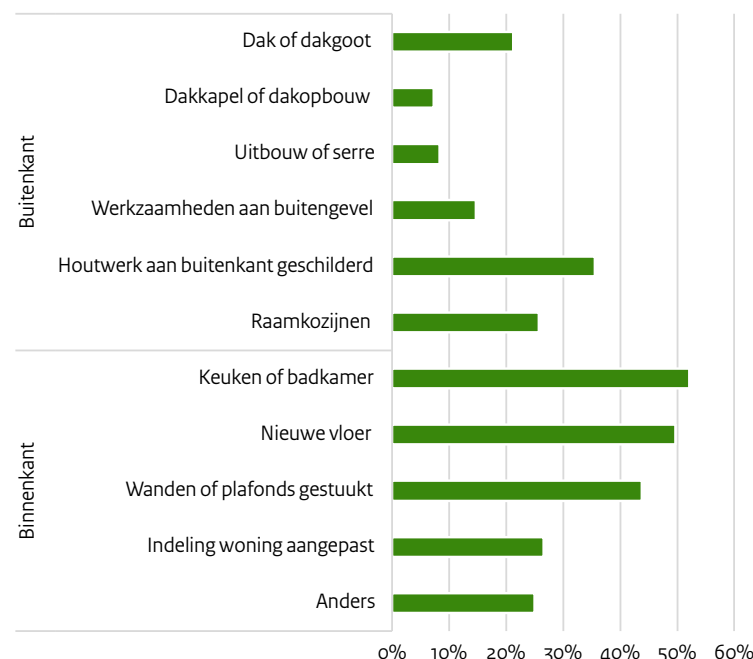
- Bij eigenaar-bewoners die korter dan vijf jaar in hun woning wonen ligt de focus juist meer op de binnenkant. Ongeveer 60% voerde onderhoud uit aan de buitenkant van de woning en bijna driekwart (72%) aan de binnenkant.

Figuur 5.11 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015, naar aard van de uitgevoerde werkzaamheden (**exclusief** huishoudens met een woontijd korter dan vijf jaar), 2024



- Onderhoud of verbetering aan de buitenkant van de woning betreft bij huishoudens die al langer in hun woning wonen vaak het schilderen van houtwerk, onderhoud of verbetering van het dak of de dakgoot en onderhoud/verbetering aan raamkozijnen.
- Onderhoud of verbetering aan de binnenkant van de woning betreft vaak de keuken of de badkamer, het plaatsen van een nieuwe vloer en het stuken van wanden of plafonds.

Figuur 5.12 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015, naar aard van de uitgevoerde werkzaamheden (huishoudens met een woontijd korter dan vijf jaar), 2024



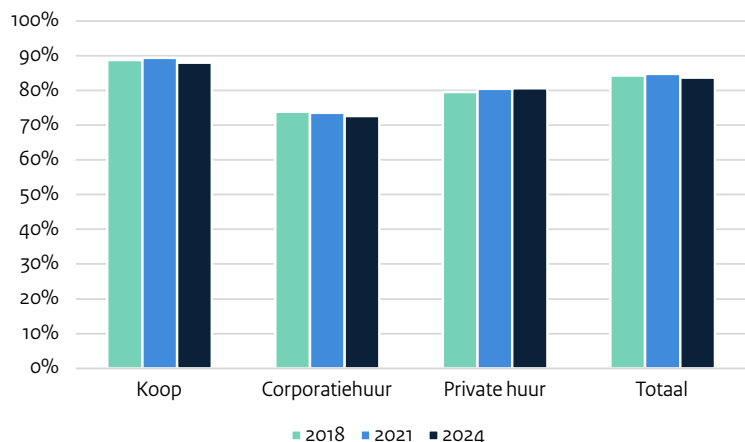
- Bij eigenaar-bewoners die korter dan vijf jaar in hun woning wonen ligt het accent veel meer op de binnenkant van de woning. Bij deze eigenaar-bewoners is naar verhouding veel vaker sprake van het aanpakken van keuken of badkamer, het plaatsen van een nieuwe vloer of het stuken van wanden of plafonds dan bij eigenaar-bewoners die al langer in hun woning wonen.

5.5 Tevredenheid met woonomgeving

Naast de woning draagt de tevredenheid over de woonomgeving in belangrijke mate bij aan het woongeluk van mensen.

Corporatiehuurders wat minder vaak tevreden over woonomgeving dan eigenaar-bewoners en huurders private huur

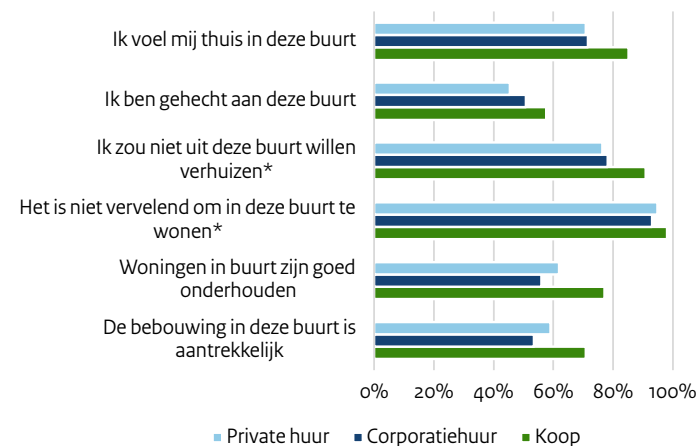
Figuur 5.13 | Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woonomgeving naar type eigendom; 2018, 2021 en 2024



- Een grote meerderheid van de inwoners van Nederland is tevreden of zeer tevreden over hun woonomgeving. Het betreft 84% van alle inwoners.
- De tevredenheid over de woonomgeving is onder eigenaar-bewoners groter dan onder huurders. Van de eigenaar-bewoners is 88% tevreden over de woonomgeving. Binnen de huursector zijn huurders van een private huurwoning (81%) wat vaker te spreken over hun woonomgeving dan huurders van een corporatiewoning (73%). Ruim een kwart van de huurders van een corporatiewoning is niet tevreden over de woonomgeving.

Meeste bewoners tevreden met hun buurt

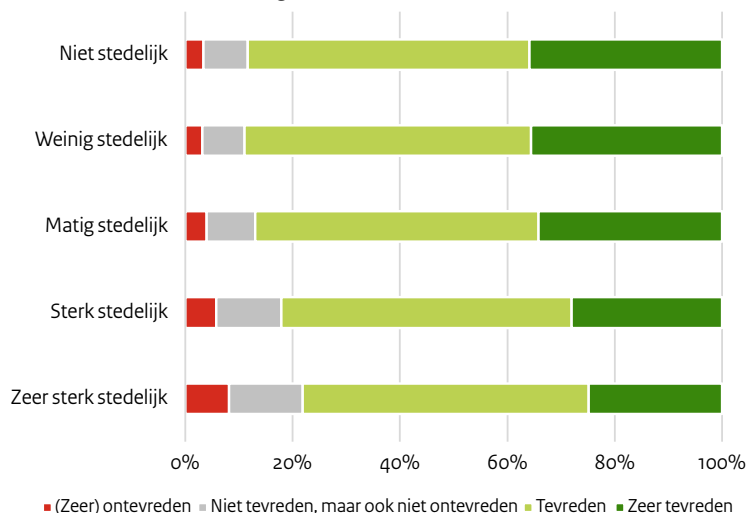
Figuur 5.14 | Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woonomgeving naar type eigendom, 2024



* Omgezet naar positieve formulering.

- Bijna niemand vindt het vervelend om in de eigen buurt te wonen.
- Zowel bij eigenaar-bewoners als bij huurders is het aandeel mensen die dat wel vindt zeer beperkt. Bijna 80% van de huurders en meer dan 90% van de eigenaar-bewoners zou niet uit de eigen buurt willen verhuizen.
- Een kleine 60% van de eigenaar-bewoners geeft aan gehecht te zijn aan hun buurt. Bij de huurders ligt dit aandeel tussen 50% en 60%.
- Meer dan 80% van de eigenaar-bewoners en ongeveer 70% van de huurders voelt zich thuis in de eigen buurt.
- Drie kwart van de eigenaar-bewoners en ruim de helft van de huurders is van mening dat de woningen in de buurt goed zijn onderhouden.
- Bijna twee derde van de eigenaar-bewoners en ruim de helft van de huurders vindt de bebouwing in hun buurt aantrekkelijk.

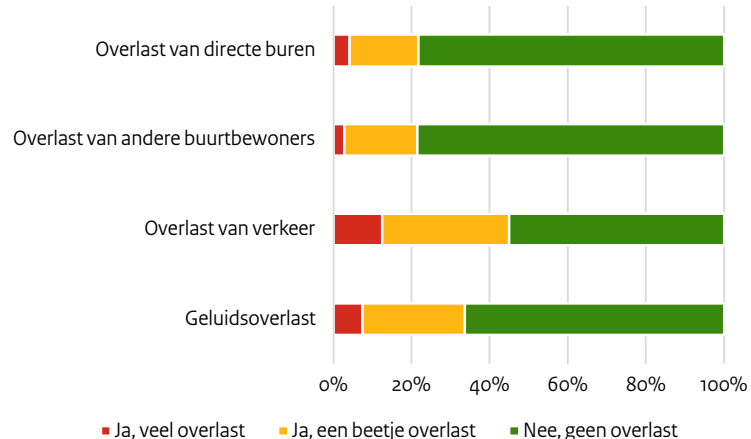
Figuur 5.15 | Mate van tevredenheid met de woonomgeving naar stedelijkheid van de woongemeente, 2024



- Net als bij de woning zijn bewoners van een meer stedelijke woonomgeving minder tevreden over de woonomgeving dan bewoners van een minder stedelijke woonomgeving.
- En net als bij de woning is ook in de meer stedelijke gebieden de tevredenheid groot en het aandeel ontevreden inwoners relatief beperkt.

Ervaren overlast in de woning en/of de woonomgeving kan impact hebben op het woongenot. In het WoON 2024 is respondenten gevraagd naar de mate waarin zij overlast ervaren.

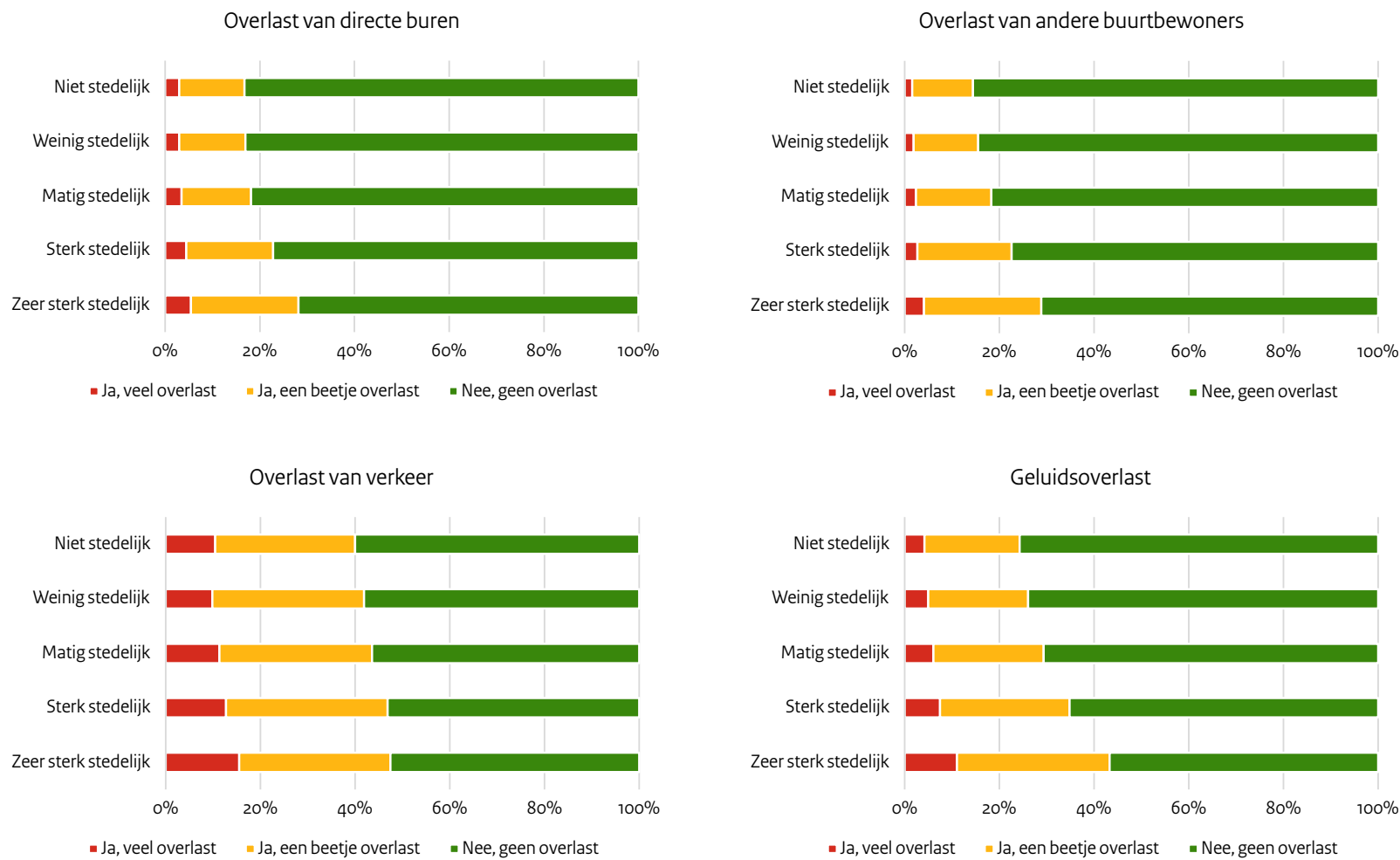
Figuur 5.16 | Percentage bewoners dat wel eens overlast ondervindt, naar bron van de overlast, 2024



Meeste bewoners ondervinden geen overlast, verkeersoverlast komt geregeld voor

- Jonge mensen, alleenstaanden tot 65 jaar en eenoudergezinnen ondervinden vaker overlast van hun directe buren dan andere huishoudensgroepen. Een kwart tot een derde van deze groepen ondervindt overlast, een klein deel veel overlast. Het betreft huishoudensgroepen die vaak een lager inkomen hebben en in goedkopere delen van de woningvoorraad wonen.
- Ouderen en paren, met en zonder kinderen, ondervinden minder vaak overlast van hun directe buren hoewel dit ook onder deze groepen bij 15% tot 20% speelt.
- Overlast van andere buurtbewoners komt ook bij jonge mensen, alleenstaanden tot 65 jaar en eenoudergezinnen wat vaker voor dan bij de andere huishoudensgroepen, maar de verschillen zijn kleiner dan bij de overlast van directe buren.
- Een derde tot de helft van alle inwoners ondervindt in meer of mindere mate overlast van verkeer in de woonomgeving. Bij verkeersoverlast is het aandeel inwoners dat veel overlast ervaart groter dan bij de andere onderzochte categorieën. Van alle inwoners ervaart 10% tot 15% veel overlast van verkeer. Er zijn weinig verschillen tussen de huishoudensgroepen.
- Veel inwoners ervaren in meer of mindere mate geluidsoverlast in brede zin. Het betreft een kwart tot bijna de helft van de inwoners, afhankelijk van de huishoudensgroep waartoe zij behoren.
- Jonge mensen, alleenstaanden tot 65 jaar en eenoudergezinnen ervaren ook op dit punt vaker overlast dan andere huishoudensgroepen.
- Geluidsoverlast komt meer voor in de goedkopere delen van de voorraad en in gebieden met meer goedkopere woningen. Bij geluidsoverlast is de kwaliteit van de woningsisolatie een belangrijke factor. Met name de aanwezigheid van dubbel glas beperkt de mate waarin bewoners geluidsoverlast van buiten de woning ervaren. Dat blijkt ook uit de antwoorden van de respondenten. Van de huishoudens met enkel glas in de woonkamer geeft 16% aan veel geluidsoverlast te ondervinden (gemiddeld is dit 7%).

Figuur 5.17 | Percentage bewoners dat wel eens overlast ondervindt, naar bron van de overlast, naar mate van stedelijkheid, 2024



Naarmate mensen in een gebied wonen met een hogere stedelijkheid, ondervinden zij meer overlast. Dat is logisch want in meer stedelijke gebieden wonen meer mensen dicht op elkaar en is er intensiever verkeer en meer bedrijvigheid. De verschillen in ervaren overlast zijn aanzienlijk.

- Van de inwoners in niet stedelijke gebieden ervaart 17% (enige) overlast van directe burens. In zeer stedelijke gebieden betreft dat 28% van de inwoners. Van de inwoners van niet stedelijke gebieden ervaart 15% overlast van overige buurtbewoners. In zeer stedelijke gebieden is dat 29%, bijna het dubbele aandeel.
- Verkeersoverlast komt ook in niet stedelijke gebieden veel voor. Van de inwoners van niet-stedelijke gebieden ervaart 40% (enige) overlast van verkeer. In zeer stedelijke gebieden is dat bijna de helft (48%). Wel is de ernstige verkeersoverlast in stedelijke gebieden groter dan in niet stedelijke gebieden. In zeer stedelijke gebieden ervaart 16% veel verkeersoverlast, in sterk stedelijke gebieden 13%. In niet stedelijke gebieden ervaart 10% van de inwoners ernstige verkeersoverlast.
- Ook geluidsoverlast in brede zin doet zich meer voor in zeer stedelijke gebieden dan in niet stedelijke gebieden. Op dit punt zijn de verschillen groter dan bij de verkeersoverlast. In zeer stedelijke gebieden ervaart 32% van de inwoners enige geluidsoverlast en 11% veel geluidsoverlast. In niet stedelijke gebieden is dit 20% respectievelijk 4%. Dat betekent overigens dat ook in de minst stedelijke gebieden een kwart van de inwoners enige vorm van geluidsoverlast ondervindt.

