



> Retouradres Turfmarkt 147 2511 DP Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20017  
2500 EA Den Haag

**DG Volkshuisvesting en  
Bouwen**  
Woningbouwbeleid  
Monitoring & Onderzoek

Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag  
Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag  
Nederland

Datum 10 juli 2025  
Betreft Aanbieding rapporten: Primos 2025, Landelijke Monitor  
Voortgang Woningbouw en Woningdelers

**Onze referentie**  
2025-0000425942

**Bijlage(n)**  
4

Het terugdringen van het tekort aan woningen blijft één van de belangrijkste prioriteiten van deze tijd. De schrijnende verhalen van mensen die stappen in hun leven moeten uitstellen vanwege het gebrek aan passende huisvesting onderstrepen dit. We zien dat de spanning op de woningmarkt en de verwachte huishoudensgroei groot blijft. De leeftijd waarop jongvolwassenen het ouderlijk huis verlaten is verder gestegen. Gelukkig zijn er voldoende woningbouwplannen. Om deze plannen te realiseren hebben betrokken partijen op de Woontop hun handtekening gezet onder gezamenlijke afspraken. Op deze manier werken we aan de realisatie van 100.000 woningen per jaar. We hebben met elkaar goede stappen gezet, bijvoorbeeld met de doorbraaklocaties. De uitkomsten van de regionale bevolkings- en huishoudensprognose (Primos 2025, ABF-Research) die ik u hierbij toestuur laten zien dat dit broodnodig is: de opgave blijft groot.

### **Koers vasthouden**

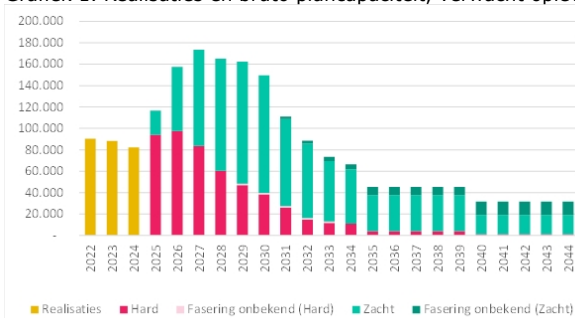
Het woningtekort is dit jaar niet verder opgelopen en is zelfs iets gedaald. Dat is positief nieuws. Het woningtekort is echter nog steeds te hoog (4,8%). Een tekort van 2% wordt gezien als een situatie waarbij er sprake is van een normale spanning op de woningmarkt. Om dit te bereiken zouden per direct 226 duizend extra woningen nodig zijn. Rekening houdend met de verwachte huishoudensgroei en de sloop van woningen wordt bij een realisatie van 100.000 woningen per jaar in 2034 het evenwichtige niveau van 2% bereikt, zo blijkt uit het Primos-rapport. Dit onderstreept de urgentie om op nationaal niveau vast te houden aan de koers die nodig is om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Daarvoor is en blijft het nodig dat het woon- en woningbouwbeleid optimaal bijdraagt aan de door alle partijen gewenste stabiliteit, voorspelbaarheid en continuïteit.

### **Voldoende woningbouwplannen**

De ontwikkeling en realisatie van een woningbouwproject duurt op dit moment gemiddeld 10 jaar. Woningbouwplannen kunnen vertraging oplopen of niet doorgaan. Om die reden is met lokale overheden afgesproken dat er 30% meer plancapaciteit beschikbaar moet zijn dan de bouwopgave. Volgens de bijgevoegde Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW voorjaar 2025, ABF-Research), is ervoor de middellange termijn op nationaal niveau voldoende plancapaciteit beschikbaar om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Voor de periode 2025 tot en met 2030 (looptijd huidige woondeals) is de geraamde bruto plancapaciteit 930.400 woningen (127%). Een punt van zorg is dat een groot deel van deze plannen nog niet hard is. Om de afspraken t/m 2030 te kunnen nakomen moet er gewerkt worden aan het hard maken van de woningbouwplannen en het vergunnen ervan. Een ander aandachtspunt is dat na 2030 de beschikbare

plancapaciteit flink daalt (grafiek 1). In de bestuurlijke overleggen met de woondealregio's wordt dit besproken.

Grafiek 1. Realisaties en bruto plancapaciteit, verwacht opleverjaar en planstatus



Bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

Naast het realiseren van voldoende woningen is het noodzakelijk dat de gerealiseerde woningen ook betaalbaar zijn. Op basis van de inventarisatie is het percentage betaalbaar van de woningen waarvan de eigendomsvorm in de plancapaciteit bekend is 68%. Voor zover het woningtype reeds bekend is, bestaat de plancapaciteit voor 31% uit eengezinswoningen (334.600 woningen t/m 2044).

### **Volop blijven inzetten op woningbouw**

Voor de Primos-prognose maakt ABF een inschatting van de woningbouw gebaseerd op indicatoren en ontwikkelingen. Vergeleken met de vorige inschatting verwacht ABF dat er iets minder woningen worden gerealiseerd. De realisatie zal net niet toegroeien naar 100.000 in 2027 en daarna tot en met 2030 wat terugzakken naar gemiddeld zo'n 90.000 per jaar. ABF geeft aan dat dit mogelijk wat te negatief is, omdat bij het opstellen van de prognose rekening werd gehouden met de huurbevriezing, zij het dat ABF er wel vanuit ging dat de huurbevriezing uiteindelijk in belangrijke mate zou worden gecompenseerd. De Primos-prognose laat daarmee niet alleen zien dat de 100.000 woningen per jaar absoluut nodig blijven, maar ook dat 100.000 woningen per jaar haalbaar kan zijn. Dat 100.000 woningen per jaar haalbaar kan zijn, wordt gesteund door de cijfers van het CBS over de bouwvergunningen, die voortaan op een nieuwe methodiek gebaseerd zijn<sup>1</sup>. Volgens het CBS zijn er in 2024 voor bijna 94 duizend nieuwbouwwoningen vergunningen verstrekt. Daarbij komen nog overige toevoegingen zoals transformaties of splitsingen. Daarmee zijn vorig jaar genoeg woningen vergund om 100.000 woningen te kunnen realiseren. Dan moeten wel alle partijen alles op alles zetten, zowel marktpartijen, corporaties, gemeenten, provincies en het Rijk. Over de voortgang van de gezamenlijke aanpak met alle woontoppartners informeer ik u eveneens vandaag<sup>2</sup>. Zo zijn recent de doorbraaklocaties aangewezen, is een vernieuwd financieel instrumentarium aangekondigd en is gestart met de vermindering van belemmerende regelgeving (STOER). Ik roep ook alle betrokken partijen op om de ingeslagen weg vast te houden, de gezamenlijke inzet blijft nodig.

### **Voor wie we bouwen**

<sup>1</sup> CBS, 26 juni 2025, [Vergunde nieuwbouwwoningen](#)

<sup>2</sup> Voortgangsbrieven van de Woontopafspraken, 10 juli 2025

Het aantal thuiswonende (jong)volwassenen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Uit het Woononderzoek Nederland dat ik recent aan uw Kamer heb aangeboden<sup>3</sup> blijkt dat 60% van de thuiswonende 18-plussers op zoek is naar een woning. Om de ontplooiing van jongvolwassenen niet nog langer in de pauzestand te zetten, is de inzet op betaalbare woningbouw nodig. De noodzaak om in te zetten op betaalbare woningbouw wordt ondersteund door het onderzoek "Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid" dat u met de voortgangsbrief over de woontopafspraken vandaag ontvangt. Hieruit blijkt dat als er duurder wordt gebouwd dan de afgesproken tweedekerk betaalbaar er ondanks doorstroming, minder betaalbare woningen beschikbaar komen voor starters en lage inkomensgroepen. Die zouden daardoor dan verder in de knel komen.

De bevolkingsgroei wordt steeds minder bepaald door natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) en steeds meer door migratie (95% van de bevolkingsgroei). Migratie is minder goed voorspelbaar dan natuurlijke aanwas, waardoor ook de onzekerheid over de verwachte huishoudensgroei en dus de woonopgave groter wordt. In de trendprognose van ABF neemt het aantal huishoudens in de komende 15 jaar toe met 822 duizend, tot bijna 9,3 miljoen in 2040. Om een beeld te krijgen van de gevolgen van een hogere of lagere bevolkingsgroei is er in lijn met de CBS-bevolkingsprognose ook een hoge en lage variant doorgerekend. In de hoge variant zijn er in 2040 454 duizend huishoudens meer en in lage variant 474 duizend minder. Hoe verder men vooruitkijkt hoe groter de bandbreedte. Het staat echter vast, zoals ook de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 constateerde, dat de bevolking blijft groeien en dat de samenleving grijzer en diverser wordt. Onder andere door vergrijzing neemt de gemiddelde huishoudgrootte verder af. Op dit moment zijn er circa 3,4 miljoen alleenstaande huishoudens. De huishoudenstoename bestaat voor een belangrijk deel uit oudere alleenstaanden en oudere paren. Dit betekent dat er voldoende passende woonvormen voor ouderen moeten zijn. Om hier invulling aan te geven zet ik samen met de bewindspersonen van VWS in op ouderenhuisvesting. In april heb ik uw kamer over de voortgang geïnformeerd<sup>4</sup>.

In februari heb ik met de medeoverheden afgesproken dat we elke drie jaar de woningbouwprogrammering met een perspectief van tien jaar actualiseren. De bevindingen in de Primos-prognose neem ik mee in die gesprekken.

### **Beter benutten van de bestaande gebouwen**

Bestaande gebouwen kunnen beter worden benut. Door onder andere transformeren, optoppen en woningsplitsen worden meer woningen binnen bestaande gebouwen gecreëerd. Zolang er nog onvoldoende woningen zijn zet ik ook in op mogelijkheden voor alternatieve oplossingen zoals woningdelen, waaronder hospitaverhuur. Zo is onlangs de internetconsultatie gestart voor de wetwijziging hospitaverhuur wat als doel heeft dit aantrekkelijker te maken<sup>5</sup>. Voor specifieke groepen kan woningdelen, al dan niet tijdelijk, een passende woonvorm zijn. Dit onderzoek ik naar aanleiding van de evaluatie van de berekening van het woningtekort<sup>6</sup>. De eerste fase van het onderzoek stuur ik u hierbij conform de

<sup>3</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2024-2025, 32847 nr. 1321

<sup>4</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2024-2025, 29389 nr. 151

<sup>5</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/hospitaverhuur/b1>

<sup>6</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2023-2024, 32 847 nr. 1203

toezegging aan lid Welzijn<sup>7</sup>. Dit betreft een kwantitatieve analyse, die onder meer inzicht biedt in huishoudens die een woning delen. Woningdelers zijn voor het overgrote deel alleenstaanden van alle leeftijden met een gemiddeld laag inkomen. Van de 8,3 miljoen huishoudens<sup>8</sup> deelt 9% (743 duizend) een woning. Van de woningdelers jonger dan 25 jaar is 97% alleenstaand. Dit zijn meestal studenten. De samenstelling van de groep boven de 25 jaar is meer divers. Alle leeftijdsgroepen komen voor. Het grootste deel is alleenstaand (84%), maar er zijn ook gezinnen die woningdelen. Het merendeel heeft een inkomen uit werk, 9% ontvangt een uitkering en 4% pensioen. Bijna 2/3 heeft een inkomen van minder dan modaal.