Hoofdstuk 6

Duurzaamheid en energie



Het Klimaatakkoord stelt ambitieuze doelen voor de reductie van de uitstoot van CO₂ in de bebouwde omgeving. In 2050 moet de Nederlandse woningvoorraad CO₂-neutraal zijn. Om de vorderingen op het gebied van het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad te volgen, wordt in dit hoofdstuk in beeld gebracht hoe het staat met de energielabels en het energieverbruik in de koopsector en de huursector. Ook wordt uitgebreid ingegaan op de verduurzaming van woningen en de bereidheid van eigenaar-bewoners om hun woning verder te verduurzamen.

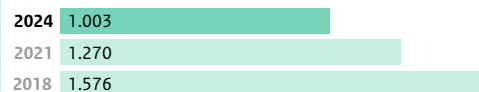
meteen naar:

Kerncijfers duurzaamheid en energie

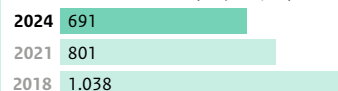


Energieverbruik

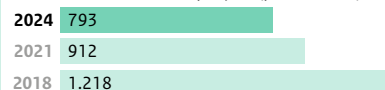
Gasverbruik in m³ per jaar (koop)



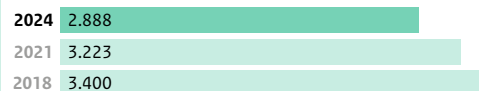
Gasverbruik in m³ per jaar (corporate huur)



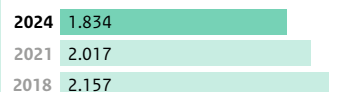
Gasverbruik in m³ per jaar (private huur)



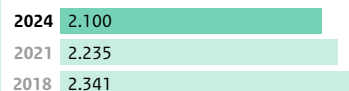
Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)



Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporate huur)

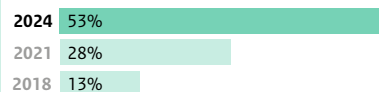


Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)

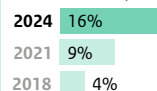


Installaties (koop+huur)

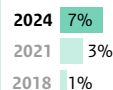
% zonnepanelen (eengezinswoningen)



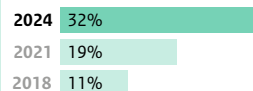
% zonnepanelen (appartementen)



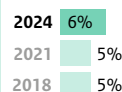
% warmtepomp



% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)



% stadsverwarming



Isolaties (koop)

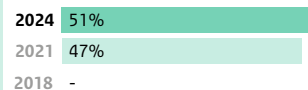
% gevelisolatie



% dakisolatie



% vloerisolatie



% dubbel- of triple glas in woonkamer

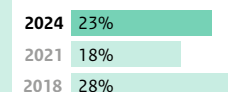


% dubbel- of triple glas in slaapkamer

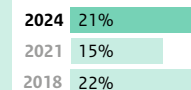


Verduurzamingsmaatregelen afgelopen vijf jaar (koop)

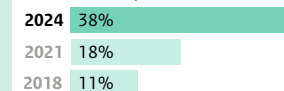
% dubbelglas



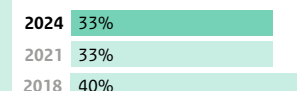
% isolatie (gevel, dak of vloer)



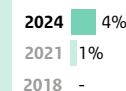
% zonnepanelen



% Cv-ketel vernieuwd

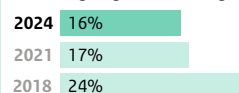


% warmtepomp

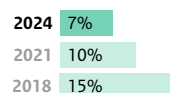


Energielabels

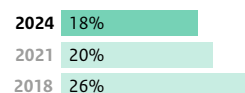
% geregistreerd energielabel E, F of G (koop)



% geregistreerd energielabel E, F of G (corporate huur)

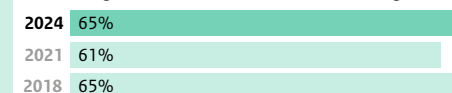


% geregistreerd energielabel E, F of G (private huur)



Verduurzamingsmaatregelen toekomst

% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen

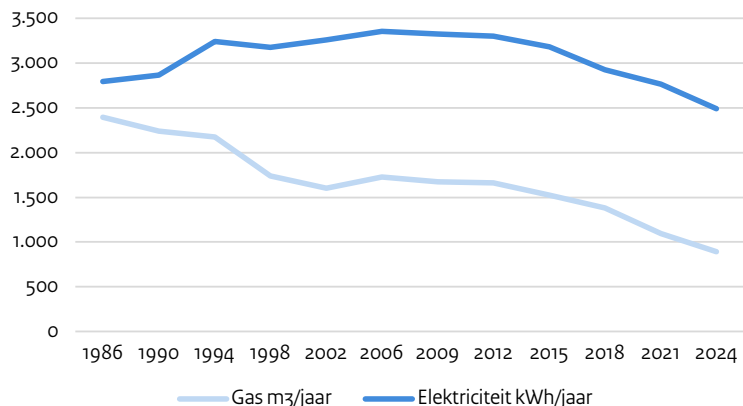


6.1 Energielabels en energieverbruik

Inzicht in het energiegebruik en de energetische kwaliteit van de woningvoorraad geven (mede) inzicht in de opgave die er is om te komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

Energieverbruik huishoudens verder gedaald

Figuur 6.1 | Gemiddeld gasverbruik (in m³) en elektriciteitsverbruik (in kWh) per huishouden per jaar, 1986 tot en met 2024¹⁴



Het gasverbruik in Nederland neemt al sinds de jaren '80 van de vorige eeuw gestaag af. Het jaarlijkse gemiddelde gasverbruik van een huishouden was in 1986 zo'n 2.400 m³. In 2024 is dit teruggelopen naar gemiddeld minder dan 900 m³ per huishouden per jaar¹⁴. De verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad heeft hier in belangrijke mate in bijgedragen. Vanaf 2018 neemt het gemiddelde gasgebruik per huishouden sneller af dan in de periode daarvoor. De daling vanaf 2021 hangt naast verdere verduurzaming van de woningvoorraad samen met het aanpassen van het energieverbruik door de sterk stijgende energieprijzen.

Het elektriciteitsgebruik in Nederland nam tot halverwege de jaren '10 van deze eeuw toe, maar is daarna ook gaan dalen. In 2006 gebruikte een gemiddeld huishouden meer dan 3.300 kWh per jaar, in 2024 is dit teruggelopen naar minder dan 2.500 kWh. De ontwikkeling dat huishoudens met zonnepanelen zelf elektriciteit opwekken en daarom minder elektriciteit afnemen van de energieleverancier speelt hierin een belangrijke rol. Het gepresenteerde elektriciteitsverbruik is het bruto verbruik.

¹⁴ Het gepresenteerde gasverbruik is het daadwerkelijke verbruik in elk jaar. Er is niet gecorrigeerd voor de invloed van warme of koude jaren.
¹⁴ De gemiddelde energieverbruiken in het WoON komen niet exact overeen met de door het CBS hierover gepubliceerde cijfers. Die cijfers baseert het CBS op registraties in plaats van op een steekproef, zoals het WoON. Bovendien hanteert het CBS een andere rekenmethode om op basis van registraties het gemiddelde verbruik te bepalen.

Dit is de geleverde energie aan de woning zonder aftrek van eventuele terug geleverde stroom. Het verbruik van zelf opgewekte stroom zit niet in het gepresenteerde verbruik omdat dit achter de voordeur plaatsvindt.

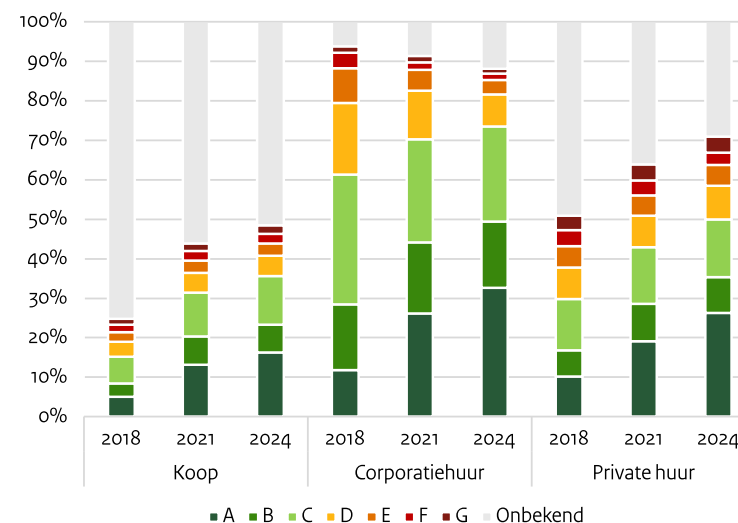
Nog maar weinig corporatiewoningen met slechte energielabels

In 2030 moeten alle huurwoningen met een energielabel E, F of G zijn uitgefaseerd. Woningcorporaties moeten dit punt al in 2028 bereiken. De onderstaande figuur laat zien hoe het aandeel huishoudens in zelfstandige woningen met verschillende energielabels zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Naast inzicht in de ontwikkeling van het aandeel woningen met slechte energielabels is voor de energietransitie van belang hoe het aandeel woningen met een energielabel A (of beter) en B zich ontwikkelt. Woningen met deze energielabels zijn in beginsel geschikt voor lage temperatuurverwarming met een warmtepomp of een lage temperatuurwarmtenet.

Voor een deel van de woningen is nog geen energielabel aangevraagd (in de onderstaande figuur aangeduid als 'onbekend'). Het aandeel woningen met een geregistreerd energielabel verschilt aanzienlijk tussen de huursector en de koopsector.

Figuur 6.2 | Verdeling van geregistreerde energielabels naar type eigendom, 2018 tot en met 2024

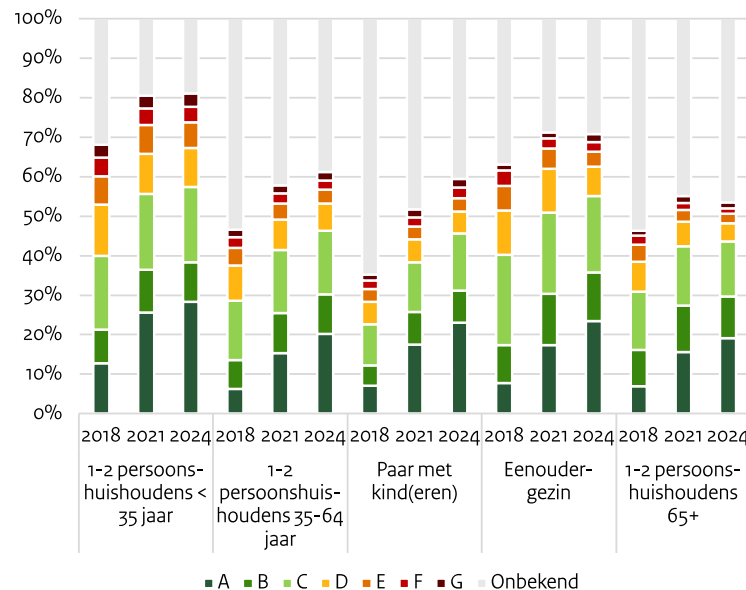


Het aandeel geregistreerde energielabels is in de corporatiesector veel groter dan in de private huursector en in de koopsector. In de corporatiesector heeft bijna 90% van de woningen een geregistreerd energielabel. In de private huursector is dit bijna 70%. De koopsector blijft hierbij achter. In de koopsector heeft minder dan de helft van de woningen een geregistreerd energielabel. In de private huursector neemt het aandeel woningen met een geregistreerd energielabel gestaag toe. In de corporatiesector lijkt het aandeel te fluctueren. Mogelijk hangt dit samen met de registratie van labels, mogelijk ook met mutaties in de voorraad. In de koopsector is het aandeel geregistreerde labels tussen 2021 en 2024 licht gestegen.

- Van de woningen met een geregistreerd energielabel in de corporatiesector heeft meer dan de helft (56%) energielabel A of B en is daarmee in beginsel geschikt voor lage temperatuurverwarming. In de koopsector en in de private huursector ligt dit aandeel rond de 50%.
- Het aandeel woningen met een geregistreerd energielabel A is vergelijkbaar in alle drie de onderscheiden sectoren. Van de woningen met een geregistreerd energielabel heeft in beide huursectoren ruim 35% van de woningen een energielabel A. In de koopsector is dit iets lager, namelijk 33%, maar het verschil is klein.
- Aan de andere kant van het spectrum zijn de verschillen groter. Van de corporatiewoningen met een geregistreerd energielabel heeft minder dan 10% nog een slecht energielabel (E, F of G). In de koopsector en de private huursector is dit bijna 20%.

Jonge huishoudens en eenoudergezinnen vaker in corporatiewoning met groen label

Figuur 6.3 | Verdeling van geregistreerde energielabels naar leeftijd en huishoudenstype, 2018 tot en met 2024



- Jonge huishoudens (tot 35 jaar) wonen vaker dan andere huishoudensgroepen in een woning met een groen energielabel. Hetzelfde geldt voor eenoudergezinnen.
- Beide huishoudensgroepen hebben vaker dan gemiddeld een laag inkomen en wonen vaker in een corporatiewoning. Omdat de corporatiesector voorloopt op de private huursector en de koopsector in het verduurzamen van woningen, wonen deze huishoudensgroepen vaker in een woning met een goede energetische kwaliteit.
- Sinds 2018 is, op basis van de informatie over geregistreerde energielabels, voor alle huishoudensgroepen het aandeel dat in een woning woont met een goede energetische kwaliteit, toegenomen.

6.2 Installaties

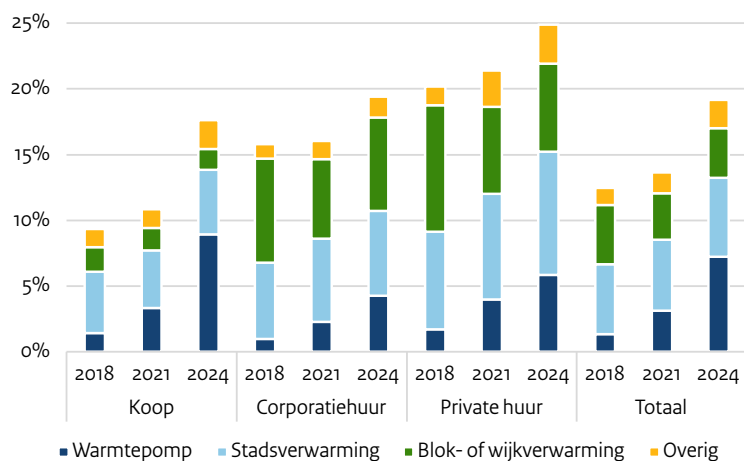
In het licht van de energietransitie is zeer relevant hoe het aandeel woningen met duurzame installaties voor verwarming of het opwekken van energie zich ontwikkelt.

Grote toename woningen met zonnepanelen

- Het aandeel woningen met zonnepanelen is de afgelopen zes jaar sterk toegenomen. Tussen 2018 en 2021 was al sprake van een aanmerkelijke toename, tussen 2021 en 2024 is de groei versneld. In de koopsector is het aantal woningen met zonnepanelen groter dan in de huursector, met name bij eengezinswoningen.
- In 2024 had 58% van de eengezinskoopwoningen zonnepanelen. In 2021 was dit nog 30%. Dit betekent dat het aandeel eengezinskoopwoningen met zonnepanelen in drie jaar tijd bijna is verdubbeld.
- In de corporatiesector heeft 42% van de eengezinswoningen zonnepanelen. Ook hier was sprake van bijna een verdubbeling van het aandeel woningen met zonnepanelen.
- In de private huursector heeft ruim een kwart van de eengezinswoningen (26%) zonnepanelen. In 2021 was dit nog 14%, ook hier dus bijna een verdubbeling van het aandeel.
- In de appartementensfeer is het aandeel woningen met zonnepanelen veel lager dan bij eengezinswoningen. De verschillen tussen de koopsector, de corporatiesector en de private huursector zijn hier ook klein. Van de koopappartementen had in 2024 17% zonnepanelen. In de corporatiesector was dit 16% en in de private huursector 15%.

Aandeel huishoudens met duurzame en/of collectieve verwarmingsinstallaties neemt toe

Figuur 6.4 | Type installatie voor het verwarmen van de woning (exclusief gasgestookte installaties in eigen woning) naar type eigendom, 2018 tot en met 2024



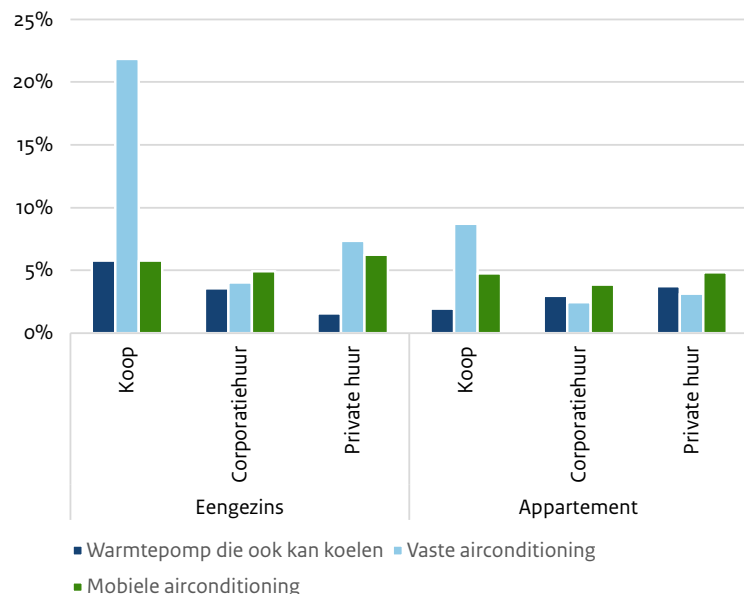
Hoewel de meerderheid van de huishoudens nog een individuele gasgestookte verwarmingsinstallatie heeft, wordt dit steeds minder de norm. Steeds meer huishoudens wonen in een woning die wordt verwarmd met een duurzame en/of collectieve verwarmingsinstallatie.

- Het aandeel huishoudens in woningen die worden verwarmd met een warmtepomp of stadsverwarming nam tussen 2021 en 2024 toe van 9% naar 13%. Met name het aandeel huishoudens met een woning met een warmtepomp nam snel toe, van 3% in 2021 naar ruim 7% in 2024.
- Het aandeel huishoudens in woningen met een duurzame en/of collectieve verwarmingsinstallatie is het hoogst in de private huursector. Hier heeft ongeveer 15% van de huishoudens een woning met een warmtepomp of stadsverwarming.
- In de koopsector is het aandeel huishoudens met woningen met een duurzame en/of collectieve verwarmingsinstallatie het laagst, vooral omdat relatief weinig woningen zijn aangesloten op collectieve voorzieningen. In de koopsector nam het aandeel huishoudens in woningen met een warmtepomp juist snel toe, van ruim 3% in 2021 naar bijna 9% in 2024, een verdriedubbeling.
- In de koopsector is het aandeel huishoudens in woningen met een warmtepomp hoger dan in de huursector. In de huursector wordt juist meer gebruik gemaakt van collectieve voorzieningen. Dit hangt samen met het feit dat in de huursector het aandeel appartementen hoger is en warmtenetten beter kunnen worden ingezet in wijken waar de woningdichtheid hoog is.

Koopwoningen vaker mechanisch te koelen dan huurwoningen

Een deel van de geïnstalleerde warmtepompen is ook in staat om te koelen en kan daardoor als airconditioning functioneren. Daarnaast is in steeds meer woningen een vaste of mobiele airconditioning aanwezig. In de koopsector en in de private huursector is het aandeel woningen met een warmtepomp die ook kan koelen hoger dan in de corporatiesector, waar meer warmtepompen worden toegepast die alleen verwarmen. In koopappartementen is het aandeel woningen met een warmtepomp die ook kan koelen het hoogst.

Figuur 6.5 | Percentage huishoudens met een warmtepomp die ook kan koelen en met een airconditioning (vast en mobiel apart onderscheiden), naar type en eigendom, 2024



- Een vaste airconditioning is in koopwoningen veel vaker aanwezig dan in de huursector. Bij eengezinskoopwoningen is in meer dan één op de vijf woningen inmiddels een vaste airco aanwezig.
- In koopwoningen is een vaste airconditioning een meer gebruikte wijze om de woning te koelen dan een warmtepomp die ook kan koelen. Een warmtepomp die ook kan koelen wordt in huurappartementen in vergelijking met airconditionings naar verhouding vaak toegepast.
- De corporatiesector blijft wat achter bij het bieden van mechanische mogelijkheden om de woning te koelen in vergelijking met de private huursector en met de koopsector, met name bij eengezinswoningen.
- Huurders van een corporatiewoning geven ook minder vaak dan woningeigenaren en huurders van een private huurwoning aan dat zij in staat zijn hun woning aangenaam te koelen.
- Toch is de aanwezigheid van mechanische koeling lang niet altijd bepalend of een woning aangenaam koel te krijgen is; het aandeel huishoudens dat in een woning met mechanische koeling woont, is veel lager dan het aandeel huishoudens dat aangeeft de woning aangenaam koel te kunnen krijgen (zie ook paragraaf [5.2 'Aangenaam binnenklimaat'](#)).

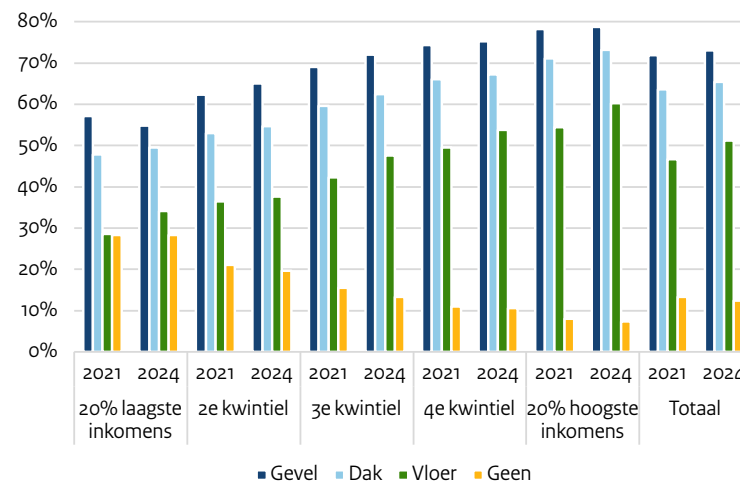
6.3 Isolatie in koopwoningen

Eigenaar-bewoners hebben meer direct regie over het verbeteren van de energetische kwaliteit van hun woning dan huurders. Zij hebben ook vaak beter zicht op maatregelen die in de woning zijn getroffen. Daarom zoomt deze paragraaf specifiek in op de isolatie van koopwoningen.

Woningen eigenaar-bewoners met hoog inkomen beter geïsoleerd

Eigenaar-bewoners is gevraagd naar de aanwezigheid van gevel-, dak- en vloerisolatie in hun woning. Bij het beschouwen van de volgende figuren is het van belang te realiseren dat bekend is dat bewoners niet altijd precies op de hoogte zijn van de isolatie die in hun woning is aangebracht, bijvoorbeeld door een eerdere eigenaar.

Figuur 6.6 | Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar inkomensgroepen, 2021 en 2024



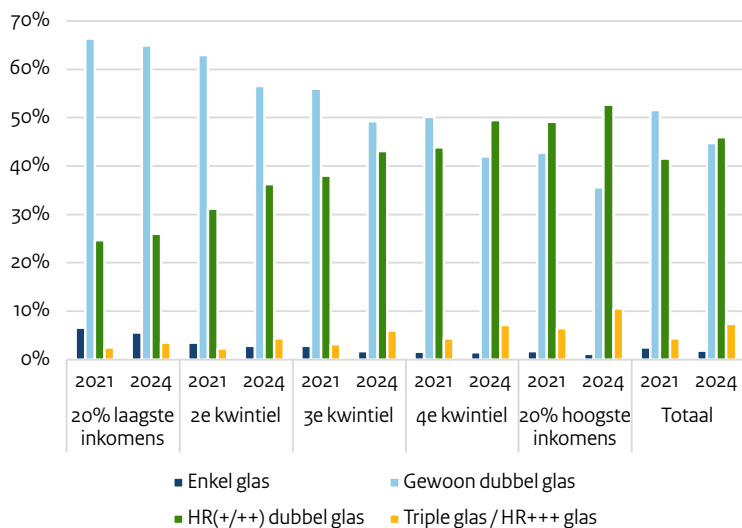
- Ruim 70% van de eigenaar-bewoners heeft een woning met gevelisolatie, zo'n twee derde heeft dakisolatie en de helft heeft vloerisolatie. Er zijn nog maar weinig eigenaar-bewoners die in een niet geïsoleerde woning wonen (ongeveer 10%).
- Naarmate eigenaar-bewoners een hoger inkomen hebben, wonen zij vaker in een geïsoleerde woning. Van de woningeigenaren met de 20% laagste inkomens woont bijna 30% in een niet geïsoleerde woning. Van de hoogste 20% inkomens is dit 7%.
- Naarmate eigenaar-bewoners een hoger inkomen hebben, wonen zij vaker in een goed geïsoleerde woning. Vooral vloerisolatie komt vaker voor naarmate eigenaar-bewoners een hoger inkomen hebben.

Oudere koopwoningen minder goed geïsoleerd

Naarmate woningen jonger zijn, hebben ze bij oplevering een hogere isolatiegraad. De mate waarin woningen worden geïsoleerd hangt mede samen met de eisen die hieraan worden gesteld in het Bouwbesluit dat geldt op het moment dat de woning wordt gebouwd. Bij jongere woningen waren deze eisen hoger dan bij woningen met een ouder bouwjaar. In oudere woningen is door de jaren vaak door eigenaar-bewoners 'na geïsoleerd'.

- Koopwoningen die zijn gebouwd na 1980 zijn veel vaker goed geïsoleerd dan oudere koopwoningen.
- Woningen met een bouwjaar vanaf 2000 zijn weer vaker geïsoleerd dan woningen die zijn gebouwd in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw.
- Het aandeel niet geïsoleerde woningen met een bouwjaar na 2000 is miniem, in de bouwjaarklasse na 2010 zijn er geen niet-geïsoleerde woningen meer.
- Van de koopwoningen die zijn gebouwd na 2000 heeft meer dan 95% gevelisolatie, heeft ruim drie kwart dakisolatie en heeft ruim twee derde vloerisolatie.
- Van de koopwoningen van voor 1960 heeft zo'n 20% geen isolatie.

Figuur 6.7 | Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar inkomensgroepen, 2021 en 2024



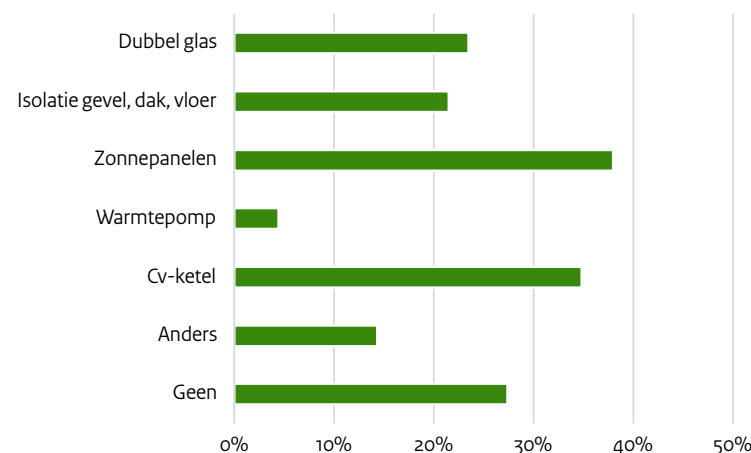
- Er zijn vrijwel geen eigenaar-bewoners meer met een woning met alleen enkel glas. De meeste eigenaar-bewoners hebben een woning met dubbel glas (46%) of HR(+ /++) dubbel glas (46%). Een klein deel van de woningeigenaren heeft Triple glas/HR+++glas (7%).

- Eigenaar-bewoners met een hoger inkomen zijn beter in staat en bereid te investeren in een goed geïsoleerde woning. Naarmate woningeigenaren een hoger inkomen hebben, is hun woning vaker uitgerust met dubbel glas of beter.

6.4 Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen

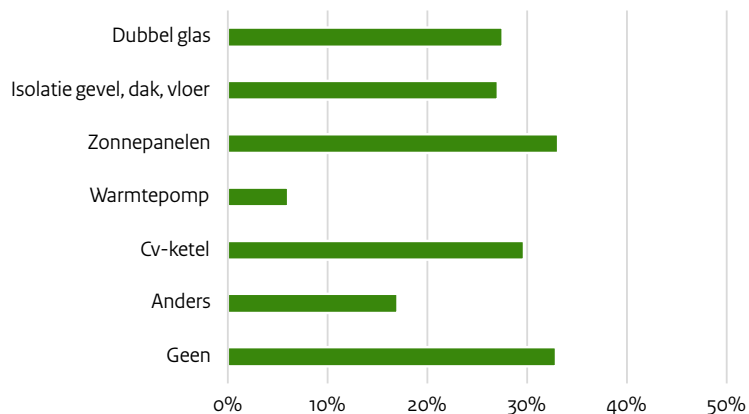
Eigenaar-bewoners is gevraagd naar de verduurzamingsmaatregelen die in de afgelopen vijf jaar zijn uitgevoerd in hun woning.

Figuur 6.8 | Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (exclusief huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024



- In de koopsector werd in ruim 20% van de woningen met een bouwjaar tot 2015 in de vijf jaar voorafgaand aan het WoON dubbel glas geïnstalleerd. In een vrijwel even groot aandeel woningen werd de gevel, het dak of de vloer geïsoleerd.
- Eigenaar-bewoners plaatsten vaak zonnepanelen (bijna 40%).
- Bij een (klein) deel van de koopwoningen (4%) werd een warmtepomp geplaatst.
- In ruim een derde van de koopwoningen waar de bewoners al minstens vijf jaar wonen werd een nieuwe Cv-ketel geplaatst. Doorgaans is dit een energiezuiniger exemplaar dan de ketel die vervangen wordt.
- Ruim 10% van de eigenaar-bewoners voerden ook andere, niet nader gespecificeerde, energiebesparende maatregelen uit.

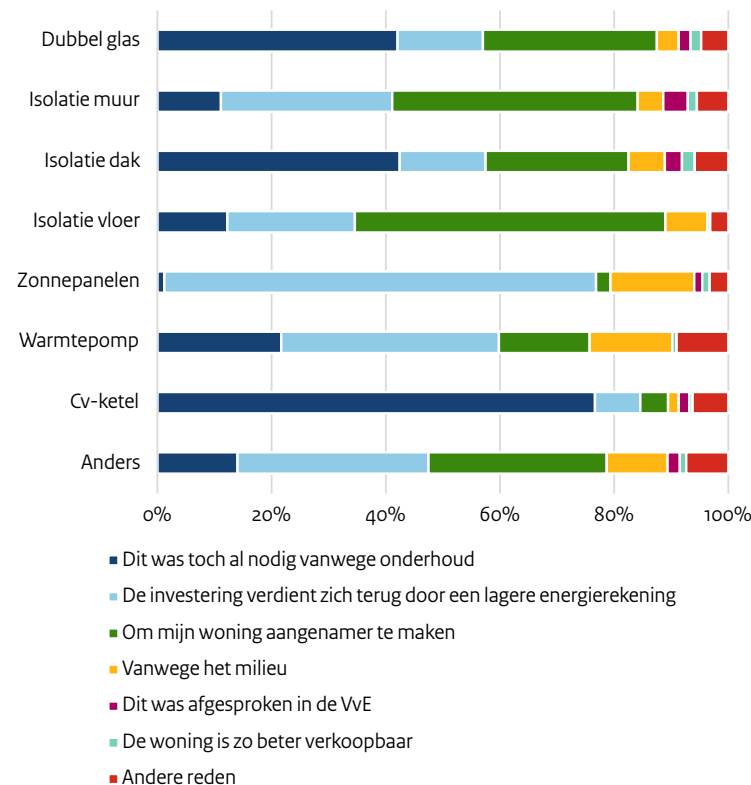
Figuur 6.9 | Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2018, 2021 en 2024



Het beeld van uitgevoerde verduurzamingswerkzaamheden is bij eigenaar-bewoners die korter dan vijf jaar in hun woning wonen niet heel anders dan bij huishoudens die al langer wonen. Het aandeel huishoudens waar geen werkzaamheden zijn uitgevoerd, is groter dan bij huishoudens die al langer wonen, maar de accenten in de uitgevoerde werkzaamheden is vergelijkbaar met de werkzaamheden bij huishoudens die al langer wonen.

Besparen en comfort belangrijkste motivatie om te verduurzamen in de koopsector

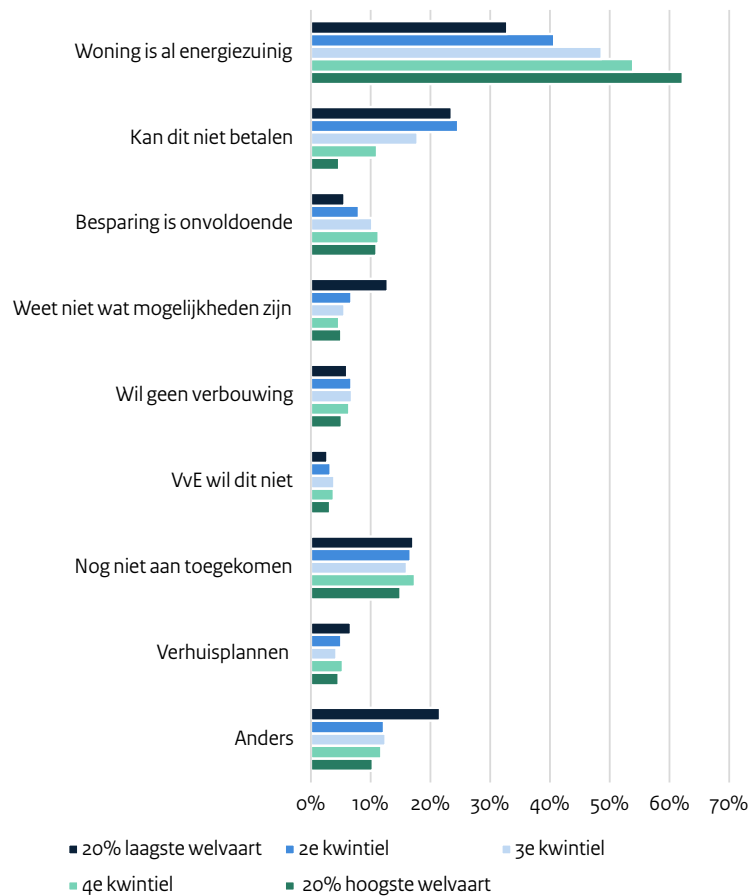
Figuur 6.10 | Belangrijkste reden voor eigenaar-bewoners om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar soort maatregel (exclusief huishoudens waarbij meerdere verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd), 2024



De belangrijkste motivaties voor eigenaar-bewoners om hun woning te verduurzamen zijn ingegeven door geld en comfort. Het milieu is maar beperkt de belangrijkste reden om te verduurzamen.

- Vaak voert men werkzaamheden uit om geld te besparen via een lagere energierekening (met name zonnepanelen en een warmtepomp) of om de woning comfortabeler te maken (isolatie van vloeren en muren).
- Daarnaast worden werkzaamheden vaak uitgevoerd omdat het toch al nodig was vanwege onderhoud (Cv-ketel, dubbel glas, isolatie dak).