Meer dan 1 op de 3 van alle woningdelers deelt slechts voor korte tijd een woning (<1 jaar). Tegelijkertijd is een kwart van de woningdelers juist langdurig woningdeler (>5 jaar); dit zijn voornamelijk studenten en jongeren. In het onderzoek is ook gekeken naar de relatie tussen de duur dat mensen woningdelen en de spanning op de woningmarkt. De duur van het woningdelen neemt toe naarmate het regionale woningtekort hoger is.

Over de motieven en wenselijkheid van het woningdelen kan op basis van dit onderzoek nog weinig gezegd worden. Een kwalitatief onderzoek onder woningdelers moet hier beter zicht op bieden. Dit onderzoek is naar verwachting halverwege 2026 gereed. Vervolgens wordt gekeken of een eventuele voorkeur voor woningdelen onder 25-plus huishoudens implicaties heeft voor de berekening van het woningtekort. Daarnaast wordt verkend welk effect een aanpassing of afschaffing van de kosterdelersnorm in de sociale zekerheidswetten kan hebben op woningdelen. Het streven is dat deze verkenning begin 2026 is afgerond. Het ministerie van SZW betreft in een maatschappelijke kostenbaten-analyse naar een vereenvoudiging van het partnerbegrip binnen de AOW ook het woningdelen. Dit onderzoek ontvangt u naar verwachting in de zomer.

### **Tot slot**

De prognose maakt duidelijk dat de opgave in de woningbouw onverminderd groot is. De plannen zijn er, het komt eropaan ervoor te zorgen dat deze plannen zo snel mogelijk gerealiseerd worden. Tegelijkertijd is ook duidelijk dat een groei van de woningbouwproductie naar 100.000 woningen per jaar onder de huidige omstandigheden niet vanzelfsprekend is. Daarom is van groot belang dat alle partijen zich in gezamenlijkheid blijven inzetten en blijven committeren aan afspraken die we tijdens de Woontop hebben gemaakt.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

---

<sup>7</sup> Toezegging 202412-075, 21 november 2024

<sup>8</sup> De analyses zijn gebaseerd op CBS micro-data 2023.



# Primos-prognose 2025

Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte

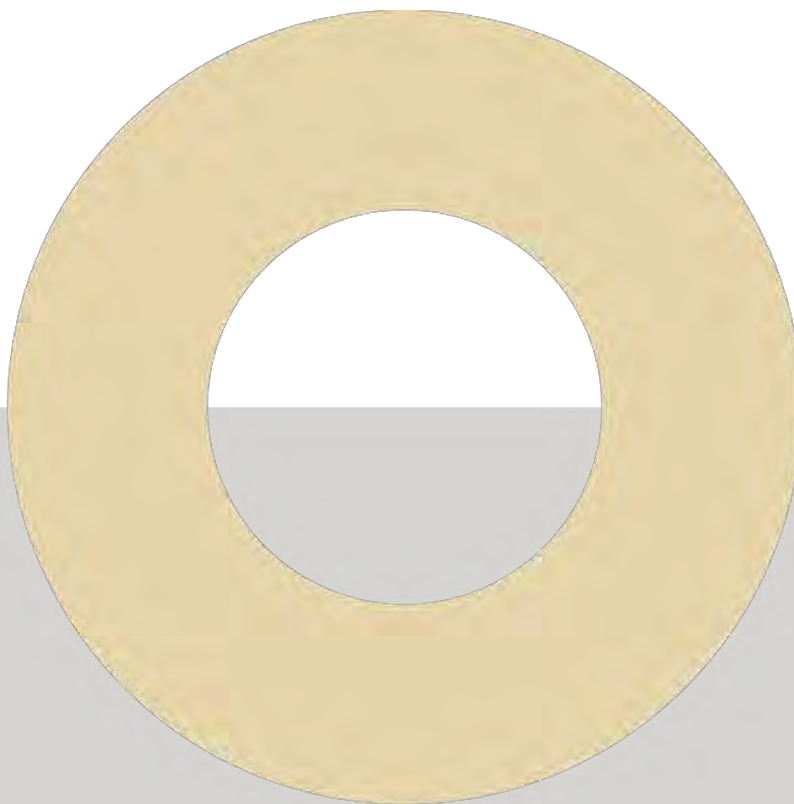


In opdracht van  
Ministerie van VRO / DGVB

Datum  
3 juli 2025

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

Kenmerk  
r2025-0007LGR



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

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

# Inhoudsopgave

|           |                                                                             |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
|           | <b>Samenvatting</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>01</b> | <b>Inleiding</b>                                                            | <b>8</b>  |
|           | 1.1 Introductie Primos-prognose                                             | 9         |
|           | 1.2 Leeswijzer                                                              | 10        |
| <b>02</b> | <b>Demografische verwachtingen</b>                                          | <b>11</b> |
|           | 2.1 Bevolking                                                               | 12        |
|           | 2.2 Huishoudens                                                             | 18        |
| <b>03</b> | <b>Woningvoorraad en woningtekort</b>                                       | <b>22</b> |
|           | 3.1 Toename woningvoorraad in afgelopen jaren                               | 23        |
|           | 3.2 Woningbouwverwachtingen                                                 | 25        |
|           | 3.3 Nationale woningbouwprognose                                            | 35        |
|           | 3.4 Regionale en lokale woningbouwverwachtingen                             | 38        |
|           | 3.5 Raming statistisch woningtekort                                         | 39        |
|           | 3.6 Raming nieuwbouwopgave voor tekort naar 2%                              | 44        |
| <b>04</b> | <b>Bandbreedte</b>                                                          | <b>47</b> |
|           | 4.1 Onzekerheden                                                            | 48        |
|           | 4.2 Bevolking en huishoudens                                                | 49        |
| <b>05</b> | <b>Verschillen met voorgaande prognoses</b>                                 | <b>52</b> |
|           | 5.1 Vergelijking regionale huishoudensgroei                                 | 53        |
| <b>06</b> | <b>Achtergronden</b>                                                        | <b>56</b> |
|           | 6.1 Trendprognose                                                           | 57        |
|           | 6.2 Methodiek op hoofdlijnen                                                | 57        |
|           | 6.3 Van bevolkingsprognose naar huishoudensprognose en woningbehoefteraming | 59        |
|           | 6.4 Aanpassingen ten opzichte van Primos 2024                               | 59        |

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlagen</b>                                         | <b>65</b> |
| Bijlage A: Functionele woningmarktgebieden              | 66        |
| Bijlage B: Vergelijking met huishoudensprognose van CBS | 75        |



# Samenvatting

## Meer geografische spreiding verwacht

De Randstad groeit harder dan de overige delen van Nederland, maar het verschil in groei met de overige delen van Nederland wordt kleiner. Deze kleinere groeiverschillen zien we ook terug in de Primos-prognose 2025. Het aantal huishoudens in de regio's Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht neemt de komende vijftien jaar tussen de 9% en 12% toe, maar regio's als Gouda, Ede, Amersfoort, Lelystad, Zwolle en Oss groeien met 13% tot 17% naar verwachting harder. De Primos-prognose 2025 voorziet ook meer huishoudens dan de vorige prognose in andere delen van het land. De verwachte groei tot 2040 is onder andere in de regio's Nijmegen (9%), Leeuwarden (7%), Doetinchem (7%), Venlo (7%), Roosendaal (7%) en Middelburg (5%) hoger dan eerder voorzien. In Zuid-Limburg wordt nog steeds krimp van het aantal huishoudens verwacht (-3%), maar aanzienlijk minder dan in eerdere prognoses.

Ondanks dat er meer spreiding van de bevolkingsgroei wordt verwacht neemt het aandeel van de Randstad in de bevolking van Nederland in de komende vijftien jaar in de prognose verder toe, van 42,7% in 2025 tot 43,7% in 2040.

## Huishoudensgroei iets lager dan in vorige prognose

In 2022 kende Nederland als gevolg van de komst van Oekraïense vluchtelingen met 220.600 personen een exceptioneel hoge bevolkingsgroei. Daarna is de bevolkingstoename weliswaar teruggegaan, 132.000 in 2023 en 101.000 in 2024, maar deze bevindt zich nog steeds op een hoog niveau. Op nationaal niveau sluit de Primos-prognose aan bij de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Er wordt een afvlakkende groei verwacht: gemiddeld 82.000 in de komende vijf jaar en in de daaropvolgende tien jaar gemiddeld 72.000 per jaar.

Als gevolg van de lagere bevolkingsgroei is de raming van het aantal huishoudens de komende vijftien jaar lager dan in de vorige prognose. Het verschil bedraagt 18.500 huishoudens in 2027 en 22.200 huishoudens in 2040.

## 226.000 woningen nodig om tekort in te lopen tot streefpercentage van 2%

Het woningtekort is, onder invloed van de lagere bevolkingsgroei, beperkt gedaald ten opzichte van vorig jaar. Om het tekort terug te brengen tot het streefniveau van 2,0% zijn er 226.000 woningen nodig. Dat zijn er 6.000 minder dan vorig jaar. Het statistisch woningtekort wordt in 2025 op nationaal niveau op 396.000 woningen geraamd, dat is 4,8% van de voorraad. Het woningtekort wordt op regionaal niveau berekend. Bij het streefpercentage van een tekort van 2% wordt een normaal gespannen woningmarkt in een regio verwacht.

## Woningbouwverwachtingen verlaagd

Ten behoeve van de Primos-prognose worden elk jaar woningbouwverwachtingen opgesteld. Ten opzichte van voorgaand jaar zijn deze verwachtingen verlaagd vanwege a. stagnatie in het herstel van de vergunningverlening, b. lagere sloopverwachtingen waardoor er minder vervangende nieuwbouw nodig is en c. omdat in de Voorjaarsnota huurbevriezing is voorgesteld en tijdens het opstellen van deze verwachtingen (april/half mei) een inschatting van het effect daarvan gemaakt moest worden. De woningbouwverwachtingen waren al in de Primos-prognose 2025 verwerkt toen begin juni de val van het Kabinet-Schoof en het intrekken van het voorstel tot huurbevriezing plaatsvond.