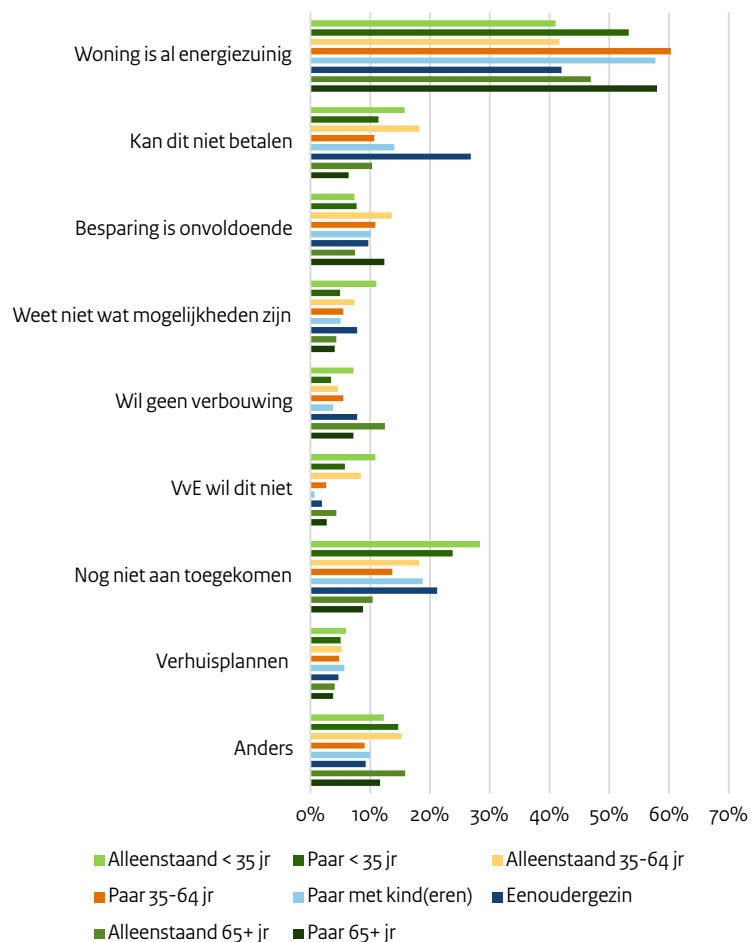
Figuur 6.11 | Reden(en) waarom eigenaar-bewoners geen verduurzamingsmaatregelen hebben uitgevoerd naar welvaartsklasse, 2024



Deel eigenaar-bewoners met laag inkomen kan verduurzaming niet betalen

- De meest genoemde reden om niet te investeren in het verduurzamen van de woning is dat deze voor de bewoners al energiezuinig genoeg is. Naarmate huishoudens een hoger inkomen hebben wordt deze reden vaker genoemd. Uit eerder gepresenteerde analyses blijkt ook dat huishoudens in een beter geïsoleerde woning wonen naarmate zij een hoger inkomen hebben (zie ook figuren 6.6 en 6.7).
- De energielabels van de woningen van de eigenaar-bewoners die hun woning al energiezuinig genoeg vinden, onderschrijven dit grotendeels. Van de eigenaar-bewoners die niet (verder) investeren in de verduurzaming van hun woning heeft ruim 70% een energielabel A of beter. Ongeveer 10% heeft een energielabel B en eveneens ongeveer 10% een energielabel C.
- Dat betekent dat ook een deel van de eigenaar-bewoners met een energielabel D of slechter vindt dat de woning energiezuinig genoeg is. In totaal betreft het bijna 10% van de eigenaar-bewoners met een geregistreerd energielabel.
- Voor huishoudens met een lager inkomen of een middeninkomen is het niet kunnen betalen van verduurzamingsmaatregelen geregeld een reden om niet te investeren. Dit geldt voor zo'n 20% tot 25% van de huishoudens in de onderste drie inkomenskwintielen.
- Voor alle inkomensgroepen geldt dat een deel van de huishoudens nog geen maatregelen heeft getroffen omdat men er nog niet aan toegekomen is. Dit betreft zo'n 15% van de eigenaar-bewoners.

Figuur 6.12 | Reden(en) waarom eigenaar-bewoners geen verduurzamingsmaatregelen hebben uitgevoerd naar leeftijd en huishoudenssituatie, 2024



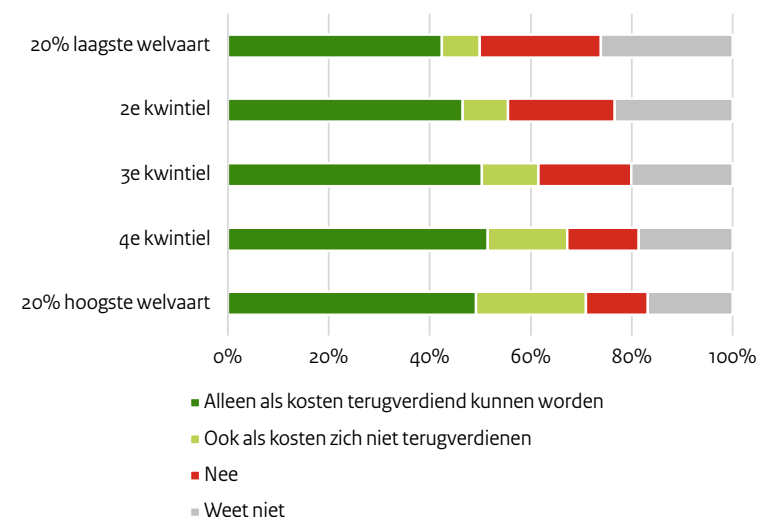
- Alleenstaanden wonen vaker in een goedkopere woning die minder energiezuinig is. Deze groepen geven dan ook minder vaak dan de andere onderscheiden huishoudensgroepen aan dat hun woning al energiezuinig genoeg is.
- Eenoudergezinnen geven vaak als reden om niet in hun woning te investeren dat zij dit niet kunnen betalen. Dit is ook voor paren in de leeftijd vanaf 65 jaar een veelgenoemde reden. Het is bij deze groep zelfs de meest genoemde reden. Bijna 60% van de huishoudens noemt dit.

6.5 Voorgenomen verduurzamingsmaatregelen

Naast inzicht in de maatregelen die eigenaar-bewoners hebben getroffen aan hun woningen, is minstens zo interessant welke maatregelen zij nog van plan zijn te treffen en onder welke voorwaarden zij bereid zijn te investeren in de energetische kwaliteit van hun woning.

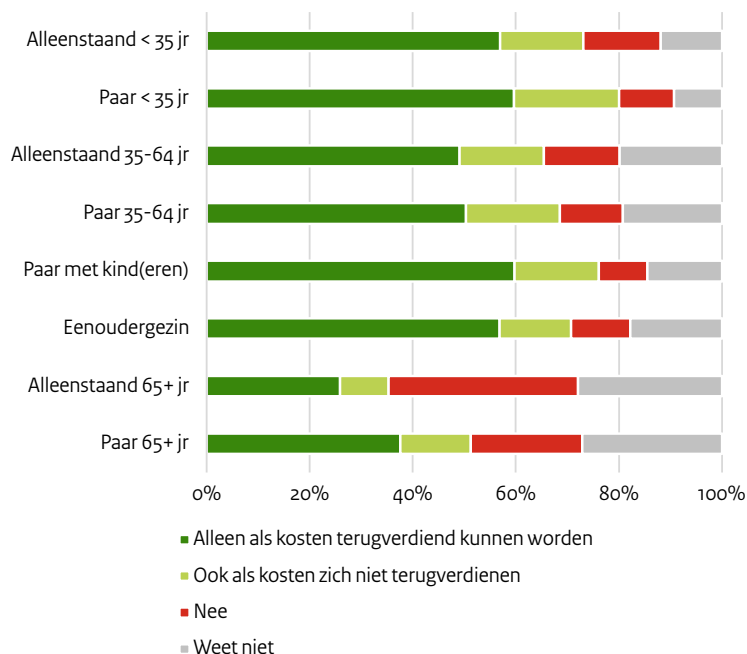
Mogelijkheid om kosten terug te verdienen belangrijke voorwaarde voor verduurzaming in de koopsector

Figuur 6.13 | Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar welvaartsklasse, 2024



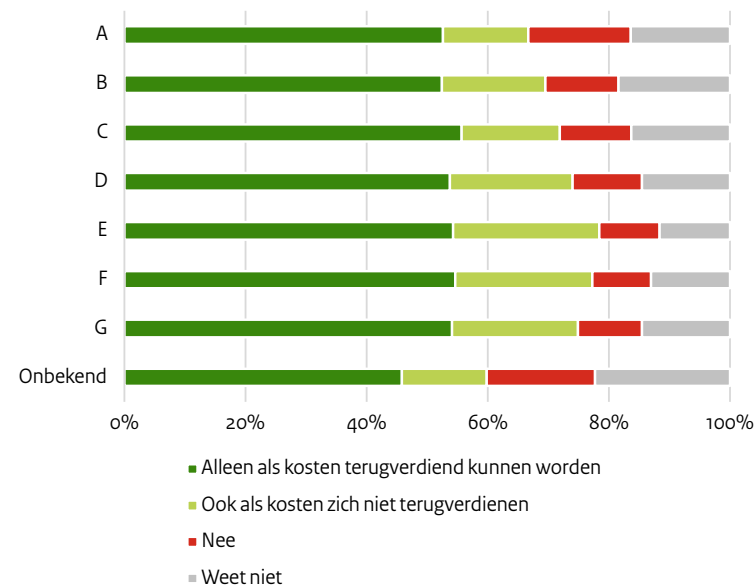
- Naarmate eigenaar-bewoners een hoger inkomen hebben, zijn zij meer bereid om in de toekomst te investeren in de verduurzaming van hun woning.
- Ongeveer de helft tot driekwart van de woningeigenaren is bereid hun woning in de toekomst (verder) te verduurzamen.
- Voor een belangrijk deel van de eigenaar-bewoners (40% tot 50%) is een voorwaarde om te verduurzamen dat de kosten terugverdiend kunnen worden. Bij eigenaar-bewoners met een lager inkomen is deze eis prominenter dan bij eigenaar-bewoners met een hoger inkomen.

Figuur 6.14 | Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar type huishouden en leeftijd, 2024



- Oudere eigenaar-bewoners zijn minder vaak bereid om in de toekomst te investeren in verduurzaming van hun woning dan jongere huishoudensgroepen. Van de alleenstaande oudere woningeigenaren geeft ruim een derde (37%) aan dit niet te zullen doen. Naarmate mensen ouder zijn, zijn zij minder vaak bereid om in hun woning te investeren.
- Voor jonge huishoudens maar ook voor gezinnen is het van belang dat de kosten van de verduurzaming terugverdiend kunnen worden met een lagere energierekening. Middelbare kleine huishoudens noemen dit minder vaak. Dat betekent niet dat deze groep vaker bereid is te investeren als de kosten zich niet terugverdienen, zij weten het vaak niet.

Figuur 6.15 | Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar geregistreerd energielabel, 2024



- De bereidheid van eigenaren van een woning met een goed energielabel om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen, is bijna even groot als die van eigenaren van een woning met een minder goed energielabel.
- Zowel huishoudens met een koopwoning met een goed energielabel als huishoudens met een koopwoning met een slecht energielabel vinden het daarbij belangrijk dat de kosten van een investering in de energetische kwaliteit van hun woning terugverdiend kan worden.
- Naarmate het energielabel slechter is, zijn meer eigenaar-bewoners bereid om ook te investeren als de kosten zich niet terugverdienen. Ook het aandeel eigenaar-bewoners dat niet weet of zij willen investeren wordt lager naarmate hun woning een slechter energielabel heeft.

Begrippenlijst



Op de volgende pagina's zijn de definities van de in dit document gebruikte begrippen te vinden.

Actieve zoekers/actief zoekende woningvragers

De groep actieve zoekers bestaat uit (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken en huishoudens die aangeven dat ze niet willen verhuizen maar wel moeten (bijvoorbeeld vanwege gezondheid of financiële redenen) worden buiten beschouwing gelaten. In eerdere WoON-publicaties is deze groep ‘vragers in de markt’ genoemd.

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij eenpersoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoonshuishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoonshuishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde aftoppingsgrenzen zie [Huurprijsgrenzen](#).

Appartement

Gestapelde woning of meergezinswoning. Een woning in een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaf trek en het eigenwoningforfait.

Betaalbaarheidsgrens

Omdat wordt gestuurd op het toevoegen van voldoende betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad, wordt jaarlijks de maximale prijs vastgesteld waarboven een koopwoning niet meer als betaalbaar wordt beschouwd, maar als duur. In 2025 ligt de betaalbaarheidsgrens op € 405.000. In 2024 was dit € 390.000 en in 2023 € 355.000. Voor 2023 was de NHG-grens de maatstaf voor betaalbare koopwoningen.

Betaalbudget

In het WoON2024 is een nieuw inkomensgrip voor het besteedbaar inkomen gehanteerd. In vorige WoON-publicaties werd het netto besteedbaar huishoudinkomen gehanteerd. In het WoON 2024

wordt het besteedbaar inkomen afgeleid op basis van het betaalbudget. Het besteedbaar inkomen is het netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, dus na aftrek van belastingen en premies. In afwijking van het besteedbare inkomen in vorige WoON-publicaties worden hier geen uitgaven in verrekend (zoals betaalde hypotheekrente en premie zorgverzekering) en ook geen compensaties voor uitgaven (zoals toeslagen en belastingteruggave voor de eigen woning). Zodanig is het begrip breed toepasbaar voor verschillende betaalbaarheidsonderzoeken. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden. Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen zijn (exclusief inflatiecorrectie) als volgt:

	WoON2018	WoON2021	WoON2024
20% laagste inkomens	€ 18.427	€ 20.405	€ 23.976
2° kwintiel	€ 27.647	€ 30.890	€ 35.956
3° kwintiel	€ 39.646	€ 44.717	€ 52.832
4° kwintiel	€ 56.326	€ 62.219	€ 75.888
20% hoogste inkomens	Vanaf € 56.326	Vanaf € 62.219	Vanaf € 75.888

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bijkomende woonuitgaven

De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL). Het gaat hierbij om alle heffingen van gemeente en waterschap, maar exclusief het eigenaarsgedeelte OZB en het eigenaarsgedeelte waterschapslasten. Deze laatste twee posten vallen onder de bijkomende koopuitgaven.

Bruto huur

Zie [Huur](#).

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering aan groot onderhoud.

Corporatiehuur

Huurwoningen van woningcorporaties. Woningcorporaties zijn privaatrechtelijke instellingen (stichting of vereniging) die zich ten doel stellen op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon zijn toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

Corporatiedoelgroep

De corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen.

	WoON2018	WoON2021	WoON2024
Grens sociale toewijzing	€ 36.165	€ 39.055	
Eenpersoonshuishouden			€ 44.035
Meerpersoonshuishouden			€ 48.625

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar. Voor 2022 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de gereguleerde corporatiehuursector. Sinds 1 januari 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. De corporatiedoelgroep wordt ook wel de DAEB-doelgroep genoemd.

Doelgroep huurtoeslag

Sinds 2020 zijn de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag komen te vervallen. De eigen bijdrage bepaalt hoeveel huurtoeslag een huishouden ontvangt. Naarmate het huishoudinkomen hoger is, wordt ook de eigen bijdrage hoger. Als de eigen bijdrage hoger is dan de feitelijk huur die een huishouden betaalt, dan ontvangt het huishouden geen huurtoeslag meer. Naast het inkomen is voor de het ontvangen van huurtoeslag het vermogen van invloed. De vermogensgrenzen in 2023 waren:

Eenpersoonshuishoudens	€ 33.748
Meerpersoonshuishoudens	€ 67.496

Doelgroep passend toewijzen

De doelgroep passend toewijzen bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen. Het inkomen van thuiswonende kinderen telt hierbij niet mee. In tegenstelling tot bij de huurtoeslag telt bij het bepalen of een huishoudens behoort tot de doelgroep voor passend toewijzen het vermogen van een huishouden niet mee.

	WoON2018	WoON2021	WoON2024
Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 22.200	€ 23.225	€ 25.475
Eenpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 22.200	€ 23.175	€ 25.075
Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 30.150	€ 31.550	€ 34.575
Meerpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 30.175	€ 31.475	€ 33.800

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid

Huurders die een te laag inkomen hebben voor de huur die zij betalen wonen duur scheef. Het gaat om huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep huurtoeslag met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen, en wonen in een zelfstandige huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens. Voor de relevante inkomensgrenzen, zie [Doelgroep passend toewijzen](#).

Dure huur

Huurwoningen in de vrije huursector met in 2023 een huurprijs (zie Huur) boven € 1.123,13. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie [Huurprijsgrenzen](#). Omdat de huren in het WoON 2024 als peildatum 1 juli 2023 hebben, wordt de grens die gold in 2023 gehanteerd.

Eengezinswoning

Ook wel grondgebonden woning genoemd. De typen lopen uiteen van een tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-één-kap, vrijstaande woning, villa en landhuis.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). De energielabels in deze publicatie betreffen de door RVO geregistreeerde energielabels.

Gereguleerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs (zie [Huur](#)) onder de liberalisatiegrens (zie [Huurprijsgrenzen](#)).
Huurwoningen met een gereguleerd huurcontract maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden niet tot de gereguleerde huursector gerekend.

Gebruikte woningwaarde

In figuren en tabellen die betrekking hebben op de huidige woningwaarde is gebruikgemaakt van de WOZ-waarde. Aan het WoON 2024 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2024. Deze WOZ-waarden hadden een waardepeildatum van 1 januari 2023. De prijsstijgingen sinds begin 2023 zijn daarmee niet zichtbaar in de getoonde woningwaarden. Voor alle WoON-jaargangen geldt zodoende dat de gehanteerde woningwaarde (WOZ-waardepeildatum) overeenkomt met het jaar waarop de inkomensgegevens betrekking hebben. Bij het WoON 2018 is de WOZ-waarde peildatum 1 januari 2017, bij het WoON 2021 is dit 1 januari 2020.

Goedkope scheefheid

Huurders die een te hoog inkomen hebben voor de huur die zij betalen wonen goedkoop scheef. Dit zijn huishoudens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in een huurwoning onder de liberalisatiegrens. Het gaat om huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven onderstaande inkomensgrenzen.

Grens inkomensafhankelijke huurverhoging WoON2024	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€48.836 - €57.573	Hoger dan €57.573
Meerpersoonshuishoudens	€56.513 - €76.764	Hoger dan €76.764

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar. Huishoudens met minimaal één persoon die de AOW-leeftijd heeft bereikt en huishoudens die bestaan uit minimaal vier personen, mochten geen inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen en worden in deze publicatie (bij alle WoON-jaargangen) dus niet tot de goedkope scheefheid gerekend.

Huishoudentype

Onderscheid naar eenpersoons- en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, paar zonder kinderen, paar met kinderen. Zogenoemde niet-gezinshuishoudens (bijvoorbeeld samenwonende broers) zijn ingedeeld bij paren zonder kinderen.