Huurbevriezing heeft een groot disruptief effect op de woningproductie. Voor de Primos-woningbouwverwachtingen is verondersteld dat er met enige vertraging aanvullende compenserende maatregelen van kracht zouden worden, die de te verwachten terugval in de productie beperken. Aangenomen is dat de maatregel vanaf 2027 een negatief effect heeft op de woningproductie en het streven van 100.000 woningen per jaar niet gehaald wordt. Voor de tienjarige periode 2027 t/m 2036 betekent dit 84.000 nieuwbouwwoningen minder dan in de vorige prognose. Circa twee derde van deze verwachting is het gevolg van huurbevriezing/vertraagde daadwerkelijke compensatie. Daarnaast speelt de lager dan verwachte vergunningverlening een rol, alsmede lagere sloopverwachtingen waardoor er ook minder vervangende nieuwbouw nodig is. Inmiddels is het Kabinet-Schoof gevallen en het voorstel voor huurbevriezing ingetrokken. Mogelijk wordt de woningproductie in de Primos-prognose daardoor onderschat.

## Verwacht woningtekort in 2031 ten opzichte van vorige prognose onveranderd 3,9%

Ondanks de lagere woningbouwverwachtingen wordt er net als in de vorige prognose een woningtekort van 3,9% verwacht in 2031. Dit komt omdat het woningtekort beperkt gedaald is ten opzichte van 2024 en er daarnaast een iets lagere huishoudensgroei wordt geraamd in de periode tot 2031. Over vijftien jaar, in 2040, wordt een woningtekort op landelijk niveau verwacht van 2,2%. In 14 woningmarktregio's is er dan nog steeds sprake van een tekort van meer dan 2%.

## Vergrijzing dominante trend

Het aantal inwoners van 75 jaar en ouder gaat flink stijgen. In de komende vijftien jaar neemt deze leeftijdsgroep met 45% toe. Het gaat om een toename met 795.000 75-plussers: van 1,76 miljoen in 2025 tot 2,56 miljoen inwoners in 2040. Het aantal 75-plus huishoudens neemt in deze periode met 626.000 toe, waarvan 407.000 alleenstaanden en 219.000 meerpersoonshuishoudens. Aangenomen is dat vanwege de restrictie die aan de uitbreiding van de institutionele verpleeghuiscapaciteit is opgelegd, het aantal 75-plussers in een verpleeghuis tot 2040 nog maar met 12.000 personen toeneemt. Veel ouderen zullen dus als particulier huishouden vraag naar wonen met zorg uitoefenen.

## Onzekerheden

Demografische prognoses en de raming van het woningtekort kennen onzekerheden. Met name het buitenlands migratiesaldo heeft in het verleden sterk gefluctueerd. Omdat de bevolkingsgroei in Nederland steeds meer via immigratie tot stand komt, neemt de onzekerheid omtrent de bevolkingsontwikkeling toe. De Primos-prognose dient te worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Omdat demografische- en woningmarktprocessen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn naast de standaardprognose twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend.





# 01

## Inleiding





## 1.1 Introductie Primos-prognose

In dit rapport worden de belangrijkste resultaten van de Primos-prognose 2025 besproken. De Primos-prognose raamt per gemeente en per buurt het aantal inwoners naar leeftijd en geslacht, het aantal huishoudens naar samenstelling en leeftijd, de woningbehoefte en de woningvoorraad.

Op nationaal niveau komt de prognose overeen met de meest recente nationale bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De Primos-prognose 2025 is gebaseerd op de CBS-bevolkingsprognose 2024-2070 die in december 2024 is gepubliceerd. De veronderstellingen van het CBS, ten aanzien van onder meer de toekomstige ontwikkeling van het gemiddeld aantal kinderen dat een vrouw krijgt, de toekomstige levensverwachting en het verwachte aantal immigranten en emigranten<sup>1</sup>, worden in de Primos-prognose overgenomen.

Op basis van gemeentespecifieke trends in geboorte, sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie en huishoudensvorming wordt de bevolkingsontwikkeling op regionaal niveau geraamd. Vanuit de bevolkingsprognose wordt vervolgens binnen Primos een huishoudensprognose en een woningbehoefteraming opgesteld. Daarnaast wordt er een raming opgesteld van de woningproductie op nationaal niveau. In samenhang met informatie over woningen in aanbouw, vergunningen verleend, plancapaciteit en veronderstellingen over het terugbrengen van het woningtekort leidt dat tot een prognose van bevolking, huishoudens en woningvoorraad op lokaal niveau.

De Primos-prognose wordt opgesteld voor de periode tot en met 2050. De onzekerheden die demografische prognoses kenmerken zijn groot en nemen toe naarmate een langere periode of kleinere gebieden worden beschouwd. Er worden daarom ook resultaten van een hoge en lage variant van de prognose gepresenteerd.

In deze rapportage wordt veelal vijftien jaar vooruitgeblikt. Omdat het Programma Woningbouw (Ministerie van BZK, maart 2022) de negenjarige periode 2022 t/m 2030 bestrijkt, zijn sommige verwachte ontwikkelingen in dit rapport voor deze periode, waarvan al drieënhalf jaar voorbij is, beschreven.

De Primos-prognose biedt al ruim veertig jaar regionaal en lokaal inzicht in demografische ontwikkelingen. In al die jaren heeft de Primos-trendraming een bijdrage geleverd aan inzichten, woonvisies, bouwplannen en beleidsvoornemens van overheden en andere partijen. De Primos-prognose 2025 is opgesteld in opdracht van diverse opdrachtgevers, waaronder provincies en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

<sup>1</sup> Stoeldraijer, L. & C. van Duin, P. Feijten, M. Wennekes, H. Nicolaas – Kernprognose 2024-2070: een miljoen inwoners erbij in 2037, Statistische Trends, CBS, december 2024

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen bevolking en huishoudens in verleden en toekomst aan de orde. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen en verwachtingen met betrekking tot de woningvoorraad, de woningbehoefte en de ontwikkeling van het woningtekort beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een vergelijking gemaakt met de Primos-prognose 2024. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onzekerheden die demografische prognoses kenmerken en worden de resultaten van een hoge en lage bevolkingsvariant besproken. In hoofdstuk 5 worden de verschillen met voorgaande prognoses belicht. Hoofdstuk 6 bevat achtergrondinformatie over Primos en geeft op hoofdlijnen de werking van het model weer. Er is in dit hoofdstuk tevens een overzicht opgenomen van de aanpassingen die in het Primos-model zijn doorgevoerd ten opzichte van de vorige editie van de Primos-prognose.

Een deel van de Primos-prognose is publiek toegankelijk. Meer informatie over individuele gemeenten of regio's is te vinden via <https://primos.abfresearch.nl>.

02

# Demografische ver- wachtingen



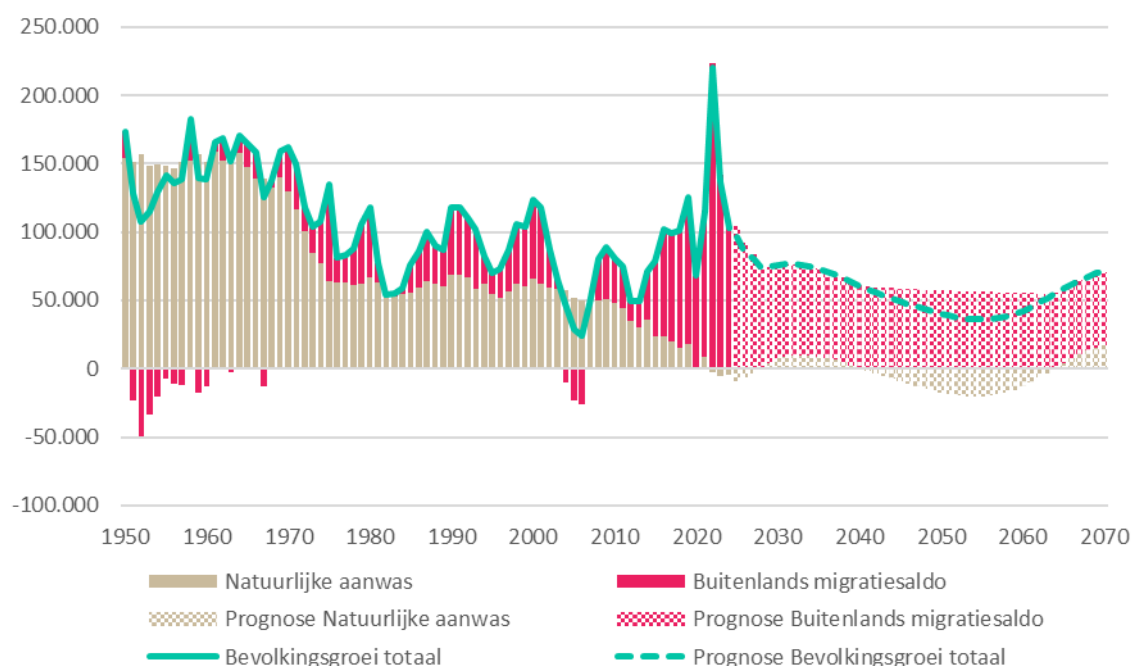
## 2.1 Bevolking

### 2.1.1 Bevolkingsontwikkeling op nationaal niveau

De omvang van de bevolking van Nederland is de afgelopen jaren snel toegenomen. Het aantal inwoners steeg in vijftien jaar tijd met 1.471.000 (+8,9%) tot 18.046.000 per begin 2025<sup>2</sup>. In 2022 kende Nederland als gevolg van de komst van Oekraïense vluchtelingen met 220.600 personen een exceptioneel hoge bevolkingsgroei. Daarna is de bevolkingstoename weliswaar teruggelopen, 132.000 in 2023 en 103.000 in 2024<sup>2</sup>, maar deze bevindt zich nog steeds op hoog niveau.

Voor de komende jaren wordt door het CBS een langzaam afnemende bevolkingsgroei verwacht. De Primos-prognose 2025 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2024). Voor de eerste vijf jaar, 2025 t/m 2029, wordt een toename van het aantal inwoners verwacht met gemiddeld 82.000 inwoners per jaar. In de tien jaren daarna neemt volgens de nationale prognose de omvang van de bevolkingsgroei af tot gemiddeld 72.000 per jaar. In totaal wordt er een groei in vijftien jaar tijd voorzien met 1.132.000 personen (+6,3%), waarvan 5% door natuurlijke aanwas en 95% als gevolg van buitenlandse migratie.