Huur

De gehanteerde definitie van huur (bruto huur) is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht. Het gehanteerde huurbegrip wordt in de huurtoeslag wel de ‘rekenhuur’ genoemd.

Huurprijsgrenzen

	WoON2018	WoON2021	WoON2024
Kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02	€ 432,51	€ 452,20
Aftoppingsgrens (1 of 2 personen)	€ 592,55	€ 619,01	€ 647,19
Aftoppingsgrens (3+ personen)	€ 635,05	€ 663,40	€ 693,60
Liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 737,14	€ 808,06
Bovengrens middenhuur (ondergrens dure huur)	€ 945,00	€ 1.000,00	€ 1.123,13

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Huishoudens met een aanvangshuur (inclusief subsidiabele servicekosten) hoger dan de liberalisatiegrens komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Inflatie

Bij vergelijking van prijsniveaus (zoals van huurprijzen en woonuitgaven) over verschillende jaren wordt in deze publicatie geen inflatiecorrectie toegepast. In deze publicatie staan de uitkomsten beschreven inclusief de relatie tot de hoge inflatie en gestegen inkomens in de afgelopen jaren.

Kale huur

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de brutohuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten. In afwijking van eerdere kernpublicaties zijn de huurprijs-grenzen gebaseerd op de kale huur in plaats van de bruto huur.

Kamer

Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.

Koopstarters

Voormalige huurders (doorstromers en semi-starters uit huur) dan wel starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben. Deze huishoudens kunnen eerder in een

koopwoning hebben gewoond, maar in het WoON is alleen het eigendom van de huidige en vorige woning bekend. De gehanteerde definitie van koopstarter wijkt daardoor af van de definitie van Kadaster. De definitie wijkt ook af van de groep die in aanmerking komt voor startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Zie ook [Starter](#), [Semi-starter](#) en [Doorstromer](#).

Kwaliteitskortingsgrens

Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de eigen bijdrage (basishuur) en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde kwaliteitskortingsgrens zie [Huurprijsgrenzen](#).

Kwintiel (betaalbudget)

Indeling in vijf inkomensgroepen die ieder evenveel huishoudens tellen. Het eerste kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het laagste betaalbudget. Het tweede kwintiel geeft het tweede vijfde deel weer (van 20% tot 40%). Het vijfde kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het hoogste betaalbudget. Voor de grenzen van de kwintielen, zie [Betaalbudget](#).

Leeftijd huishouden

Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man. Bij paren van gelijk geslacht is het de oudste partner.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens waar de gereguleerde huursector stopt en de vrije huursector begint. In 2023 lag de liberalisatiegrens op € 808,06. Met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 valt ook het middenhuursegment onder de gereguleerde huursector, waardoor de liberalisatiegrens is opgeschoven naar de bovengrens van het middenhuursegment. Ten tijde van de dataverzameling van het WoON 2024 was dit nog niet het geval.

Middenhuur

Huurwoningen in de vrije huursector¹⁵ met in 2023 een huur tussen de liberalisatiegrens van € 808,06 en € 1.123,13. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie [Huurprijsgrenzen](#).

Midden- en hoge inkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de inkomensgrens van de corporatiedoelgroep (zie [Corporatiedoelgroep](#)). Bij WoON 2024 is de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625.

¹⁵ Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden en is het middenhuursegment gereguleerd. De vrije huursector begint sindsdien bij de bovengrens van het middenhuursegment. Ten tijde van de dataverzameling van het WoON 2024 behoorde de middenhuur nog tot de vrije huursector.

Netto huur

Bruto huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het betaalbudget. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het betaalbudget. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur (zie [Netto huur](#)), respectievelijk de netto koopuitgaven (zie [Netto koopuitgaven](#)), vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het betaalbudget dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Overige corporatiedoelgroep

De overige corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens die niet behoren tot de doelgroep passend toewijzen (zie [Doelgroep passend toewijzen](#)) maar wel behoren tot de corporatiedoelgroep (zie [Corporatiedoelgroep](#)).

Overige huishoudens

Particulier huishouden dat uitsluitend bestaat uit 'overige huishoudensleden'. Dit zijn leden die als anders dan een partner, ouder in een eenouderhuishouden of als thuiswonend kind deel uitmaken van een particulier huishouden. Te denken valt aan twee broers of twee zussen die samen een huishouden vormen.

OZB

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door eigenaren van woningen en gebouwen.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Passend toewijzen

Corporaties zijn wettelijk verplicht om ervoor te zorgen dat 95% van de woningen met een huurprijs tot de bovengrens sociale huur (€ 808,06 prijspeil 2023) die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen (doelgroep passend toewijzen) een huur heeft onder de aftoppingsgrens.

Private huur

Huurwoningen van alle verhuurders anders dan woningcorporaties. Het gaat voor het overgrote deel om institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige rechtspersonen en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning. Zie ook [Doorstromer](#).

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woonde en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuus of

zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen. Huishoudens die vanuit het buitenland zijn verhuisd, tellen niet mee als starters.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar misschien of beslist te willen verhuizen. In deze publicatie kijken we daarbij alleen naar (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die naar een (andere) zelfstandige woning willen verhuizen.

Verhuismotief

Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.

Vrije sector (huur)

Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (zie [Huurprijsgrenzen](#)). Huurwoningen met een gereguleerd huurcontract maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden hier dus tot de vrije huursector gerekend.

Woningvoorraad

Het totaal aantal bewoonde woningen.

Woonduur

Het aantal jaren dat een huishouden in de woning heeft gewoond.

WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor het eigenaarsgedeelte van de waterschapslasten en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor Waardering Onroerende Zaken. Aan het WoON 2024 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2024. Deze WOZ-waarden hadden een waardepeildatum van 1 januari 2023. Bij het WoON 2018 is de WOZ-waarde peildatum 1 januari 2017, bij het WoON 2021 is dit 1 januari 2020.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.



Tabellen

Op de volgende pagina's staan alle tabellen uit dit document, welke corresponderen met de grafieken uit de voorgaande hoofdstukken.

Figuur 1.1 | Ontwikkeling natuurlijke aanwas en buitenlands migratiesaldo, 2000 tot en met 2024

	Natuurlijke aanwas	Buitenlandse migratie	Saldo
2000	66.100	53.900	120.000
2001	62.200	50.800	113.100
2002	59.700	24.300	84.100
2003	58.400	-300	58.000
2004	57.500	-16.200	41.200
2005	51.500	-27.400	24.100
2006	49.700	-31.300	18.400
2007	48.300	-5.800	42.600
2008	49.500	25.700	75.200
2009	50.700	34.500	85.200
2010	48.300	33.100	81.400
2011	44.300	29.800	74.100
2012	35.200	13.900	49.000
2013	30.100	19.100	49.200
2014	36.000	35.100	71.100
2015	23.400	55.100	78.500
2016	23.500	79.200	102.700
2017	19.600	80.700	100.300
2018	15.200	86.400	101.500
2019	17.800	108.000	125.800
2020	0	68.400	68.400
2021	8.500	107.200	115.700
2022	-2.600	223.800	221.200
2023	-5.000	137.400	132.300
2024*	-6.500	109.100	102.600

* Voorlopige cijfers.

Bron: CBS StatLine - Bevolkingsontwikkeling; regio per maand.

Figuur 1.2 | Ontwikkeling aantal huishoudens naar type en leeftijd, 2000 tot en met 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+	Paar 65+
2000	741.500	481.100	820.800	964.000	2.082.400	384.300	710.000	617.000
2003	736.800	436.800	908.400	1.009.500	2.092.900	424.100	738.400	648.900
2006	747.100	386.400	987.100	1.030.300	2.076.800	452.400	768.000	698.200
2009	764.300	371.500	1.054.000	1.032.500	2.051.300	474.900	801.100	763.000
2012	810.000	350.700	1.100.000	979.800	2.048.000	510.900	851.900	861.700
2015	829.200	349.800	1.121.500	906.800	2.027.500	545.300	917.100	968.100
2018	853.900	361.600	1.154.800	861.100	2.022.500	572.400	988.800	1.042.700
2021	856.100	392.900	1.181.300	835.200	2.021.000	593.900	1.059.700	1.103.400
2024	978.100	410.200	1.228.700	820.200	2.029.900	618.100	1.133.800	1.155.500

Bron: CBS StatLine - Particuliere huishoudens naar samenstelling en grootte, 1 januari.

Figuur 1.3 | Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van zelfstandige huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2015 tot en met 2023

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Alleenstaand < 35 jr	€ 16.800	€ 17.600	€ 18.100	€ 18.800	€ 19.900	€ 20.900	€ 22.100	€ 23.700	€ 25.600
Paar < 35 jr	€ 42.100	€ 44.300	€ 45.700	€ 47.500	€ 50.300	€ 52.600	€ 55.400	€ 58.800	€ 62.800
Alleenstaand 35-64 jr	€ 24.900	€ 25.700	€ 26.100	€ 26.700	€ 28.300	€ 28.900	€ 30.300	€ 32.100	€ 34.100
Paar 35-64 jr	€ 49.500	€ 51.700	€ 53.800	€ 54.800	€ 59.600	€ 59.800	€ 62.900	€ 66.200	€ 71.400
Paar met kind(eren)	€ 58.100	€ 61.400	€ 64.000	€ 66.200	€ 72.000	€ 73.400	€ 77.000	€ 81.900	€ 88.100
Eenoudergezin	€ 32.200	€ 33.500	€ 34.900	€ 36.100	€ 38.400	€ 39.800	€ 41.700	€ 44.500	€ 48.600
Alleenstaand 65+ jr	€ 22.800	€ 23.200	€ 23.800	€ 24.100	€ 25.500	€ 25.900	€ 26.700	€ 28.300	€ 30.600
Paar 65+ jr	€ 37.400	€ 38.500	€ 40.300	€ 40.600	€ 43.900	€ 43.900	€ 45.200	€ 47.800	€ 52.400
Overig huishoudsamenstelling	€ 39.900	€ 41.900	€ 44.400	€ 46.900	€ 50.500	€ 51.900	€ 55.100	€ 58.400	€ 63.200
Totaal	€ 38.600	€ 40.200	€ 41.600	€ 42.500	€ 45.700	€ 46.400	€ 48.500	€ 51.200	€ 55.000

* Voorlopige cijfers.

Bron: CBS: Integraal Inkomens- en Vermogensonderzoek.

Figuur 1.4 | Ontwikkeling hypotheekrente op nieuw afgesloten hypotheeken, december 2014 tot en met januari 2025

Gemiddelde bancaire rente op nieuw afgesloten woninghypotheeken huishoudens		Gemiddelde bancaire rente op nieuw afgesloten woninghypotheeken huishoudens		Gemiddelde bancaire rente op nieuw afgesloten woninghypotheeken huishoudens		Gemiddelde bancaire rente op nieuw afgesloten woninghypotheeken huishoudens	
december 2014	3,2%	juli 2017	2,5%	februari 2020	1,8%	september 2022	2,9%
januari 2015	3,2%	augustus 2017	2,4%	maart 2020	1,8%	oktober 2022	3,1%
februari 2015	3,2%	september 2017	2,4%	april 2020	1,8%	november 2022	3,3%
maart 2015	3,1%	oktober 2017	2,4%	mei 2020	1,8%	december 2022	3,5%
april 2015	3,0%	november 2017	2,4%	juni 2020	1,8%	januari 2023	3,7%
mei 2015	2,9%	december 2017	2,4%	juli 2020	1,8%	februari 2023	3,7%
juni 2015	2,9%	januari 2018	2,4%	augustus 2020	1,8%	maart 2023	3,8%
juli 2015	2,9%	februari 2018	2,4%	september 2020	1,9%	april 2023	3,9%
augustus 2015	2,9%	maart 2018	2,4%	oktober 2020	1,8%	mei 2023	3,9%
september 2015	2,9%	april 2018	2,4%	november 2020	1,8%	juni 2023	4,1%
oktober 2015	2,9%	mei 2018	2,4%	december 2020	1,8%	juli 2023	4,1%
november 2015	2,9%	juni 2018	2,4%	januari 2021	1,7%	augustus 2023	4,1%
december 2015	2,8%	juli 2018	2,4%	februari 2021	1,7%	september 2023	4,2%
januari 2016	2,8%	augustus 2018	2,4%	maart 2021	1,7%	oktober 2023	4,2%
februari 2016	2,8%	september 2018	2,4%	april 2021	1,6%	november 2023	4,3%
maart 2016	2,7%	oktober 2018	2,4%	mei 2021	1,6%	december 2023	4,3%
april 2016	2,7%	november 2018	2,4%	juni 2021	1,6%	januari 2024	4,2%
mei 2016	2,6%	december 2018	2,4%	juli 2021	1,6%	februari 2024	4,1%
juni 2016	2,6%	januari 2019	2,4%	augustus 2021	1,6%	maart 2024	4,0%
juli 2016	2,6%	februari 2019	2,4%	september 2021	1,6%	april 2024	4,0%
augustus 2016	2,5%	maart 2019	2,4%	oktober 2021	1,6%	mei 2024	3,9%
september 2016	2,5%	april 2019	2,3%	november 2021	1,6%	juni 2024	3,9%
oktober 2016	2,4%	mei 2019	2,3%	december 2021	1,6%	juli 2024	4,0%
november 2016	2,4%	juni 2019	2,3%	januari 2022	1,6%	augustus 2024	4,0%
december 2016	2,3%	juli 2019	2,2%	februari 2022	1,6%	september 2024	4,0%
januari 2017	2,3%	augustus 2019	2,2%	maart 2022	1,7%	oktober 2024	3,9%
februari 2017	2,4%	september 2019	2,1%	april 2022	1,8%	november 2024	3,8%
maart 2017	2,4%	oktober 2019	2,0%	mei 2022	2,0%	december 2024	3,7%
april 2017	2,4%	november 2019	1,9%	juni 2022	2,2%	januari 2025	3,7%
mei 2017	2,4%	december 2019	1,9%	juli 2022	2,4%		
juni 2017	2,4%	januari 2020	1,9%	augustus 2022	2,7%		

Bron: De Nederlandsche Bank, Hypotheekrentes Banken.

Figuur 1.5 | Ontwikkeling mutaties (nieuwbouw, andere toevoegingen, sloop, andere onttrekkingen) in de woningvoorraad, 2015 tot en met 2024

	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking
2015	48.400	30.000	-11.500	-14.000
2016	54.900	30.800	-10.100	-31.200
2017	63.000	27.600	-12.900	-23.200
2018	66.600	27.000	-8.800	-11.300
2019	71.600	26.500	-10.700	-11.200
2020	70.000	22.900	-10.300	-8.300
2021	71.200	25.400	-9.900	-8.400
2022	74.600	24.100	-10.600	-8.800
2023	73.600	20.800	-9.300	-6.600
2024	69.000	20.200	-11.800	-7.200

Bron: CBS statline.

Figuur 1.6 | Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 1986 tot en met 2024

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Koop eengezins	39%	41%	43%	46%	48%	48%	50%	50%	51%	51%	51%	50%
Koop appartement	4%	4%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	9%	9%	9%	9%
Huur eengezins	30%	28%	25%	23%	21%	20%	18%	18%	17%	17%	16%	16%
Huur appartement	27%	27%	27%	26%	25%	25%	23%	23%	23%	24%	24%	25%

Figuur 1.7 | Samenstelling nieuwbouw naar grootteklasse, 2018 tot en met 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
< 50 m²	12%	13%	12%	14%	16%
50-75 m²	13%	12%	14%	16%	20%
75-100 m²	16%	15%	17%	17%	16%
100-150 m²	36%	33%	33%	29%	26%
150 m² of meer	23%	26%	25%	25%	22%

Bron: CBS, Nieuwbouwmonitor 2018-2020, Monitor Bewoonde Nieuwbouw 2019-2021, Monitor Bewoonde Nieuwbouw 2020-2022.