**Figuur 2.1:** Figuur 2.2: Bevolkingsmutatie naar component, realisaties 1950-2024, kernprognose 2024-2070; bron: CBS



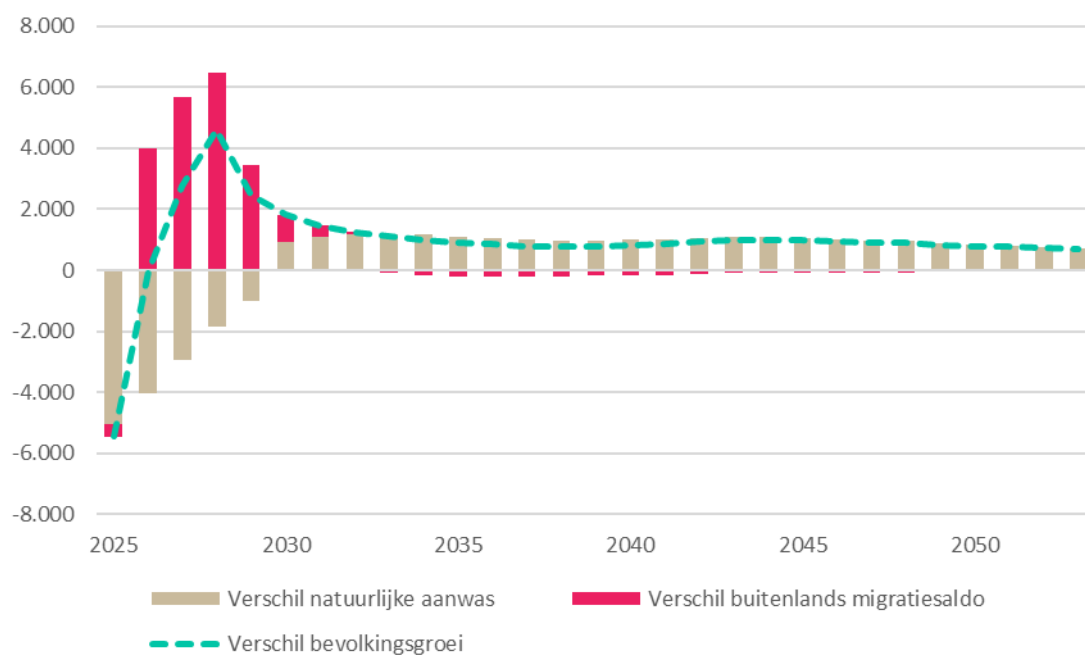
<sup>2</sup> Voorlopig cijfer. Bij het verschijnen van dit rapport zijn de definitieve cijfers gepubliceerd. De bevolkingsgroei in 2024 bedroeg 101.085 personen. Dat is 1.505 minder dan het voorlopig cijfer.



### 2.1.2 Vergeleken met vorige prognose beperkt lagere bevolkingsomvang

Voor de eerste vijf jaar voorziet het CBS in de nieuwe prognose minder natuurlijke aanwas dan in de vorige nationale bevolkingsprognose (december 2023). Het gaat om 14.000 personen in de jaren 2025 t/m 2029. Vanaf 2030 wordt dit verschil langzaam weer ingelopen omdat de natuurlijke aanwas dan elk jaar circa 1.000 hoger wordt ingeschat (zie [Figuur 2.3](#)). Andersom wordt voor de korte termijn een iets hoger buitenslands migratiesaldo verwacht. In de jaren 2025 t/m 2032 is het verwachte saldo 20.500 personen hoger dan in de vorige prognose. Verschil is ook dat de bevolkingsgroei in de laatste maanden van 2023 en in 2024 in totaal ruim 21.000 lager was dan in de prognose van december 2023 werd verwacht. Deze plussen en minnen hebben tot gevolg dat de nieuwe prognose qua totale bevolkingsomvang beperkt afwijkt van de vorige. In 2026 is volgens de nieuwe prognose de bevolkingsomvang van Nederland 26.500 personen lager dan in de vorige prognose. In 2040 is dit verschil teruggelopen tot 6.000 personen.

**Figuur 2.3:** Verschillen naar component bevolkingsmutatie, CBS-prognose december 2024 ten opzichte van CBS-prognose december 2023; bron: CBS



Demografische prognoses kennen echter grote onzekerheden. Dat geldt zeker ook voor Nederland gezien de verbondenheid van ons land met andere delen van Europa en de wereld en de huidige geopolitieke turbulentie. De nationale CBS-prognose alsook de Primos-prognose dienen gezien te worden als puntschattingen binnen een zekere bandbreedte. Gezien de grote hoeveelheid factoren die van invloed zijn op de demografische ontwikkeling is deze bandbreedte niet exact vast te leggen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onzekerheden en komen een hoge en lage variant van de Primos-prognose 2025 aan de orde.



### 2.1.3 Bevolkingsontwikkeling op regionaal niveau

Nederland kent een regionaal sterk gedifferentieerde demografische ontwikkeling. Om dat inzichtelijk te maken wordt in deze rapportage een indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden en vijf landsdelen gehanteerd (zie [Figuur 2.4](#)). De indeling in functionele woningmarktgebieden is speciaal voor demografische en woningmarktstudies door ABF ontwikkeld en is gebaseerd op de intensiteit van verhuisrelaties tussen gemeenten. De indeling is dit jaar geactualiseerd. In bijlage A is een beschrijving van de methode opgenomen.

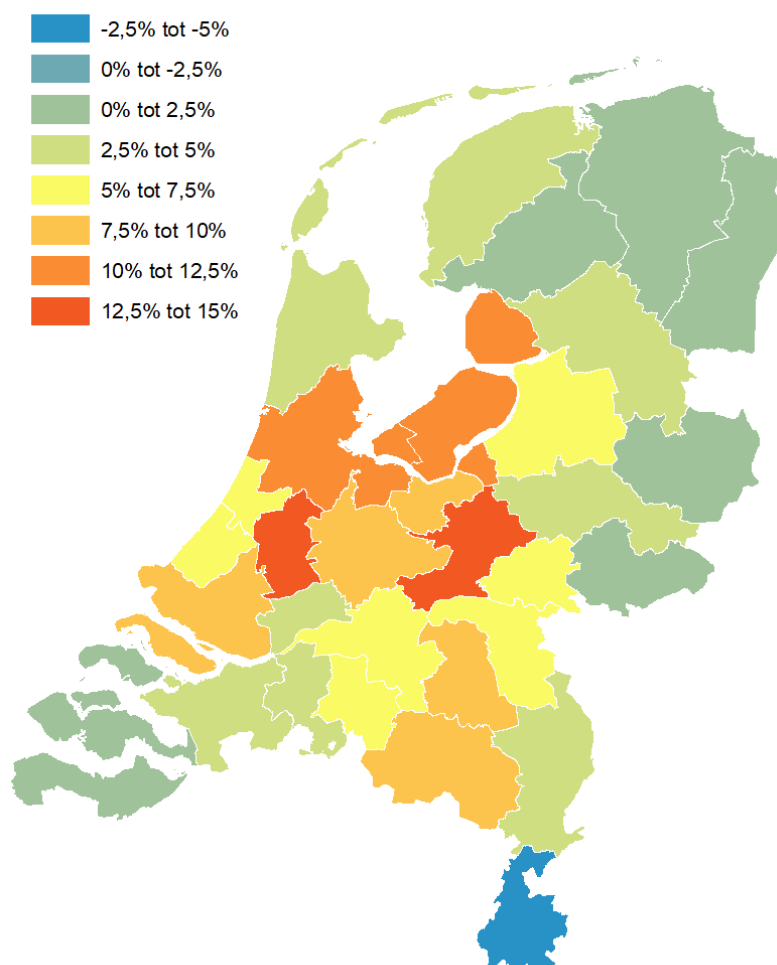
**Figuur 2.4:** Indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden en vijf landsdelen (2025)



De hoogste bevolkingsgroei in de periode tot 2040 wordt verwacht in de woningmarktregio's Gouda, Ede, Lelystad, Amsterdam, Amersfoort en Eindhoven ([Figuur 2.5](#)). In deze regio's neemt het aantal inwoners in deze periode toe met ca. 9% tot 14%. In één woningmarktregio wordt in de periode tot 2040 krimp van de bevolking verwacht. Het gaat om de regio Maastricht (Zuid-Limburg) waar het aantal inwoners in 2040 naar verwachting ruim 4% lager ligt dan in 2025. Volgens de prognose gaat de bevolking in deze regio de komende jaren al afnemen. In de regio's Emmen en Groningen neemt in de periode tot 2040 de bevolking, met minder dan 1%, nog maar beperkt toe.



Figuur 2.5: Verwachte bevolkingsgroei (2025 t/m 2039) naar woningmarktregio; bron: Primos-prognose 2025



Op nationaal niveau is de bevolkingsgroei de komende vijftien jaar met 6,3% vrijwel even groot als in de Primos-prognose 2024. Op regionaal niveau zijn de verschillen met de vorige prognose groter. De relatieve bevolkingsgroei ligt in de Primos-prognose 2025 hoger in enkele regio's aan de randen van het land en juist lager in een aantal regio's in de Randstad en de flanken daarvan. De regio's die in de nieuwe prognose naar verhouding sterker groeien zijn onder meer Venlo, Doetinchem, Leeuwarden, Middelburg en Nijmegen, terwijl voor de regio Maastricht een veel minder sterke afname van de bevolking wordt verwacht. In de regio's Amsterdam, Den Haag en Eindhoven is de neerwaartse bijstelling van de verwachte bevolkingsgroei relatief het grootst. In hoofdstuk 5 wordt meer uitgebreid stilgestaan bij de verschillen met vorige Primos-prognoses.

Ondanks deze veranderingen is de verwachte bevolkingsgroei zowel relatief als absoluut nog steeds het grootst in de regio's in de Randstad en in de flanken daarvan. Aan de randen van het land zal de bevolking naar verwachting duidelijk minder sterk toenemen.





De bevolkingsgroei heeft de afgelopen vijftien jaar vooral in de Randstad plaatsgevonden. De laatste jaren groeit de bevolking in de Randstad nog maar gering sneller dan in de rest van Nederland. De flanken groeiden de laatste jaren bijna even snel en houden de nationale groei gemiddeld meer dan bij. Overig Nederland als geheel groeit de laatste jaren meer dan in de periode 2010-2020 maar blijft nog altijd achter bij de nationale groei.