Figuur 1.8 | Percentage huishoudens woonachtig in een koopwoning (eigenwoningbezit), naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2006 tot en met 2024

	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Alleenstaand < 35 jr	27%	32%	32%	25%	25%	21%	20%
Paar < 35 jr	64%	64%	60%	51%	50%	51%	50%
Alleenstaand 35-64 jr	39%	43%	42%	42%	42%	41%	41%
Paar 35-64 jr	71%	76%	77%	79%	81%	81%	80%
Paar met kind(eren)	76%	81%	82%	83%	83%	84%	83%
Eenoudergezin	31%	35%	37%	38%	39%	40%	43%
Alleenstaand 65+ jr	31%	33%	33%	37%	39%	39%	43%
Paar 65+ jr	54%	59%	64%	68%	71%	73%	75%

Figuur 1.9 | Percentage huishoudens woonachtig in een corporatiewoning, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2006 tot en met 2024

	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Alleenstaand < 35 jr	49%	49%	43%	43%	36%	37%	31%
Paar < 35 jr	24%	25%	21%	23%	16%	13%	13%
Alleenstaand 35-64 jr	49%	48%	46%	46%	44%	43%	44%
Paar 35-64 jr	24%	21%	19%	16%	14%	13%	13%
Paar met kind(eren)	19%	17%	15%	13%	13%	11%	12%
Eenoudergezin	61%	57%	55%	51%	49%	47%	44%
Alleenstaand 65+ jr	54%	55%	53%	51%	47%	47%	45%
Paar 65+ jr	37%	34%	28%	25%	22%	21%	18%

Figuur 1.10 | Percentage huishoudens woonachtig in een private huurwoning, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2006 tot en met 2024

	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Alleenstaand < 35 jr	24%	19%	24%	31%	39%	42%	50%
Paar < 35 jr	12%	12%	19%	26%	33%	36%	37%
Alleenstaand 35-64 jr	12%	9%	11%	12%	14%	16%	15%
Paar 35-64 jr	5%	4%	4%	4%	6%	6%	7%
Paar met kind(eren)	4%	3%	4%	4%	5%	4%	5%
Eenoudergezin	8%	8%	8%	11%	13%	13%	14%
Alleenstaand 65+ jr	15%	11%	14%	12%	14%	14%	13%
Paar 65+ jr	9%	7%	8%	6%	7%	6%	6%

Figuur 2.1 | Ontwikkeling eigendom en prijsklasse huurders, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Corporatiehuur tot kwaliteitskortingsgrens	11%	9%	8%
Corporatiehuur tot aftoppingsgrens	41%	39%	42%
Corporatiehuur tot liberalisatiegrens	13%	16%	11%
Corporatiehuur boven liberalisatiegrens	4%	4%	4%
Private huur tot liberalisatiegrens	19%	16%	15%
Private huur middenhuur	7%	10%	10%
Private huur duur	4%	7%	11%
Totaal	100%	100%	100%

Figuur 2.2 | Samenstelling huurders naar type huishouden, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Alleenstaand < 35 jr	14%	16%	18%
Paar < 35 jr	6%	6%	6%
Alleenstaand 35-64 jr	22%	21%	22%
Paar 35-64 jr	6%	5%	5%
Paar met kind(eren)	11%	10%	10%
Eenoudergezin	12%	11%	11%
Alleenstaand 65+ jr	21%	21%	19%
Paar 65+ jr	10%	9%	9%
Totaal	100%	100%	100%

Figuur 2.3 | Woonsituatie huurders naar type huishouden en prijsklasse, 2024

	Huur < kwaliteitskortingsgrens	Huur < aftoppingsgrens	Huur < liberalisatiegrens	Huur middenhuur (≤ € 1.123.13)	Huur dure huur (> € 1.123.13)
Alleenstaand < 35 jr	26%	29%	17%	16%	12%
Paar < 35 jr	5%	14%	13%	22%	46%
Alleenstaand 35-64 jr	13%	54%	18%	9%	7%
Paar 35-64 jr	6%	33%	22%	21%	18%
Paar met kind(eren)	5%	40%	23%	16%	15%
Eenoudergezin	4%	60%	19%	9%	7%
Alleenstaand 65+ jr	10%	63%	15%	9%	3%
Paar 65+ jr	6%	50%	24%	13%	7%
Totaal	12%	46%	18%	13%	11%

Figuur 2.4 | Ontwikkeling gemiddelde netto huur en bijkomende woonuitgaven en gemiddelde netto huur- en woonquote, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Netto vaste woonlasten huurders (bruto vaste lasten-ontvangen huurtoeslag) per maand	€ 487	€ 557	€ 643
Totaal bijkomende woonlasten	€ 174	€ 157	€ 226
Netto huurquote (gecorrigeerd voor opgegeven uitgaven)	24,7%	25,4%	24,7%
Totale woonquote 0-99.7 (gecorrigeerd voor opgegeven uitgaven)	34,5%	33,3%	34,4%

Figuur 2.5 | Ontwikkeling gemiddelde netto huurquote in de huursector naar type huishouden, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Alleenstaand < 35 jr	28,9%	30,2%	34,4%
Paar < 35 jr	22,0%	23,7%	24,8%
Alleenstaand 35-64 jr	27,5%	27,9%	25,6%
Paar 35-64 jr	19,4%	20,1%	18,8%
Paar met kind(eren)	18,6%	18,2%	16,9%
Eenoudergezin	22,7%	23,4%	19,8%
Alleenstaand 65+ jr	27,1%	27,5%	25,2%
Paar 65+ jr	21,2%	21,0%	19,3%
Totaal	24,7%	25,4%	24,7%

Figuur 2.6 | Mate waarin huurders hebben aangegeven moeite te hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen, naar huursector en leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024

		(Heel) moeilijk	Niet moeilijk en niet makkelijk	Makkelijk	Heel makkelijk
Huursector	Corporatiehuur	24%	47%	25%	4%
	Private huur	22%	44%	27%	7%
Huishoudenstype	Alleenstaand < 35 jr	25%	40%	28%	7%
	Paar < 35 jr	14%	42%	32%	12%
	Alleenstaand 35-64 jr	27%	45%	23%	5%
	Paar 35-64 jr	21%	47%	26%	6%
	Paar met kind(eren)	27%	46%	22%	5%
	Eenoudergezin	34%	45%	19%	2%
	Alleenstaand 65+ jr	17%	49%	31%	4%
	Paar 65+ jr	17%	56%	24%	3%

Figuur 2.7 | Woonquote naar mate waarin huurders hebben aangegeven moeite te hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen, 2024

	2024
Heel moeilijk	38,4%
Moeilijk	37,6%
Niet moeilijk en niet makkelijk	34,2%
Makkelijk	32,7%
Heel makkelijk	29,9%
Totaal	34,4%

Figuur 2.8 | Netto woonlasten van huurders per regio, 2024

Woningmarktgebied ABF (31)	Totale woonlasten per maand (zonder VVE en opgegeven servicekosten)
Groningen	€ 757
Leeuwarden	€ 744
Heerenveen	€ 720
Emmen	€ 696
Zwolle	€ 799
Enschede	€ 732
Lelystad	€ 821
Apeldoorn	€ 819
Doetinchem	€ 890
Arnhem	€ 812
Nijmegen	€ 795
Ede	€ 801
Amersfoort	€ 930
Utrecht	€ 926
Alkmaar	€ 781
Amsterdam	€ 1.021
Gouda	€ 861
Leiden	€ 913
Den Haag	€ 916
Rotterdam	€ 886
Dordrecht	€ 783
Middelburg	€ 783
Roosendaal	€ 796
Breda	€ 841
Tilburg	€ 843
Den Bosch	€ 880
Oss	€ 803
Eindhoven	€ 841
Venlo	€ 803
Sittard	€ 722
Maastricht	€ 869
Totaal	€ 869

Figuur 2.9 | Netto woonquote van huurders van een corporatiewoning per regio, 2024

Woningmarktgebied ABF (31)	Totale woonquote 0-99.7 (gecorrigeerd voor opgegeven uitgaven)
Groningen	30,4%
Leeuwarden	32,4%
Heerenveen	29,0%
Emmen	30,8%
Zwolle	28,7%
Enschede	31,1%
Lelystad	29,9%
Apeldoorn	30,6%
Doetinchem	27,9%
Arnhem	30,3%
Nijmegen	29,6%
Ede	31,2%
Amersfoort	29,8%
Utrecht	30,7%
Alkmaar	29,6%
Amsterdam	31,0%
Gouda	30,3%
Leiden	31,2%
Den Haag	31,7%
Rotterdam	30,3%
Dordrecht	29,0%
Middelburg	30,1%
Roosendaal	29,9%
Breda	30,2%
Tilburg	29,2%
Den Bosch	27,3%
Oss	29,5%
Eindhoven	28,1%
Venlo	30,0%
Sittard	30,6%
Maastricht	31,0%
Totaal	30,3%

Figuur 2.10 | Netto woonquote van huurders van een private huurwoning per regio, 2024

Woningmarktgebied ABF (31)	Totale woonquote 0-99.7 (gecorrigeerd voor opgegeven uitgaven)
Groningen	43,7%
Leeuwarden	41,2%
Heerenveen	40,8%
Emmen	33,6%
Zwolle	34,6%
Enschede	39,1%
Lelystad	35,8%
Apeldoorn	35,4%
Doetinchem	39,1%
Arnhem	40,4%
Nijmegen	38,9%
Ede	39,0%
Amersfoort	42,1%
Utrecht	41,7%
Alkmaar	37,9%
Amsterdam	44,8%
Gouda	36,4%
Leiden	46,7%
Den Haag	43,2%
Rotterdam	43,5%
Dordrecht	38,2%
Middelburg	37,0%
Roosendaal	32,8%
Breda	45,3%
Tilburg	46,6%
Den Bosch	37,1%
Oss	36,1%
Eindhoven	39,1%
Venlo	37,4%
Sittard	38,7%
Maastricht	52,9%
Totaal	41,9%

Figuur 2.11 | Ontwikkeling goedkope en dure scheefheid in de huursector, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Dure scheefheid	313.200	357.000	204.000
Goedkope scheefheid	239.500	208.200	238.900

Figuur 2.12 | Scheefheid in de huursector naar type huishouden, 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr	Totaal
Dure scheefheid	12%	6%	4%	2%	5%	12%	4%	2%	6%
Geen scheefheid	86%	80%	91%	75%	73%	81%	94%	91%	86%
Goedkope scheefheid	2%	14%	5%	23%	23%	7%	1%	6%	7%

Figuur 2.13 | Aandeel tijdelijke huurcontracten recent verhuisden naar huishoudentype, 2021 en 2024

	2021	2024
Alleenstaand < 35 jr	25%	32%
Paar < 35 jr	23%	28%
Alleenstaand 35-64 jr	18%	15%
Paar 35-64 jr	26%	25%
Paar met kind(eren)	21%	18%
Eenoudergezin	11%	17%
Alleenstaand 65+ jr	2%	3%
Paar 65+ jr	7%	3%

Figuur 2.14 | Ontwikkeling aantal huishoudens in middenhuursegment en vrije huursegment naar type verhuurder en prijsklasse, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Corporatie middenhuur	110.600	115.300	99.100
Corporatie dure huur	16.200	13.400	15.100
Private middenhuur	207.000	302.700	311.800
Private dure huur	124.200	206.400	342.200
Totaal	458.000	637.800	768.200

Figuur 2.15 | Huurders in het gereguleerde huursegment, het middenhuursegment en het vrije huursegment naar type huishouden, 2024

	Huur < liberalisatiegrens	Middenhuur (≤ € 1.123,13)	Dure huur (> € 1.123,13)
Alleenstaand < 35 jr	17%	23%	20%
Paar < 35 jr	3%	11%	27%
Alleenstaand 35-64 jr	24%	15%	13%
Paar 35-64 jr	4%	8%	8%
Paar met kind(eren)	9%	13%	14%
Eenoudergezin	12%	7%	7%
Alleenstaand 65+ jr	22%	13%	6%
Paar 65+ jr	9%	9%	5%
Totaal	100%	100%	100%

Figuur 2.16 | Ontwikkeling aandeel recent verhuisde huishoudens naar een huurwoning dat eigenlijk had willen kopen maar dat vanwege financiële situatie niet deed/niet kon, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Huurt wegens financiële redenen	34%	38%	46%

Figuur 2.17 | Aandeel recent verhuisde huurders van een middenhuurwoning of een dure huurwoning dat heeft overwogen van een corporatie te huren, 2024

	2024
Ja	59%
Nee	36%
Niet van toepassing	5%
Totaal	100%

Figuur 2.18 | Ontwikkeling netto huurquote naar prijsklasse, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Huur < liberalisatiegrens	23,2%	23,2%	21,0%
Middenhuur	29,6%	31,1%	30,9%
Dure huur	39,2%	39,9%	43,1%
Totaal	24,7%	25,4%	24,7%

Figuur 2.19 | Gemiddelde woonduur in jaren (links) en percentage verhuigeneigde huishoudens (rechts) naar prijsklasse, 2024

	Woonduur in jaren	Verhuigeneigd
Huur < liberalisatiegrens	13,7	46%
Middenhuur (≤ € 1.123,13)	9,1	61%
Dure huur (> € 1.123,13)	4,5	73%
Totaal	12,1	51%

Figuur 3.1 | Ontwikkeling WOZ-waarden van woningen van eigenaar-bewoners, 2012-2024

	2012	2015	2018	2021	2024
< € 290.000	65%	75%	66%	46%	20%
€ 290.000 - € 390.000	18%	14%	18%	26%	28%
€ 390.000 - € 490.000	9%	6%	8%	13%	22%
€ 490.000 - € 590.000	4%	3%	4%	7%	12%
> € 590.000	5%	3%	5%	8%	19%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 3.2 | Gemiddelde WOZ-waarde van bewoonde koopwoningen per woningmarktregio, 2024

Woningmarktgebied ABF (31)	WOZ waarde van de woning (bron: iWOZ/BAG 2024 waardepeildatum 1 januari 2023)
Groningen	€ 364.200
Leeuwarden	€ 332.400
Heerenveen	€ 382.000
Emmen	€ 321.200
Zwolle	€ 408.600
Enschede	€ 413.000
Lelystad	€ 439.400
Apeldoorn	€ 462.900
Doetinchem	€ 397.000
Arnhem	€ 440.000
Nijmegen	€ 437.600
Ede	€ 467.500
Amersfoort	€ 513.500
Utrecht	€ 544.200
Alkmaar	€ 448.300
Amsterdam	€ 586.200
Gouda	€ 451.600
Leiden	€ 527.600
Den Haag	€ 495.800
Rotterdam	€ 439.500
Dordrecht	€ 427.100

Woningmarktgebied ABF (31)	WOZ waarde van de woning (bron: iWOZ/BAG 2024 waardepeildatum 1 januari 2023)
Middelburg	€ 341.000
Roosendaal	€ 387.200
Breda	€ 467.300
Tilburg	€ 435.400
Den Bosch	€ 491.600
Oss	€ 459.600
Eindhoven	€ 481.700
Venlo	€ 365.900
Sittard	€ 302.000
Maastricht	€ 419.400

Figuur 3.3 | Relatieve ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde van bewoonde koopwoningen per woningmarktregio, 2018 - 2024

Woningmarktgebied ABF (31)	Relatieve ontwikkeling gemiddelde WOZ 2018-2024
Groningen	60%
Leeuwarden	54%
Heerenveen	61%
Emmen	69%
Zwolle	47%
Enschede	67%
Lelystad	63%
Apeldoorn	67%
Doetinchem	51%
Arnhem	65%
Nijmegen	59%
Ede	57%
Amersfoort	50%
Utrecht	55%
Alkmaar	59%
Amsterdam	64%
Gouda	56%
Leiden	55%
Den Haag	60%
Rotterdam	76%
Dordrecht	68%
Middelburg	50%
Roosendaal	44%
Breda	51%
Tilburg	57%
Den Bosch	51%
Oss	55%
Eindhoven	59%
Venlo	42%
Sittard	52%
Maastricht	60%

Figuur 3.4 | Gemiddelde WOZ-waarde per m² van bewoonde koopwoningen, per woningmarktregio, 2024

Woningmarktgebied ABF (31)	WOZ-waarde per m²
Groningen	€ 2.500
Leeuwarden	€ 2.200
Heerenveen	€ 2.500
Emmen	€ 2.200
Zwolle	€ 2.800
Enschede	€ 2.700
Lelystad	€ 3.200
Apeldoorn	€ 3.300
Doetinchem	€ 2.500
Arnhem	€ 3.100
Nijmegen	€ 3.000
Ede	€ 3.500
Amersfoort	€ 3.900
Utrecht	€ 4.300
Alkmaar	€ 3.300
Amsterdam	€ 5.000
Gouda	€ 3.400
Leiden	€ 4.200
Den Haag	€ 3.900
Rotterdam	€ 3.600
Dordrecht	€ 3.200
Middelburg	€ 2.500
Roosendaal	€ 2.700
Breda	€ 3.200
Tilburg	€ 3.100
Den Bosch	€ 3.300
Oss	€ 3.000
Eindhoven	€ 3.200
Venlo	€ 2.300
Sittard	€ 2.000
Maastricht	€ 2.600

Figuur 3.5 | Samenstelling eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Alleenstaand < 35 jr	139.200	131.300	145.600
Paar < 35 jr	174.300	191.600	204.000
Alleenstaand 35-64 jr	472.600	463.800	483.000
Paar 35-64 jr	704.400	690.000	636.600
Paar met kind(eren)	1.626.200	1.662.800	1.644.400
Eenoudergezin	219.900	238.000	255.400
Alleenstaand 65+ jr	404.200	419.700	466.700
Paar 65+ jr	723.600	782.800	874.600
Totaal	4.464.400	4.580.000	4.710.300

Figuur 3.6 | Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden en WOZ-waarde, 2024

	< € 290.000	€ 290.000 - € 390.000	€ 390.000 - € 490.000	€ 490.000 - € 590.000	> € 590.000	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	64%	26%	6%	2%	2%	100%
Paar < 35 jr	26%	37%	25%	7%	6%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	40%	31%	16%	6%	7%	100%
Paar 35-64 jr	14%	27%	24%	14%	22%	100%
Paar met kind(eren)	11%	25%	22%	15%	26%	100%
Eenoudergezin	24%	30%	23%	11%	13%	100%
Alleenstaand 65+ jr	25%	32%	20%	10%	13%	100%
Paar 65+ jr	15%	26%	24%	14%	21%	100%
Totaal	20%	28%	22%	12%	19%	100%

Figuur 3.7 | Gemiddelde maandelijkse netto woonuitgaven van alle eigenaar-bewoners per woningmarktregio, 2024

Woningmarktgebied ABF (31)	Totale woonlasten per maand (zonder VVE en opgegeven servicekosten)
Groningen	€ 1.036
Leeuwarden	€ 916
Heerenveen	€ 999
Emmen	€ 933
Zwolle	€ 1.055
Enschede	€ 1.054
Lelystad	€ 1.054
Apeldoorn	€ 1.120
Doetinchem	€ 1.009
Arnhem	€ 1.073
Nijmegen	€ 1.072
Ede	€ 1.095
Amersfoort	€ 1.154
Utrecht	€ 1.195
Alkmaar	€ 1.060
Amsterdam	€ 1.284
Gouda	€ 1.098
Leiden	€ 1.152
Den Haag	€ 1.160
Rotterdam	€ 1.115
Dordrecht	€ 1.074
Middelburg	€ 955
Roosendaal	€ 1.055
Breda	€ 1.126
Tilburg	€ 1.124
Den Bosch	€ 1.156
Oss	€ 1.084
Eindhoven	€ 1.133
Venlo	€ 1.018
Sittard	€ 1.035
Maastricht	€ 1.027

Figuur 3.8 | Mate waarin eigenaar-bewoners moeite hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen en leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024

	(Heel) moeilijk	Niet moeilijk en niet makkelijk	Makkelijk	Heel makkelijk	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	8%	41%	35%	16%	100%
Paar < 35 jr	6%	33%	43%	18%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	8%	32%	38%	22%	100%
Paar 35-64 jr	4%	28%	43%	26%	100%
Paar met kind(eren)	5%	36%	40%	19%	100%
Eenoudergezin	11%	43%	34%	12%	100%
Alleenstaand 65+ jr	4%	31%	44%	21%	100%
Paar 65+ jr	3%	30%	43%	24%	100%
Totaal	5%	33%	41%	21%	100%

Figuur 3.9 | Koopquote naar mate waarin eigenaar-bewoners moeite hebben om de maandelijkse woonlasten te betalen, 2024