**Tabel 2.1:** Omvang en aandeel bevolking naar landsdeel, realisaties 2010, 2015, 2020 en 2025, prognose 2030, 2035 en 2040; bron: CBS en Primos-prognose 2025

|                  | 2010       | 2015       | 2020       | 2025       | 2030       | 2035       | 2040       |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Randstad         | 6.844.000  | 7.075.000  | 7.389.000  | 7.705.000  | 7.958.000  | 8.182.000  | 8.391.000  |
| Noordflank       | 1.410.000  | 1.431.000  | 1.473.000  | 1.529.000  | 1.559.000  | 1.589.000  | 1.619.000  |
| Oostflank        | 1.647.000  | 1.673.000  | 1.725.000  | 1.793.000  | 1.838.000  | 1.883.000  | 1.925.000  |
| Zuidflank        | 2.191.000  | 2.237.000  | 2.310.000  | 2.406.000  | 2.466.000  | 2.524.000  | 2.579.000  |
| Overig Nederland | 4.483.000  | 4.484.000  | 4.511.000  | 4.613.000  | 4.637.000  | 4.658.000  | 4.666.000  |
| Totaal           | 16.575.000 | 16.901.000 | 17.408.000 | 18.046.000 | 18.458.000 | 18.837.000 | 19.180.000 |
| Randstad         | 41,3%      | 41,9%      | 42,4%      | 42,7%      | 43,1%      | 43,4%      | 43,7%      |
| Noordflank       | 8,5%       | 8,5%       | 8,5%       | 8,5%       | 8,4%       | 8,4%       | 8,4%       |
| Oostflank        | 9,9%       | 9,9%       | 9,9%       | 9,9%       | 10,0%      | 10,0%      | 10,0%      |
| Zuidflank        | 13,2%      | 13,2%      | 13,3%      | 13,3%      | 13,4%      | 13,4%      | 13,4%      |
| Overig Nederland | 27,0%      | 26,5%      | 25,9%      | 25,6%      | 25,1%      | 24,7%      | 24,3%      |
| Totaal           | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     | 100,0%     |

De sterke groei van de bevolking in de Randstad is het gevolg van de grote aantrekkingskracht van dit landsdeel op buitenlandse migranten en de jonge bevolking die voor natuurlijke aanwas zorgt. Vrijwel de gehele natuurlijke aanwas van Nederland komt in de Randstad tot stand. Wel is er vertrek naar andere landsdelen. Het migratiesaldo van de Randstad met de andere landsdelen is sinds 2018 negatief, met 2023 als uitzondering. Dat wil zeggen dat er meer mensen vanuit de Randstad naar de andere landsdelen verhuisden dan andersom. In 2024 was het saldo voor de Randstad weer negatief<sup>3</sup>.

Voor de regionale woningmarkt is de ontwikkeling van het aantal huishoudens overigens belangrijker dan de bevolkingsontwikkeling. In paragraaf 2.2 komen de verwachtingen met betrekking tot de huishoudensontwikkeling aan de orde.

#### 2.1.4 Vergrijzing is de dominante trend

Het aantal inwoners van 75 jaar en ouder gaat flink stijgen. In de komende vijftien jaar neemt deze leeftijdsgroep met 45% toe. Het gaat om een toename met 795.000 75-plussers: van 1,76 miljoen in 2025 tot 2,56 miljoen inwoners in 2040. In deze leeftijdsklasse is de zorgvraag relatief groot en heeft een groot deel te maken met mobiliteitsbeperkingen. De vraag naar zorg en wonen met zorg zal daarmee sterk toenemen.

De sterk verschillende ontwikkelingen per leeftijdsklasse zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op ontwikkelingen in het verleden, en met name in het aantal geboorten. De sterke toename van het

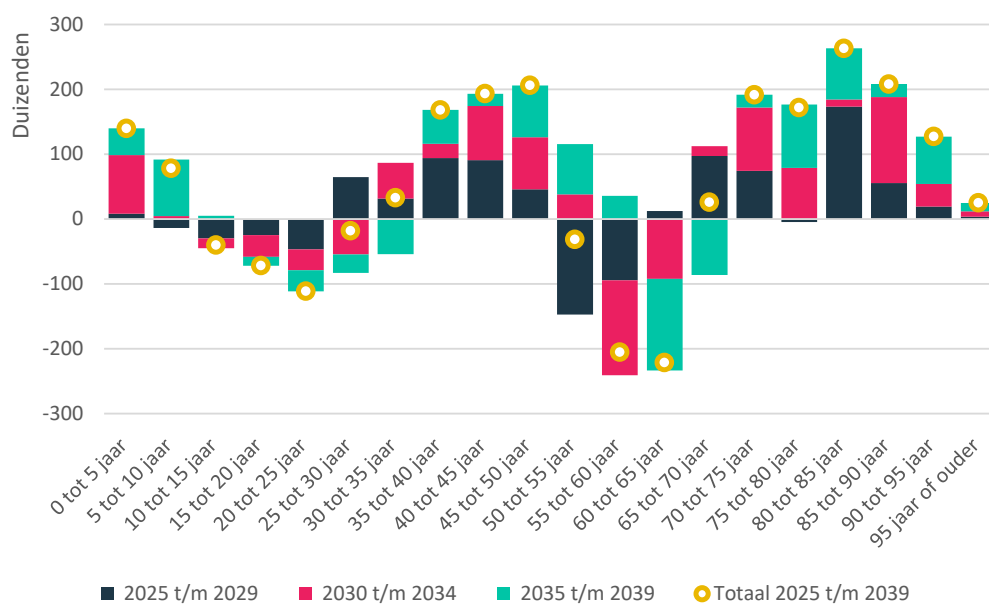
<sup>3</sup> Volgens de voorlopige cijfers bedraagt het binnenlands migratiesaldo van de Randstad met de andere landsdelen in 2024 in totaal – 1.651 personen (meer vertrekkers dan vestigers).



aantal 65-plussers hangt samen met de naoorlogse babyboom en de gestegen levensverwachting. De afname in de leeftijdsklasse 50 tot 65 jaar hangt samen met de dalende geboortecijfers in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw.

Het aandeel van de 75-plussers in de bevolking neemt toe van 10% nu tot 14% in 2040 en zal daarna ongeveer op dat niveau blijven. Het aandeel 50 t/m 65-jarigen daalt daarentegen sterk, van 20% nu tot 17% in 2040.

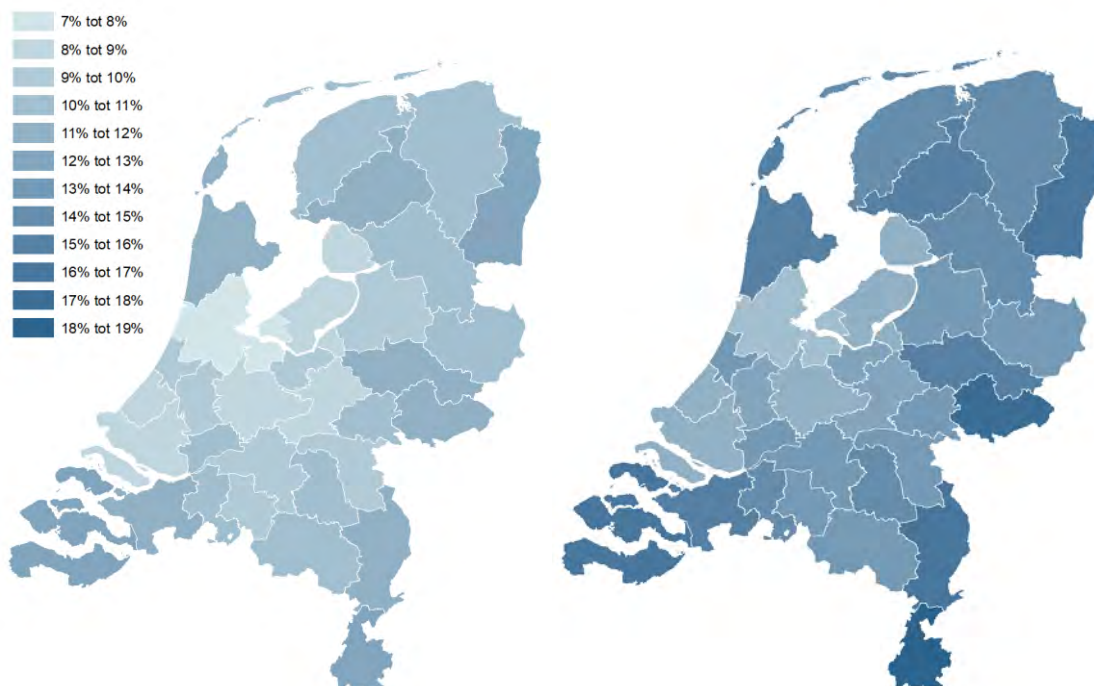
**Figuur 2.6:** Bevolkingsontwikkeling 2025 t/m 2039 naar leeftijdsklasse; bron: Primos-prognose 2025



Het aandeel 75-plussers loopt in 2025 per regio uiteen van 8,0% in de regio Amsterdam tot 12,6% in de regio Middelburg (zie [Figuur 2.7](#)). In regio's met een relatief sterke bevolkingsgroei neemt het aandeel van 75-plussers in de totale bevolking in de periode tot 2040 in het algemeen minder hard toe dan in regio's met minder bevolkingsgroei. In 2040 varieert het aandeel naar verwachting van 10,7% in de regio Amsterdam (een stijging met 2,9%-punt) tot 18,2% in de regio Maastricht (een stijging met 5,5%-punt). Gemiddeld neemt het aandeel 75-plus in deze periode toe met 3,9%-punt.



Figuur 2.7: Aandeel 75-plussers in de totale bevolking 2025 (links) en 2040 (rechts); bron: Primos-prognose 2025



## 2.2 Huishoudens

### 2.2.1 Huishoudensontwikkeling op nationaal niveau

Doordat de nationale prognose van CBS slechts heel beperkt lager uitvalt dan de voorgaande prognose, wijkt ook de huishoudensprognose van Primos op nationaal niveau weinig af van de vorige Primos-prognose. Het aantal huishoudens in 2031 wordt in de Primos-prognose 2025 14.100 lager ingeschat ten opzichte van de voorgaande prognose. Op de langere termijn blijft het verschil klein. In 2045 komt de nieuwe Primos-prognose 22.500 huishoudens lager uit dan de voorgaande prognose.

De Primos-prognose sluit voor de (nationale) bevolking aan op de nationale prognose van het CBS, maar maakt voor de huishoudensontwikkeling een eigen prognose. Uitgangspunt in deze prognose vormen de realisatiecijfers uit de CBS-huishoudenstatistiek, die gebaseerd is op de BRP<sup>4</sup>. De ontwikkeling van het aantal huishoudens hangt af van ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en van het huishoudvormende gedrag van die bevolking. Daarbij gaat het om processen als uit-huis-gaan, samenwonen, scheiden, verweduwing en de overgang naar intramurale voorzieningen (tehuizen). Over

<sup>4</sup> BRP is de Basisregistratie Personen. Het CBS maakt ook gebruik van andere bronnen om het aantal huishoudens te bepalen. Behalve van de BRP wordt onder andere gebruikgemaakt van gegevens over fiscale partnerschappen en toeslagpartnerschappen afkomstig van de Belastingdienst, bijstandsgegevens afkomstig van gemeenten. Een klein deel van de huishoudens wordt geïmputeerd op basis van de Enquête Beroepsbevolking.

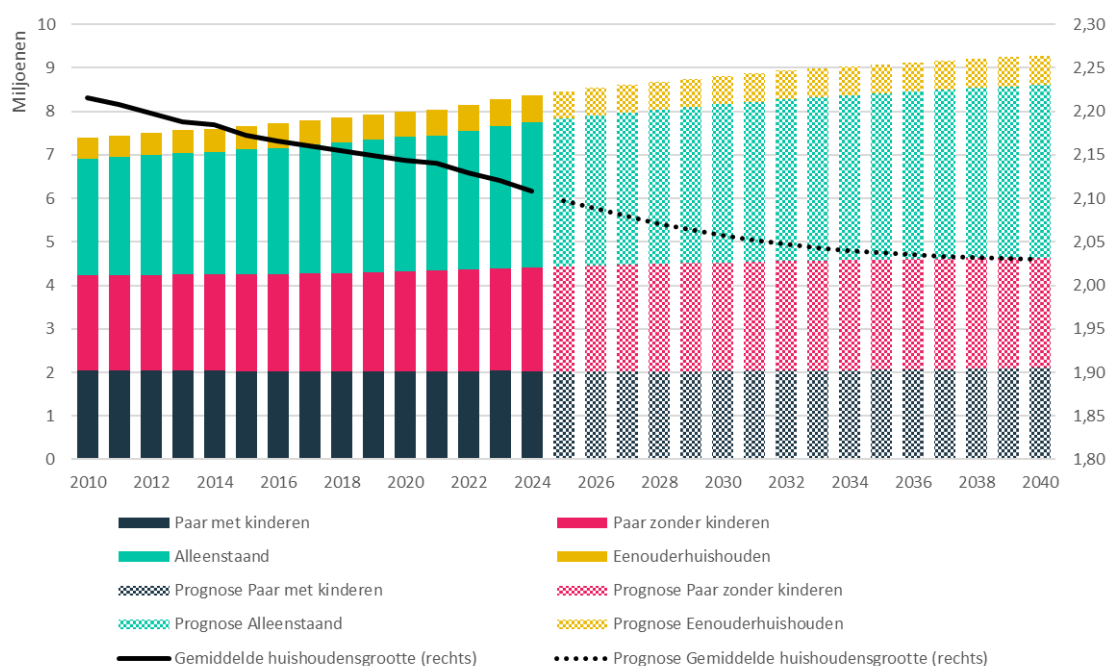


deze processen zijn gegevens beschikbaar waarmee het aantal overgangen tussen huishoudenposities gekwantificeerd kan worden. In de Primos-huishoudensprognose wordt naast leeftijd en geslacht ook rekening gehouden met etniciteit en opleiding.

Het aantal huishoudens is de afgelopen vijftien jaar (tot begin 2024) met 1.062.000 (14,5%) toegenomen. Relatief gezien is het aantal huishoudens daarmee veel sneller gestegen dan het aantal inwoners dat met 8,8% is gegroeid. De gemiddelde huishoudensgrootte is dan ook sterk afgenomen, van 2,23 in 2009 naar 2,11 in 2024. Voor de komende jaren wordt een verdere, maar meer beperkte afname verwacht, tot 2,03 in 2040. De daling van de gemiddelde huishoudensgrootte is daarmee vergelijkbaar met de voorgaande Primos-prognose.

Het aantal huishoudens neemt in totaal in de periode 2025 t/m 2039 met 822.000 toe, van ruim 8,4 miljoen naar bijna 9,3 miljoen. Dat komt neer op een groei met 9,7%. De toename bestaat vooral uit alleenstaanden (573.000), maar ook de aantallen paren met kinderen (73.000), eenouderhuishoudens (52.000) en paren zonder kinderen (124.000) nemen toe. De toename van het aantal huishoudens bestaat daarmee voor 70% uit alleenstaanden, 15% paren zonder kinderen, 9% paren met kinderen en 6% eenouderhuishoudens.

**Figuur 2.8:** Aantal huishoudens naar type (linker as) en gemiddelde huishoudensgrootte (rechter as), realisaties 2010-2024, prognose 2025-2040; bron: CBS en Primos-prognose 2025



De huishoudenstoename bestaat voor een belangrijk deel uit oudere alleenstaanden en oudere paren zonder kinderen. De toename van het aantal oudere paren is een gevolg van de naoorlogse geboortegolf en de toegenomen levensverwachting. De sterke toename van het aantal oudere alleenstaanden wordt enerzijds veroorzaakt door de stijging van het aantal alleenstaanden jonger dan 65 jaar en



anderzijds door de gestegen levensverwachting. In de afgelopen vijftien jaar is het aantal alleenstaanden in de leeftijdsklasse 45-64 jaar sterk toegenomen. Deze toename vertaalt zich de komende jaren in een groter aantal alleenstaanden van 65 jaar en ouder. Anderzijds zorgt de toegenomen levensverwachting ervoor dat oudere alleenstaanden langer leven dan vorige generaties alleenstaanden. Het aantal levensjaren na verweduwing neemt toe.

Het verhogen van doorstroming van oudere empty nesters of oudere alleenstaanden uit eengezinswoningen naar appartementen wordt vaak genoemd als mogelijkheid om aan de vraag door jongere huishoudens naar dit type woningen tegemoet te komen. De verhuisgeneigdheid van ouderen is echter laag. Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2024 bevestigt dit opnieuw. Vele ouderen wonen naar tevredenheid en relatief goedkoop. Omdat met het klimmen der jaren de gebreken toenemen ontstaat er wel meer vraag naar geschikte woningen. Voor een deel zullen deze via het aanpassen van bestaande woningen tot stand komen, maar daarnaast zullen er meer nultredenwoningen en zogeheten geclusterde woningen nodig zijn, waar ook zorg geleverd kan worden. De jaarlijkse Fortuna-raming van ABF die hier inzicht in biedt zal in het najaar van 2025 beschikbaar komen.

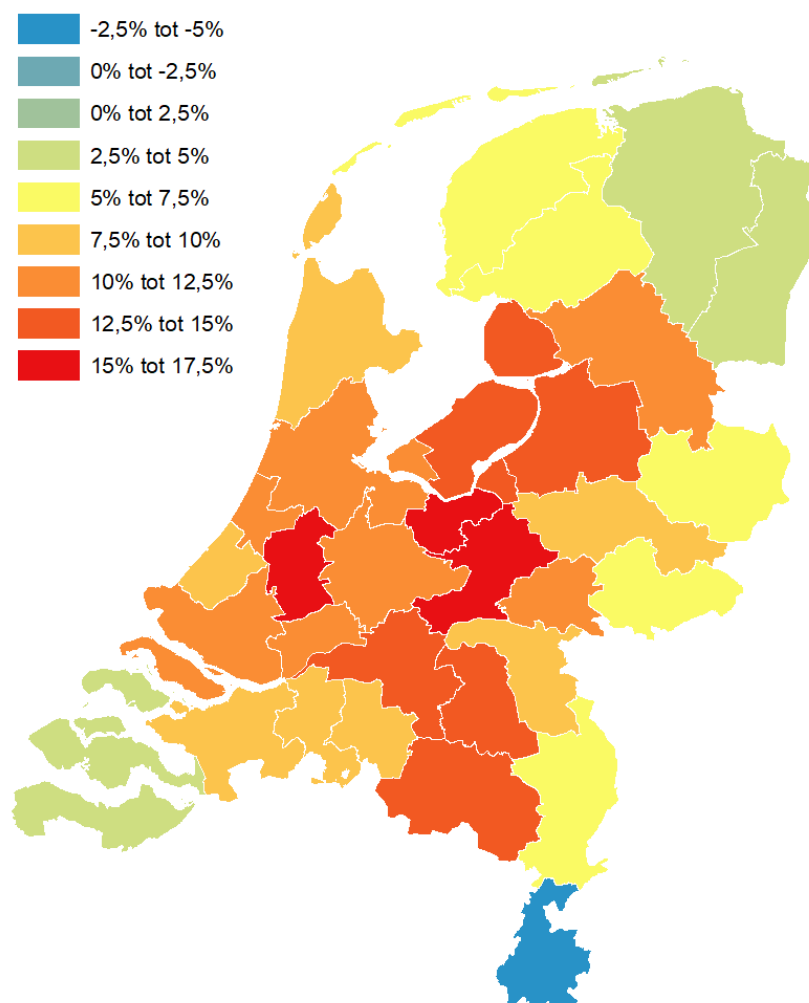
Zoals we hiervoor zagen gaat het aantal inwoners van 75 jaar en ouder in de komende vijftien jaar met 795.000 toenemen. Het aantal 75-plus huishoudens neemt in deze periode met 626.000 toe, waarvan 407.000 alleenstaanden en 219.000 meerpersoonshuishoudens. Aangenomen is dat vanwege de restrictie die aan de uitbreiding van de institutionele verpleeghuiscapaciteit is opgelegd, het aantal 75-plussers in een verpleeghuis tot 2040 nog maar met 12.000 personen toeneemt. Veel ouderen zullen dus als particulier huishouden vraag naar wonen met zorg gaan uitoefenen.