Netto koopquote (gecorrigeerd voor opgegeven uitgaven)	
Heel moeilijk	24,6%
Moeilijk	20,3%
Niet moeilijk en niet makkelijk	18,0%
Makkelijk	15,5%
Heel makkelijk	13,0%
Totaal	16,1%

Figuur 3.10 | Eigenaar-bewoners naar type verhuizing in afgelopen twee jaar en besteedbaar huishoudinkomen, 2018 t/m 2024

	Starter			Doorstromer uit huur			Doorstromer uit koop		
	2018	2021	2024	2018	2021	2024	2018	2021	2024
20% laagste inkomens	7%	6%	8%	3%	3%	4%	3%	3%	3%
2e kwintiel	20%	23%	20%	14%	8%	7%	8%	8%	7%
3e kwintiel	27%	27%	23%	21%	20%	17%	20%	20%	19%
4e kwintiel	31%	27%	31%	31%	38%	38%	29%	38%	29%
20% hoogste inkomens	15%	17%	19%	31%	31%	35%	40%	31%	41%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 3.11 | Aandeel woningaankopen met een schenking van ouders of schoonouders naar positie op de woningmarkt, 2021, 2024

		Starter	Doorstromers uit huur	Doorstromers uit koop	Totaal
% schenking van ouders of schoonouders	2021	22%	23%	9%	16%
	2024	34%	29%	14%	25%

Figuur 3.12 | Hoogte van de schenking, 2024

	Bedrag dat geschonken is
Minder dan € 25.000	19%
€ 25.000 tot € 53.000	33%
€ 53.000 tot € 100.000	20%
€ 100.000 of meer	28%
Totaal	100%

Figuur 3.13 | Aandeel woningaankopen waarbij geld werd geleend van familie of vrienden naar positie op de woningmarkt, 2024

		Starter	Doorstromers uit huur	Doorstromers uit koop	Totaal
% geld lenen van familie of vrienden	2024	11%	11%	6%	9%

Figuur 3.14 | Aandeel hypotheke met NHG naar positie op de woningmarkt, 2021, 2024

		Starter	Doorstromers uit huur	Doorstromers uit koop	Totaal
% aandeel hypotheke met NHG of gemeentegarantie	2021	64%	46%	27%	37%
	2024	57%	45%	26%	38%

Figuur 4.1 | Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, naar segment en woonvorm van huidige woning, 2024

	Aandeel
Koop eengezins	9%
Koop appartement	17%
Corporatiehuur eengezins	10%
Corporatiehuur appartement	17%
Private huur eengezins	26%
Private huur appartement	39%
Totaal	15%

Figuur 4.2 | Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, naar segment en prijsklasse van huidige woning, 2024

	Aandeel
Koop ≤ € 390.000	11%
Koop > € 390.000	10%
Corporatiehuur gereguleerd	14%
Private huur gereguleerd	27%
Corporatiehuur middenhuur (≤ € 1.123,13)	15%
Private huur middenhuur (≤ € 1.123,13)	32%
Corporatiehuur dure huur (> € 1.123,13)	24%
Private huur dure huur (> € 1.123,13)	48%
Totaal	15%

Figuur 4.3 | Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een koopwoning, naar positie op woningmarkt en WOZ-waarde, 2018 tot en met 2024

	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2018	2021	2024	2018	2021	2024	2018	2021	2024	2018	2021	2024
< € 290.000	74.000	59.200	44.700	42.900	29.400	16.100	134.300	90.100	19.000	111.700	63.600	35.300
€ 290.000 - € 390.000	7.900	14.100	24.700	4.300	7.200	19.000	48.300	80.700	46.000	24.800	32.500	37.700
€ 390.000 - € 490.000	1.600	3.700	12.000	800	2.200	8.100	27.400	54.300	46.000	9.300	14.200	32.500
€ 490.000 - € 590.000	400	1.100	2.500	700	2.400	3.500	14.400	30.700	32.100	2.400	4.600	11.600
> € 590.000	600	2.400	5.600	400	700	2.200	21.700	34.500	66.300	3.800	6.500	11.900
Totaal	84.500	80.500	89.500	49.000	42.000	48.800	246.100	290.200	209.400	152.000	121.400	129.100

Figuur 4.4 | Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning, naar positie op woningmarkt en huurprijs, 2018 t/m 2024

	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2018	2021	2024	2018	2021	2024	2018	2021	2024	2018	2021	2024
Tot kwaliteitskortinggrens	51.800	37.200	43.400	16.200	10.200	14.900	4.400	3.900	2.400	24.600	20.400	16.700
Tot aftoppingsgrens	60.500	55.300	55.800	49.700	46.900	49.200	18.500	16.200	13.200	74.700	67.900	70.000
Tot liberalisatiegrens	27.200	28.400	32.300	26.700	32.100	32.400	14.100	8.500	8.000	49.100	44.300	46.100
Middenhuur (≤ € 1.123,13)	17.900	32.800	32.800	16.900	22.700	23.800	16.700	14.600	9.200	37.600	47.300	43.900
Dure huur (> € 1.123,13)	6.000	14.300	31.900	15.700	18.900	34.700	11.100	11.800	12.800	22.300	36.400	50.400
Totaal	163.500	168.000	196.200	125.300	130.700	155.000	64.900	55.000	45.700	208.300	216.300	227.100

Figuur 4.5 | In afgelopen twee jaar verhuisde doorstromers en semi-starters naar achtergelaten en betrokken woning, 2024

		Eigendom en vorm huidige woning			
		Koop eengezins	Koop appartement	Huur eengezins	Huur appartement
Eigendom en vorm vorige woning	Koop eengezins	61%	12%	12%	15%
	Koop appartement	54%	23%	4%	19%
	Huur eengezins	26%	3%	34%	37%
	Huur appartement	20%	10%	14%	55%

Figuur 4.6 | Gemiddelde actieve zoektijd in maanden van huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning, naar landsdeel en leeftijd, 2024

	Maanden
Noord-Nederland	27
Oost-Nederland	25
West-Nederland	30
Zuid-Nederland	29
< 25 jaar	16
25-34 jaar	25
35-44 jaar	41
45-54 jaar	33
55-64 jaar	37
65-74 jaar	26
75+ jaar	26
Totaal	28

Figuur 4.7 | Gemiddelde actieve zoektijd in maanden van huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een private huurwoning, naar landsdeel en leeftijd, 2024

	Maanden
Noord-Nederland	8
Oost-Nederland	12
West-Nederland	9
Zuid-Nederland	7
< 25 jaar	6
25-34 jaar	9
35-44 jaar	9
45-54 jaar	12
55-64 jaar	13
65-74 jaar	10
75+ jaar	15
Totaal	9

Figuur 4.8 | Aantal verhuiscapaciteit huishoudens (bestaand + nieuw) met voorkeur voor zelfstandige woning en aantal actief zoekende huishoudens; 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Verhuiscapaciteit huishoudens (bestaand + nieuw)	3.054.900	3.201.300	3.620.500
Actief op zoek naar woning	1.437.200	1.660.400	1.788.600

Figuur 4.9 | Acties die actief woningzoekenden hebben ondernomen om een (andere) woning te vinden, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024

	Oproep, sociale media en/of via kennis	Professioneel bemiddelaar, instantie of makelaar	Bezichtiging, ingeschreven bij nieuwbouw of kavel en/of bod gedaan
Alleenstaand < 35 jr	89%	59%	28%
Paar < 35 jr	81%	35%	37%
Alleenstaand 35-64 jr	82%	63%	31%
Paar 35-64 jr	85%	34%	42%
Paar met kind(eren)	86%	46%	37%
Eenoudergezin	85%	72%	25%
Alleenstaand 65+ jr	67%	73%	26%
Paar 65+ jr	78%	52%	31%
Totaal	84%	53%	33%

Figuur 4.10 | Belangrijkste reden dat actief zoekende woningzoekenden nog geen woning hebben gevonden, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Woningen te duur	23%	32%	33%
Geen aanbod in gewenste plaats/buurt	16%	16%	16%
Kwaliteit woningen niet goed	3%	3%	8%
Wachttijd te lang	11%	10%	11%
Nog geen gepast aanbod gezien of gekregen	9%	8%	10%
Afwachting verkoop huidige woning	3%	1%	1%
Te weinig activiteiten ondernomen	17%	14%	13%
Andere reden	19%	17%	9%

Figuur 4.11 | Belangrijkste reden dat actief zoekende woningzoekenden nog geen woning hebben gevonden, naar leeftijd, 2024

	Tot 35 jaar	35 - 64 jaar	65 jaar en ouder
te weinig gedaan	14%	11%	14%
prijzen te hoog	38%	31%	20%
nog niet lang genoeg ingeschreven	6%	3%	7%
wachttijd te lang	12%	11%	5%
te weinig aanbod in plaats of buurt	11%	20%	25%
te veel vraag/kom er niet tussen	7%	5%	2%
woningen voldoen niet aan wensen	4%	10%	14%
verkoop huidige woning	0%	1%	3%
andere reden	9%	9%	9%

Figuur 4.12 | Gewenste woning van actief zoekende woningzoekenden naar eigendom, 2018 t/m 2024

	2018	2021	2024
Koop eengezins	606.500	758.400	620.200
Koop appartement	211.000	256.700	268.900
Huur eengezins	197.200	218.900	291.600
Huur appartement	422.600	426.400	607.800
Totaal	1.437.200	1.660.400	1.788.600

Figuur 4.13 | Gewenste woning van actief zoekende woningzoekenden naar eigendom en prijsklasse, 2018 t/m 2024

	2018	2021	2024
Koopprijs t/m € 390.000	38%	33%	24%
Koopprijs € 390.000 - € 490.000	10%	11%	10%
Koopprijs boven € 490.000	9%	16%	15%
Huurprijs tot liberalisatiegrens	35%	29%	36%
Huurprijs boven liberalisatiegrens	8%	9%	14%

Figuur 4.14 | Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar positie op de woningmarkt en naar eigendom en prijsklasse, 2018 t/m 2024

	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2018	2021	2024	2018	2021	2024	2018	2021	2024	2018	2021	2024
Koopprijs t/m € 390.000	127.700	168.400	177.900	23.200	21.100	21.000	305.200	245.500	106.400	184.500	223.000	132.500
Koopprijs € 390.000 - € 490.000	4.100	8.100	22.100	3.600	4.000	8.500	65.600	97.100	94.500	13.000	34.700	51.900
Koopprijs boven € 490.000	3.700	5.500	11.300	2.300	8.700	10.400	71.500	172.100	210.700	12.900	26.800	41.900
Huurprijs tot liberalisatiegrens	189.700	179.000	237.000	24.100	28.200	33.400	32.900	33.500	58.500	257.600	247.700	323.900
Huurprijs boven liberalisatiegrens	37.300	57.800	91.600	5.500	9.300	14.400	23.100	16.900	22.200	49.500	73.000	118.500
Totaal	362.500	418.800	539.900	58.800	71.300	87.700	498.300	565.100	492.300	517.600	605.200	668.700

Figuur 4.15 | Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar type huishouden (na verhuizing) en naar eigendom en type, naar mate van stedelijkheid, 202

		Koop een gezins	Koop appartement	Huur een gezins	Huur appartement
(zeer) stedelijk	Alleenstaand < 35 jr	11%	20%	11%	58%
	Paar < 35 jr	45%	15%	8%	32%
	Alleenstaand 35-64 jr	17%	21%	21%	41%
	Paar 35-64 jr	57%	20%	9%	15%
	Paar met kind(eren)	73%	4%	18%	5%
	Eenoudergezin	24%	5%	48%	23%
	Alleenstaand 65+ jr	3%	17%	8%	72%
	Paar 65+ jr	15%	33%	6%	45%
niet tot matig stedelijk	Alleenstaand < 35 jr	32%	14%	20%	35%
	Paar < 35 jr	74%	5%	9%	12%
	Alleenstaand 35-64 jr	27%	12%	33%	28%
	Paar 35-64 jr	63%	14%	12%	10%
	Paar met kind(eren)	83%	2%	13%	3%
	Eenoudergezin	30%	2%	63%	6%
	Alleenstaand 65+ jr	6%	24%	15%	56%
	Paar 65+ jr	28%	31%	8%	33%

Figuur 4.16 | Gewenste koopprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing), 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr
< € 290.000	54%	19%	32%	11%	10%	28%	21%	11%
€ 290.000 - € 390.000	31%	31%	28%	20%	15%	23%	35%	23%
€ 390.000 - € 490.000	9%	29%	22%	22%	18%	23%	24%	28%
€ 490.000 - € 590.000	3%	12%	10%	19%	18%	7%	12%	14%
> € 590.000	2%	10%	8%	27%	39%	19%	7%	24%

Figuur 4.17 | Gewenste huurprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing), 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr
Huur < kwaliteits-kortingsgrens	6%	2%	3%	0%	1%	1%	3%	2%
Huur < aftoppingsgrens	29%	12%	27%	17%	23%	28%	31%	18%
Huur < liberalisatiegrens	38%	26%	55%	50%	40%	58%	46%	48%
Huur middenhuur (≤ € 1.123,13)	18%	27%	13%	19%	24%	9%	12%	22%
Huur dure huur (> € 1.123,13)	9%	33%	2%	14%	13%	4%	8%	10%

Figuur 4.18 | Gewenste koopprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing), 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr
Nieuwbouw	18%	20%	20%	25%	22%	16%	17%	21%
Bestaande woning	33%	42%	37%	37%	48%	33%	43%	40%
Geen voorkeur	49%	38%	44%	38%	31%	51%	40%	40%

Figuur 4.19 | Belang dat actief zoekende woningvragers hechten aan een werkkamer om thuis te kunnen werken, naar leeftijd en huishoudensamenstelling en gewenst eigendom, 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr
Koop	55%	79%	53%	62%	72%	48%	25%	34%
Corporatiehuur	55%	72%	42%	45%	47%	36%	24%	27%
Private huur	53%	77%	56%	75%	60%	38%	29%	32%

Figuur 4.20 | Belang dat actief zoekende woningvragers hechten aan een werkkamer om thuis te kunnen werken, naar regio, 2024

	Belang aan werkkamer
Groningen	53%
Leeuwarden	44%
Heerenveen	40%
Emmen	40%
Zwolle	44%
Enschede	42%
Lelystad	48%
Apeldoorn	52%
Doetinchem	46%
Arnhem	52%
Nijmegen	53%
Ede	54%
Amersfoort	65%
Utrecht	58%
Alkmaar	42%
Amsterdam	56%
Gouda	49%
Leiden	56%
Den Haag	59%
Rotterdam	54%
Dordrecht	43%
Middelburg	46%
Roosendaal	39%
Breda	53%
Tilburg	47%
Den Bosch	49%
Oss	49%
Eindhoven	55%
Venlo	42%
Sittard	49%
Maastricht	63%
Totaal	52%

Figuur 4.21 | Wensen actief woningzoekenden ten aanzien van de afstand van de nieuwe woning tot een plek met veel water en groen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr	Totaal
tot 500 meter	16%	28%	29%	37%	38%	20%	32%	32%	26%
tot 1 kilometer	30%	32%	30%	32%	29%	33%	34%	32%	31%
tot 5 kilometer	18%	15%	12%	14%	13%	16%	11%	13%	15%
op grotere afstand	3%	2%	3%	2%	2%	3%	1%	2%	2%
geen voorkeur / maakt niet uit	34%	22%	25%	15%	19%	28%	23%	21%	26%

Figuur 4.22 | Wensen actief woningzoekenden ten aanzien van de afstand van de nieuwe woning tot winkels voor dagelijkse boodschappen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr	Totaal
tot 500 meter	21%	20%	26%	19%	21%	31%	59%	46%	25%
tot 5 kilometer	50%	54%	54%	57%	62%	44%	31%	41%	52%
tot 15 kilometer	4%	7%	2%	10%	4%	3%	1%	1%	4%
op grotere afstand	0%	1%	0%	2%	1%	0%	0%	0%	1%
geen voorkeur / maakt niet uit	24%	18%	17%	13%	13%	22%	9%	12%	18%

Figuur 4.23 | Wensen actief woningzoekenden ten aanzien van de afstand van de nieuwe woning tot een ruim winkelaanbod, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr	Totaal
tot 500 meter	17%	17%	23%	21%	17%	23%	40%	36%	21%
tot 5 kilometer	46%	53%	45%	52%	52%	44%	42%	44%	48%
tot 15 kilometer	13%	12%	10%	13%	15%	9%	4%	7%	12%
op grotere afstand	3%	4%	2%	5%	3%	2%	0%	1%	3%
geen voorkeur / maakt niet uit	21%	14%	20%	10%	13%	22%	14%	12%	17%

Figuur 4.24 | Mate waarin actief woningzoekenden belang hechten aan openbaar vervoer op loopafstand van de nieuwe woning, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2024

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr	Totaal
(Heel) onbelangrijk	15%	18%	17%	23%	19%	10%	12%	12%	16%
Niet belangrijk en niet onbelangrijk	18%	19%	21%	26%	24%	17%	20%	26%	21%
Belangrijk	34%	31%	27%	28%	35%	40%	29%	37%	33%
Heel belangrijk	32%	32%	34%	22%	22%	33%	38%	25%	30%

Figuur 5.1 | Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woning naar type eigendom, 2018 tot en met 2024

	2018	2021	2024
Koop	94%	95%	93%
Corporatiehuur	71%	72%	67%
Private huur	72%	73%	69%
Totaal	86%	87%	84%

Figuur 5.2 | Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woning naar type eigendom, 2024

	Indeling woning is geschikt	Woning is niet te klein*	Woning is niet te groot*	Woning is goed onderhouden*	Woning heeft voldoende buitenruimte*
Koop	91%	94%	92%	96%	70%
Corporatiehuur	77%	81%	95%	79%	68%
Private huur	81%	82%	96%	79%	66%
Totaal	87%	90%	93%	91%	69%

Figuur 5.3 | Mate van tevredenheid met de woning naar stedelijkheid van de woongemeente, 2024