### 2.2.2 Huishoudensontwikkeling op regionaal niveau

De toename van het aantal huishoudens per regio volgt voor een belangrijk deel de bevolkingsgroei per regio en laat dan ook meer spreiding van de huishoudensgroei zien dan de voorgaande prognose. De sterkste huishoudensgroei wordt verwacht in de regio's in het midden en westen van het land. Aan de randen van het land is de groei het kleinst ([Figuur 2.9](#)). Naar verhouding is de groei met 13% tot 17% in de periode tot 2040 het sterkst in de regio's Gouda, Ede, Amersfoort, Lelystad, Zwolle en Oss. Het aantal huishoudens in de regio's Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht neemt de komende vijftien jaar tussen de 9% en 12% toe. De verwachte groei tot 2040 is onder andere in de regio's Nijmegen (9%), Leeuwarden (7%), Doetinchem (7%), Venlo (7%), Roosendaal (7%) en Middelburg (5%) hoger dan eerder voorzien. In Zuid-Limburg, de regio Maastricht, wordt nog steeds krimp van het aantal huishoudens verwacht (-3%), maar aanzienlijk minder dan in eerdere prognoses. In hoofdstuk 5 en 6 gaan we in op de aanpassingen van Primos 2025 ten opzichte van 2024 en duiden we de regionale verschillen in huishoudensontwikkeling tussen Primos 2025 en voorgaande edities.



**Figuur 2.9:** Verwachte huishoudensontwikkeling naar woningmarktregio, 2025 t/m 2039, (%); bron: Primos-prognose 2025





03

# Woningvoorraad en woningtekort





## 3.1 Toename woningvoorraad in afgelopen jaren

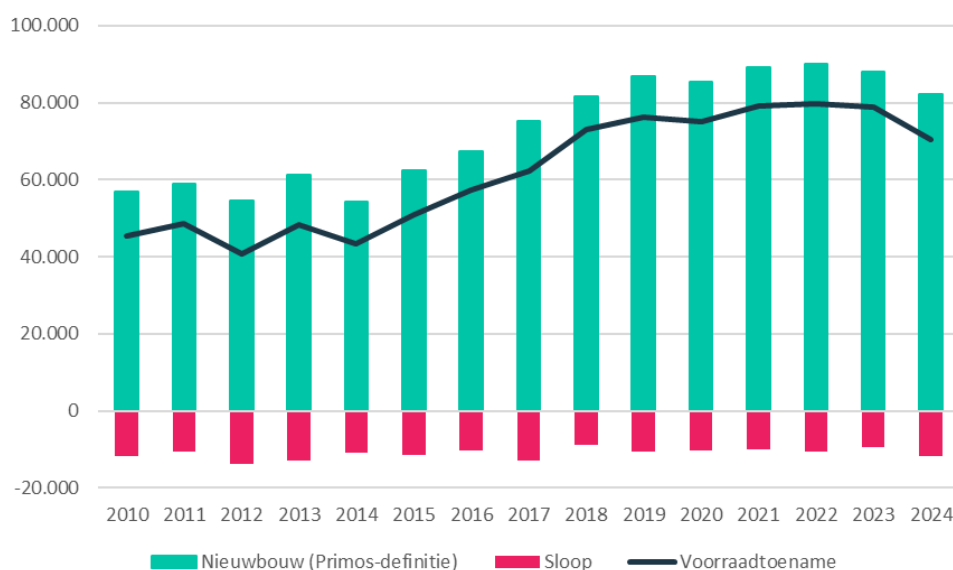
### 3.1.1 Rijksdoelstellingen woningbouw conform Primos-definitie van nieuwbouw

In de woningvoorraadstatistiek van het CBS wordt sinds de invoering van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in 2012 onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop, overige onttrekkingen en correcties. Onder de noemer overige onttrekkingen en overige toevoegingen vallen transformaties, woningsplitsingen, optoppen, samenvoegingen van woningen, verbouw van woningen en 'administratieve toevoegingen en onttrekkingen'. Er is in belangrijke mate samenhang tussen onttrekkingen en toevoegingen. Een woningsplitsing levert in de CBS/BAG-systeem bijvoorbeeld enerzijds één onttrekking op en anderzijds twee of meer toevoegingen. In de Primos-prognose wordt daarom met een versimpeling gewerkt. In de Primos-prognose is 'nieuwbouw' gedefinieerd als de nieuwbouw volgens de CBS-definitie + het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen zoals het CBS die uit de BAG afleidt. Het Rijk hanteert de Primos-definitie van nieuwbouw bij het definiëren van de woningbouwdoelstellingen (bruto nieuwbouw + het saldo van de overige toevoegingen en onttrekkingen). Naast nieuwbouw wordt in de Primos-prognose en door het Rijk sloop onderscheiden, conform de CBS-definitie van sloop.

### 3.1.2 Nieuwbouw sinds invoering van de BAG

Het zicht op langjarige trends in de woningproductie wordt vertroebeld door de methodebreuk in de statistieken die het gevolg is van de overgang van het Woningregister van het CBS naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen in 2012 en de daaropvolgende invoeringsproblemen die de BAG in de periode 2012 t/m 2018 heeft gekend. ABF Research heeft daarom een raming van de daadwerkelijke nieuwbouwproductie en voorraadontwikkeling in deze jaren gemaakt (zie [Figuur 3.1](#)).

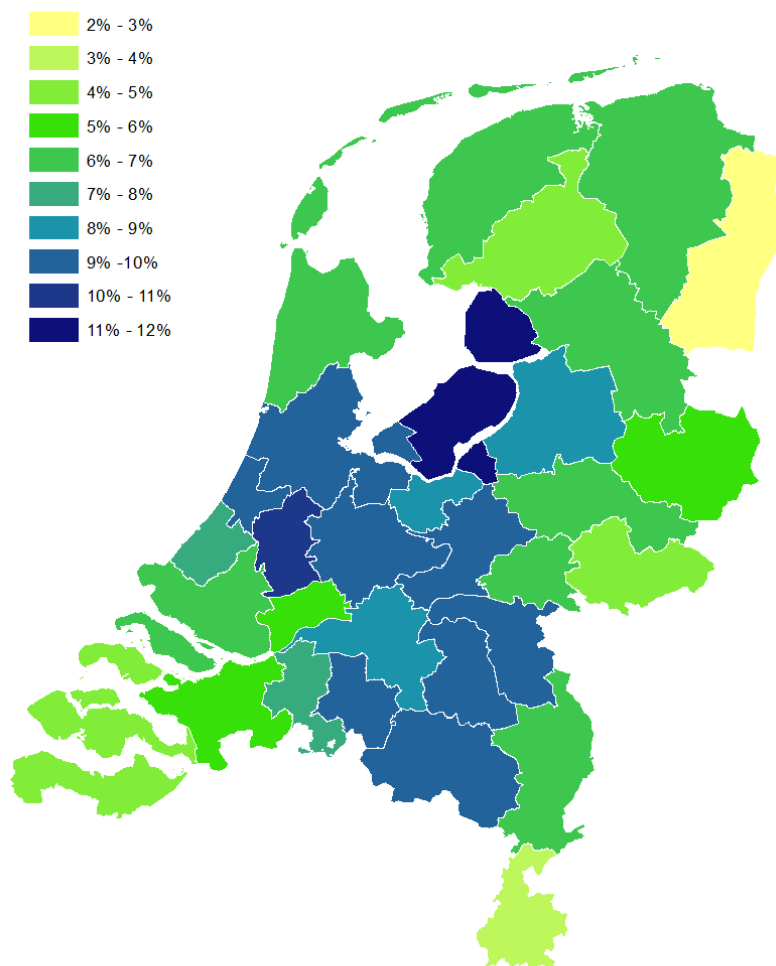
**Figuur 3.1:** Nieuwbouw (Primos-definitie, gecorrigeerd voor invoeringsproblemen BAG), sloop en toename woningvoorraad per saldo, 2012 t/m 2024; bron: BAG, bewerking ABF Research



De nieuwbouw (Primos-definitie) is na de woningmarktcrisis opgelopen van 55.200 woningen in 2014 naar 90.200 woningen in 2022. De afgelopen twee jaar is de nieuwbouwproductie afgenomen. Er werden 88.200 nieuwbouwwoningen gereedgemeld in 2023 en 82.200 in 2024. De sloop fluctueert jaarlijks enigszins maar vertoont een dalende trend. In 2012 werden 13.700 woningen gesloopt, in 2024 waren dat er 11.800.

In de laatste acht jaar (2017 t/m 2024) telde de nieuwbouw 679.100 woningen en zijn er 84.200 woningen gesloopt. Per saldo is de woningvoorraad sinds 2017 met 594.900 woningen toegenomen. De voorraadtoename is relatief gezien het hoogst in de regio's Lelystad (12,0%) en Gouda (10,3%) en met 2,8% in de regio Emmen het laagst.

**Figuur 3.2:** Toename woningvoorraad naar woningmarktregio, 2017 t/m 2024 (%); bron: BAG, bewerking ABF Research

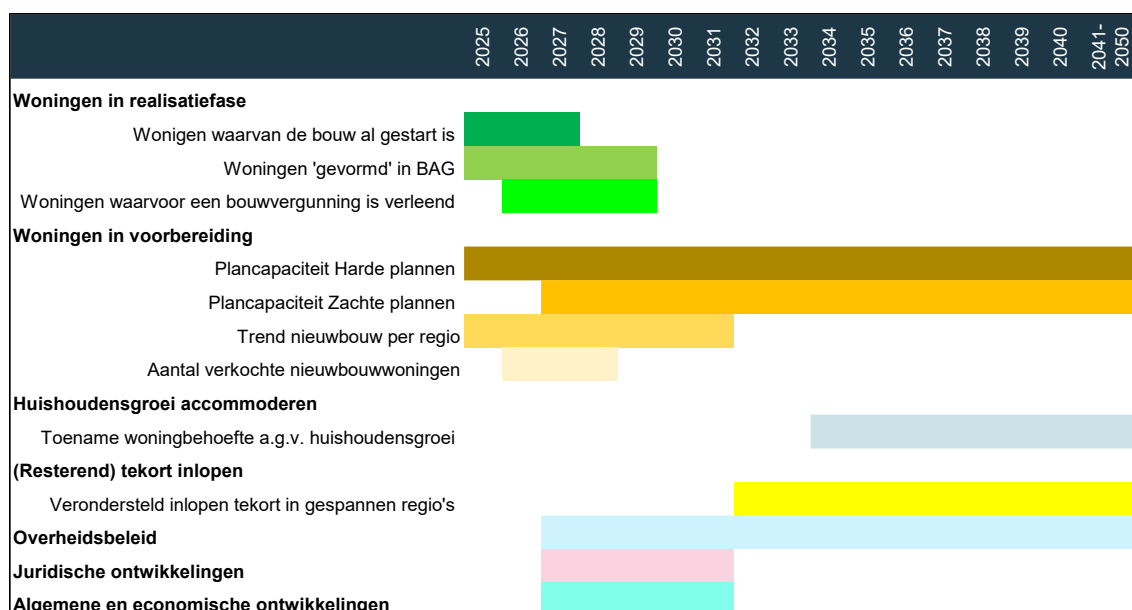


## 3.2 Woningbouwverwachtingen

Vanwege de wisselwerking tussen woningbouw en demografische processen worden er voor de Primos-prognose woningbouwverwachtingen opgesteld. Deze verwachtingen zijn in de maanden april/mei 2025 opgesteld. Voor de periode tot en met 2031 zijn deze gebaseerd op trends in de woningproductie, aantal woningen in aanbouw, aantal afgegeven bouwvergunningen, omvang van de harde en zachte plancapaciteit, veranderingen in het beleid van overheden, juridische ontwikkelingen, economische en maatschappelijke vooruitzichten en demografische verwachtingen. Er liggen geen modelberekeningen ten grondslag aan de Primos-woningbouwverwachtingen op nationaal niveau, het gaat om beredeneerde aantallen.