	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer tevreden	31%	38%	45%	47%	44%
Tevreden	47%	46%	43%	43%	44%
Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	15%	11%	8%	8%	9%
(Zeer) ontevreden	7%	5%	4%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 5.4 | Percentage huishoudens dat in staat is de woning aangenaam warm te krijgen, naar eigendom en woningtype, 2024

	Eengezins	Appartement
Koop	96%	91%
Corporatiehuur	81%	81%
Private huur	83%	84%
Totaal	93%	85%

Figuur 5.5 | Percentage huishoudens dat in staat is de woning aangenaam koel te krijgen, naar eigendom en woningtype, 2024

	Eengezins	Appartement
Koop	77%	66%
Corporatiehuur	56%	53%
Private huur	60%	50%
Totaal	72%	55%

Figuur 5.6 | Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar type eigendom, 2021 en 2024

	2021	2024
Koop	10%	14%
Corporatiehuur	24%	29%
Private huur	23%	31%
Totaal	15%	20%

Figuur 5.7 | Vertrekken waar schimmel voorkomt en oorzaak van de schimmel (onder woningen met schimmel), 2024

	Badkamer	Toilet	Keuken	Slaapkamer(s)	Woonkamer	Hal /gang	Kelder(box)	Overig
Lekkage	9%	2%	4%	7%	4%	3%	2%	2%
Ventilatieproblemen	34%	4%	5%	15%	8%	4%	2%	3%
Doorslaand / optrekkend vocht	9%	1%	3%	9%	7%	3%	4%	3%
Anders	8%	1%	2%	5%	3%	1%	1%	1%
Totaal	59%	9%	13%	35%	23%	11%	9%	9%

Figuur 5.8 | Aanwezigheid van rookmelder en/of koolstofmonoxidemelder naar type eigendom, 2018 en 2024

		Ja, een rookmelder	Ja, een koolmonoxidemelder	Ja, beide	Nee, geen van deze	Totaal
Koop	2018	48%	2%	27%	22%	100%
	2024	42%	2%	52%	4%	100%
Corporatiehuur	2018	54%	2%	16%	28%	100%
	2024	59%	2%	36%	2%	100%
Private huur	2018	46%	3%	20%	31%	100%
	2024	55%	2%	38%	5%	100%

Figuur 5.9 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (exclusief huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024

Buitenkant	Binnenkant
76%	47%

Figuur 5.10 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024

Buitenkant	Binnenkant
59%	72%

Figuur 5.11 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015, naar aard van de uitgevoerde werkzaamheden (**exclusief** huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024

Buitenkant						Binnenkant				
Dak of dakgoot	Dakkapel of dakopbouw	Uitbouw of serre	Werkzaamheden aan buitengevel	Houtwerk aan buitenkant geschilderd	Raamkozijnen	Keuken of badkamer	Nieuwe vloer	Wanden of plafonds gestuukt	Indeling woning aangepast	Anders
26%	6%	7%	16%	57%	25%	32%	21%	19%	10%	12%

Figuur 5.12 | Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015, naar aard van de uitgevoerde werkzaamheden (huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024

Buitenkant						Binnenkant				
Dak of dakgoot	Dakkapel of dakopbouw	Uitbouw of serre	Werkzaamheden aan buitengevel	Houtwerk aan buitenkant geschilderd	Raamkozijnen	Keuken of badkamer	Nieuwe vloer	Wanden of plafonds gestuukt	Indeling woning aangepast	Anders
21%	7%	8%	15%	36%	26%	52%	50%	44%	27%	25%

Figuur 5.13 | Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woonomgeving naar type eigendom; 2018, 2021 en 2024

	2018	2021	2024
Koop	89%	89%	88%
Corporatiehuur	74%	74%	73%
Private huur	79%	81%	81%
Totaal	84%	85%	84%

Figuur 5.14 | Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woonomgeving naar type eigendom, 2024

	De bebouwing in deze buurt is aantrekkelijk	Woningen in buurt zijn goed onderhouden	Het is niet vervelend om in deze buurt te wonen*	Ik zou niet uit deze buurt willen verhuizen*	Ik ben gehecht aan deze buurt	Ik voel mij thuis in deze buurt
Koop	71%	77%	98%	91%	58%	85%
Corporatiehuur	53%	56%	93%	78%	51%	72%
Private huur	59%	62%	95%	76%	45%	71%
Totaal	66%	71%	97%	86%	55%	80%

Figuur 5.15 | Mate van tevredenheid met de woonomgeving naar stedelijkheid van de woongemeente, 2024

	Ze er sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Ze er tevreden	25%	28%	34%	36%	36%
Tevreden	53%	54%	53%	53%	52%
Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	14%	12%	9%	8%	8%
(Ze er) ontevreden	8%	6%	4%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 5.16 | Percentage bewoners dat wel eens overlast ondervindt, naar bron van de overlast, 2024

	Ja, veel overlast	Ja, een beetje overlast	Nee, geen overlast	Totaal
Overlast van directe bure n	4%	18%	78%	100%
Overlast van andere buur t bewoners	3%	19%	78%	100%
Overlast van verkeer	13%	32%	55%	100%
Geluidsoverlast	7%	26%	66%	100%

Figuur 5.17 | Percentage bewoners dat wel eens overlast ondervindt, naar bron van de overlast, naar mate van stedelijkheid, 2024

	Ze er sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Overlast van directe bure n					
Ja, veel overlast	5%	4%	4%	3%	3%
Ja, een beetje overlast	23%	18%	15%	14%	14%
Nee, geen overlast	72%	77%	82%	83%	83%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%
Overlast van andere buur t bewoners					
Ja, veel overlast	4%	3%	2%	2%	2%
Ja, een beetje overlast	25%	20%	16%	14%	13%
Nee, geen overlast	71%	77%	82%	84%	86%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%
Overlast van verkeer					
Ja, veel overlast	16%	13%	11%	10%	10%
Ja, een beetje overlast	32%	34%	32%	32%	30%
Nee, geen overlast	53%	53%	56%	58%	60%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%
Geluidsoverlast					
Ja, veel overlast	11%	7%	6%	5%	4%
Ja, een beetje overlast	32%	27%	23%	21%	20%
Nee, geen overlast	57%	65%	71%	74%	76%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 6.1 | Gemiddeld gasverbruik (in m³) en elektriciteitsverbruik (in kWh) per huishouden per jaar, 1986 tot en met 2024

	Gas m³/jaar	Elektriciteit kWh/jaar
1986	2.395	2.794
1990	2.237	2.863
1994	2.171	3.240
1998	1.738	3.172
2002	1.603	3.255
2006	1.729	3.351
2009	1.674	3.323
2012	1.664	3.297
2015	1.523	3.183
2018	1.382	2.922
2021	1.095	2.764
2024	890	2.497

Figuur 6.2 | Verdeling van geregistreerde energielabels naar type eigendom, 2018 tot en met 2024

		A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
Koop	2018	5%	3%	7%	4%	2%	2%	1%	75%	100%
	2021	13%	7%	11%	5%	3%	2%	2%	56%	100%
	2024	16%	7%	12%	5%	3%	2%	2%	52%	100%
Corporatiehuur	2018	12%	17%	33%	18%	9%	4%	2%	6%	100%
	2021	26%	18%	26%	12%	5%	2%	2%	9%	100%
	2024	33%	17%	24%	8%	4%	2%	1%	12%	100%
Private huur	2018	10%	7%	13%	8%	5%	4%	4%	49%	100%
	2021	19%	9%	14%	8%	5%	4%	4%	36%	100%
	2024	26%	9%	15%	9%	5%	3%	4%	29%	100%

Figuur 6.3 | Verdeling van geregistreeerde energielabels naar leeftijd en huishoudenstype, 2018 tot en met 2024

		A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
1-2 persoonshuishoudens < 35 jaar	2018	13%	8%	19%	13%	7%	5%	3%	32%	100%
	2021	26%	11%	19%	10%	7%	4%	3%	19%	100%
	2024	28%	10%	19%	10%	7%	4%	3%	19%	100%
1-2 persoonshuishoudens 35-64 jaar	2018	6%	7%	15%	9%	4%	3%	2%	53%	100%
	2021	15%	10%	16%	8%	4%	3%	2%	42%	100%
	2024	20%	10%	16%	7%	4%	2%	2%	39%	100%
Paar met kind(eren)	2018	7%	5%	10%	6%	3%	2%	2%	65%	100%
	2021	18%	8%	13%	6%	3%	2%	2%	48%	100%
	2024	23%	8%	14%	5%	4%	3%	2%	41%	100%
Eenoudergezin	2018	8%	10%	23%	11%	6%	4%	2%	37%	100%
	2021	17%	13%	21%	11%	5%	3%	1%	29%	100%
	2024	23%	12%	19%	7%	4%	2%	2%	29%	100%
1-2 persoonshuishoudens 65+	2018	7%	9%	15%	8%	4%	2%	1%	54%	100%
	2021	16%	12%	15%	6%	3%	2%	2%	45%	100%
	2024	19%	11%	14%	5%	2%	1%	1%	47%	100%

Figuur 6.4 | Type installatie voor het verwarmen van de woning (exclusief gasgestookte installaties in eigen woning) naar type eigendom, 2018 tot en met 2024

		Warmtepomp	Stadsverwarming	Blok- of wijkverwarming	Overig
Koop	2018	1,4%	4,7%	1,9%	1,4%
	2021	3,3%	4,4%	1,7%	1,4%
	2024	8,9%	4,9%	1,6%	2,2%
Corporatiehuur	2018	1,0%	5,8%	7,9%	1,1%
	2021	2,3%	6,3%	6,0%	1,4%
	2024	4,3%	6,5%	7,1%	1,6%
Private huur	2018	1,7%	7,4%	9,6%	1,4%
	2021	4,0%	8,0%	6,6%	2,7%
	2024	5,8%	9,4%	6,7%	3,0%
Totaal	2018	1,3%	5,3%	4,5%	1,3%
	2021	3,1%	5,4%	3,5%	1,6%
	2024	7,3%	6,0%	3,8%	2,1%

Figuur 6.5 | Figuur 6.5: Percentage huishoudens met een warmtepomp die ook kan koelen en met een airconditioning (vast en mobiel apart onderscheiden), naar type en eigendom, 2024

		Warmtepomp die ook kan koelen	Vaste airconditioning	Mobiele airconditioning
Eengezins	Koop	5,7%	21,8%	5,8%
	Corporatiehuur	3,6%	4,0%	4,9%
	Private huur	1,6%	7,4%	6,2%
Appartement	Koop	1,9%	8,7%	4,8%
	Corporatiehuur	2,9%	2,4%	3,8%
	Private huur	3,7%	3,1%	4,8%
Totaal		4,2%	13,2%	5,2%

Figuur 6.6 | Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar inkomensgroepen, 2021 en 2024

		Gevel	Dak	Vloer	Geen
20% laagste inkomens	2021	57%	48%	29%	28%
	2024	55%	50%	34%	28%
2e kwintiel	2021	62%	53%	36%	21%
	2024	65%	55%	38%	20%
3e kwintiel	2021	69%	60%	42%	15%
	2024	72%	62%	48%	13%
4e kwintiel	2021	74%	66%	50%	11%
	2024	75%	67%	54%	11%
20% hoogste inkomens	2021	78%	71%	54%	8%
	2024	79%	73%	60%	7%
Totaal	2021	72%	64%	47%	13%
	2024	73%	65%	51%	12%

Figuur 6.7 | Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar inkomensgroepen, 2021 en 2024

		Enkel glas	Gewoon dubbel glas	HR(+ /++) dubbel glas	Triple glas / HR+++ glas	Totaal
20% laagste inkomens	2021	7%	66%	25%	2%	100%
	2024	6%	65%	26%	4%	100%
2e kwintiel	2021	4%	63%	31%	2%	100%
	2024	3%	57%	36%	4%	100%
3e kwintiel	2021	3%	56%	38%	3%	100%
	2024	2%	49%	43%	6%	100%
4e kwintiel	2021	2%	50%	44%	4%	100%
	2024	1%	42%	49%	7%	100%
20% hoogste inkomens	2021	2%	43%	49%	6%	100%
	2024	1%	36%	53%	11%	100%
Totaal	2021	2%	52%	42%	4%	100%
	2024	2%	45%	46%	7%	100%

Figuur 6.8 | Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (exclusief huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2024

Dubbel glas	Isolatie gevel, dak, vloer	Zonnepanelen	Warmtepomp	Cv-ketel	Anders	Geen
23%	22%	38%	4%	35%	14%	27%

Figuur 6.9 | Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar door eigenaar-bewoners aan woningen met een bouwjaar tot 2015 (huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar), 2018, 2021 en 2024

Dubbel glas	Isolatie gevel, dak, vloer	Zonnepanelen	Warmtepomp	Cv-ketel	Anders	Geen
28%	27%	33%	6%	30%	17%	33%

Figuur 6.10 | Belangrijkste reden voor eigenaar-bewoners om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar soort maatregel (exclusief huishoudens waarbij meerdere verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd), 2024

	Dubbel glas	Isolatie muur	Isolatie dak	Isolatie vloer	Zonnepanelen	Warmtepomp	Cv-ketel	Anders
Dit was toch al nodig vanwege onderhoud	42%	11%	42%	12%	1%	22%	77%	14%
De investering verdient zich terug door een lagere energierekening	15%	30%	15%	22%	76%	38%	8%	34%
Om mijn woning aangenamer te maken	30%	43%	25%	54%	3%	16%	5%	31%
Vanwege het milieu	4%	4%	6%	7%	15%	14%	2%	11%
Dit was afgesproken in de VvE	2%	4%	3%	0%	1%	0%	2%	2%
De woning is zo beter verkoopbaar	2%	2%	2%	0%	1%	1%	1%	1%
Andere reden	5%	5%	6%	3%	3%	9%	6%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 6.11 | Reden(en) van eigenaar-bewoners om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar welvaartsklasse, 2024

	Woning is al energiezuinig	Kan dit niet betalen	Besparing is onvoldoende	Weet niet wat mogelijkheden zijn	Wil geen verbouwing	VvE wil dit niet	Nog niet aan toegekomen	Verhuisplannen	Anders
20% laagste welvaart	33%	24%	6%	13%	6%	3%	17%	7%	22%
2e kwintiel	41%	25%	8%	7%	7%	3%	17%	5%	12%
3e kwintiel	49%	18%	10%	6%	7%	4%	16%	4%	13%
4e kwintiel	54%	11%	11%	5%	6%	4%	17%	5%	12%
20% hoogste welvaart	62%	5%	11%	5%	5%	3%	15%	5%	10%
Totaal	52%	13%	10%	6%	6%	4%	16%	5%	12%

Figuur 6.12 | Reden(en) van eigenaar-bewoners om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar leeftijd en huishoudenssituatie, 2024

	Woning is al energiezuinig	Kan dit niet betalen	Besparing is onvoldoende	Weet niet wat mogelijkheden zijn	Wil geen verbouwing	VvE wil dit niet	Nog niet aan toegekomen	Verhuisplannen	Anders
Alleenstaand < 35 jr	41%	16%	7%	11%	7%	11%	28%	6%	12%
Paar < 35 jr	53%	11%	8%	5%	3%	6%	24%	5%	15%
Alleenstaand 35-64 jr	42%	18%	14%	7%	5%	8%	18%	5%	15%
Paar 35-64 jr	60%	11%	11%	6%	5%	3%	14%	5%	9%
Paar met kind(eren)	58%	14%	10%	5%	4%	1%	19%	6%	10%
Eenoudergezin	42%	27%	10%	8%	8%	2%	21%	5%	9%
Alleenstaand 65+ jr	47%	10%	7%	4%	13%	4%	10%	4%	16%
Paar 65+ jr	58%	6%	12%	4%	7%	3%	9%	4%	12%
Totaal	52%	13%	10%	6%	6%	4%	16%	5%	12%

Figuur 6.13 | Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar welvaartsklasse, 2024

	Alleen als kosten terugverdiend kunnen worden	Ook als kosten zich niet terugverdienen	Nee	Weet niet	Totaal
20% laagste welvaart	42%	8%	24%	26%	100%
2e kwintiel	47%	9%	21%	23%	100%
3e kwintiel	50%	11%	18%	20%	100%
4e kwintiel	51%	16%	14%	19%	100%
20% hoogste welvaart	49%	22%	12%	17%	100%
Totaal	50%	15%	16%	19%	100%

Figuur 6.14 | Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar type huishouden en leeftijd, 2024

	Alleen als kosten terugverdiend kunnen worden	Ook als kosten zich niet terugverdienen	Nee	Weet niet	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	57%	16%	15%	12%	100%
Paar < 35 jr	60%	20%	11%	9%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	49%	16%	15%	20%	100%
Paar 35-64 jr	50%	18%	12%	19%	100%
Paar met kind(eren)	60%	16%	9%	14%	100%
Eenoudergezin	57%	14%	12%	18%	100%
Alleenstaand 65+ jr	26%	9%	37%	28%	100%
Paar 65+ jr	38%	14%	22%	27%	100%
Totaal	50%	15%	16%	19%	100%

Figuur 6.15 | Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar geregistreerd energielabel, 2024

	Alleen als kosten terugverdiend kunnen worden	Ook als kosten zich niet terugverdienen	Nee	Weet niet	Totaal
A	53%	14%	17%	16%	100%
B	52%	17%	12%	18%	100%
C	56%	16%	12%	16%	100%
D	54%	20%	11%	15%	100%
E	54%	24%	10%	12%	100%
F	55%	23%	10%	13%	100%
G	54%	21%	11%	15%	100%
Onbekend	46%	14%	18%	22%	100%
Totaal	50%	15%	16%	19%	100%

Colofon

Het Ministerie van VRO aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructen.

Deze publicatie beschrijft een onderzoek dat in opdracht van VRO is uitgevoerd door: Companen, Tivolilaan 205, 6824 BV Arnhem

Auteurs: Laurens van Dongen, Vera Elferink, Denise Floris, Jeroen Lijzenga, Andrej Rakic en Iris Voncken, Companen

Vormgeving: Studio Wiegers

Het WoonOnderzoek Nederland 2024 is een coproductie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Download & meer informatie: www.woononderzoek.nl

Mail: postbus.wooninfo@minbzk.nl

Deze publicatie is een uitgave van:

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Turfmarkt 147, 2511 DP Den Haag

www.woononderzoek.nl

April 2025