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

**Figuur 3.3:** Gebruikt bronmateriaal voor nationale woningbouwverwachtingen naar periode



De woningbouwverwachtingen in de Primos-prognose verschillen van de ambities in het Programma Woningbouw (2022) van het Ministerie van BZK waarin het streven naar de bruto toevoeging van 900.000 woningen in de jaren 2022 t/m 2030 is opgenomen en met de aantallen in de provinciale en regionale woondeals. Op basis van de Primos-prognose 2023 heeft het Rijk de woningbouwambities voor de genoemde beleidsperiode herijkt naar 991.185 woningen in de periode 2022 tot en met 2030<sup>5</sup>. De ambitie van het Kabinet Schoof is om zo snel mogelijk 100.000 woningen per jaar te realiseren.

<sup>5</sup> Ministerie van BZK, Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, 4 juni 2024.

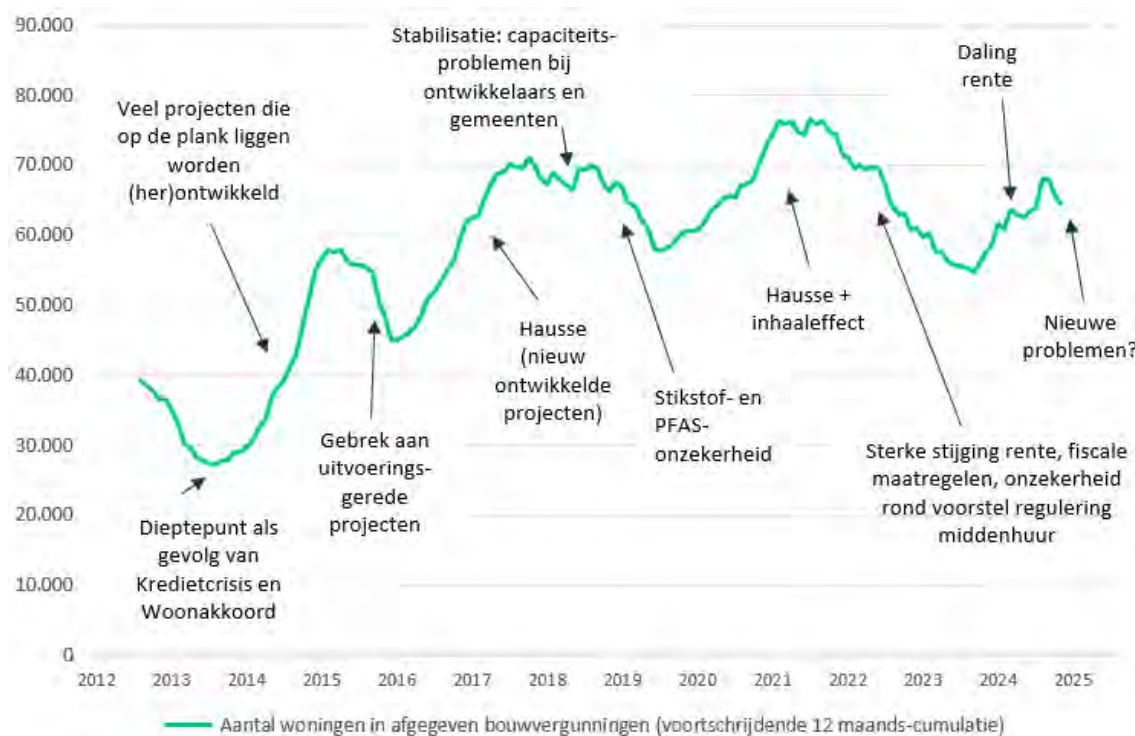


### 3.2.1 Ontwikkeling verleende bouwvergunningen voor woningen

Een belangrijke indicator voor de te verwachten woningproductie is het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. Het CBS publiceert maandelijks het aantal 'nieuw te bouwen woningen' in door gemeenten verleende omgevingsvergunningen met een minimale bouwsom van € 50.000. Bron is een enquête onder gemeenten over de bouwproductie in brede zin.

Eind 2013, op het dieptepunt na de kredietcrisis, waren er volgens deze enquête in de twaalf voorgaande maanden tezamen slechts 27.300 vergunningen voor 'nieuwe woningen' verleend. Sindsdien is het aantal afgegeven vergunningen sterk gestegen. In november 2021 werd een voorlopig hoogtepunt bereikt met 76.500 afgegeven vergunningen voor nieuwe woningen in de twaalf voorgaande maanden.

Figuur 3.4: Verleende bouwvergunningen voor woningen (voortschrijdende 12-maandscumulatie; bron: CBS)



Vanaf maart 2022 is de vergunningverlening sterk gedaald. Vanwege de oorlog in Oekraïne liepen de bouwkosten op en steeg de hypotheekrente sterk. Prijzen van koopwoningen daalden en nieuwboukoopwoningen waren minder gewild. Fiscale maatregelen troffen de particuliere huursector. Het aantal verleende vergunningen is teruggelopen tot 54.706 op jaarbasis in januari 2024. Sindsdien heeft de vergunningverlening zich hersteld tot 68.500 in december 2024. De laatste maanden is er echter sprake van opnieuw een daling. In april 2025 blijft het aantal verleende vergunningen op jaarbasis steken op 64.500 woningen.



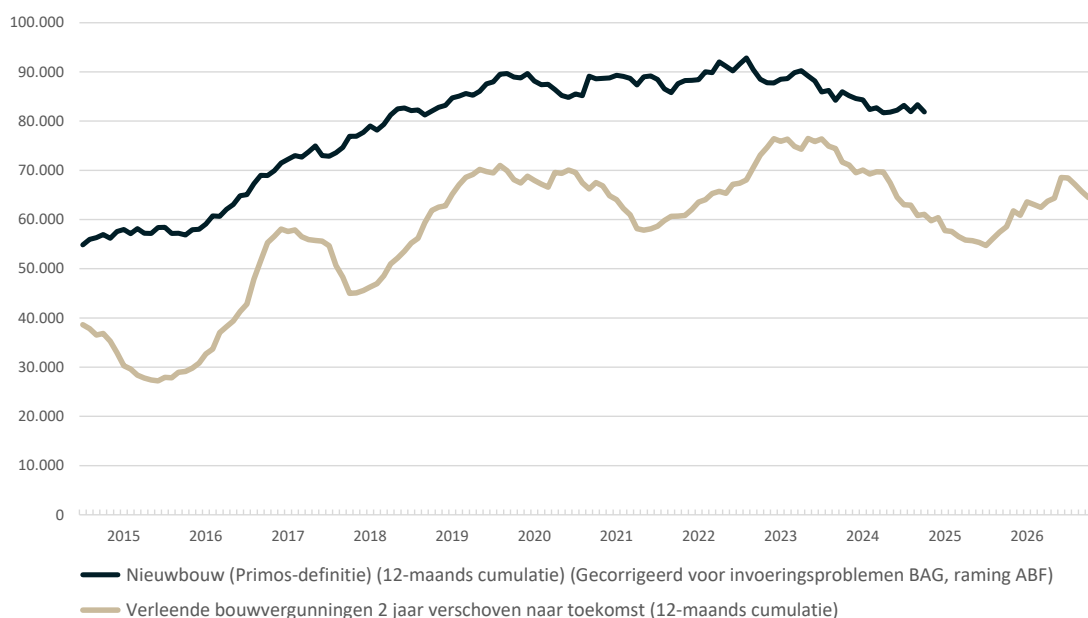
Het CBS heeft overigens aangekondigd statistieken over verleende vergunningen vanaf eind juni 2025 te gaan baseren op de BAG. CBS meldt hierover: “De bestaande cijfers zijn gebaseerd op enquêtes. Het CBS vraagt gemeenten een vragenlijst in te vullen over de hoeveelheid vergunde woningen. Met terugwerkende kracht stelden we op basis van de BAG vast dat er meer woningen waren vergund dan er volgens de enquêtes waren vergund. Het verschil tussen beide bronnen groeide in de loop der jaren van 15 naar ruim 30 procent<sup>6</sup>.”

Bij het opstellen van de woningbouwverwachtingen konden deze nieuwe statistieken nog niet meegenomen worden. Trends in oude en nieuwe statistiek blijken echter overeen te komen.

### 3.2.2 Nieuwbouw volgens CBS- en Primos-definitie

De gereedmelding van nieuwbouwwoningen ligt dan ook op een aanzienlijk hoger niveau dan de vergunningverlening zoals die tot nu toe door het CBS is gemeten. In [Figuur 3.5](#) is het verband tussen het aantal nieuwbouwwoningen en het aantal woningen in afgegeven vergunningen gevisualiseerd door de vergunningverlening met een tweejaarsverschuiving af te beelden. Aangenomen is dat er gemiddeld twee jaar verstrijkt tussen het verlenen van een vergunning en het opleveren van een woning. Deze aanname is gebaseerd op eerdere cijfers van het CBS (gemiddeld tussen de 21 en 24 maanden in 2013-2017) en het toenemend aandeel appartementen, die een langere bouwtijd kennen, in de woningbouw. De (beperkte) toename van het aantal gerealiseerde flexwoningen tempert de verlenging van de doorlooptijden.

**Figuur 3.5:** Nieuwbouw (Primos-definitie) en verleende bouwvergunningen voor nieuwe woningen met 2 jaar verschuiving naar toekomst weergegeven, 12-maandscumulatiecijfers; bron: CBS/BAG en Bouwvergunningen-statistiek



<sup>6</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/corporate/2025/23/cbs-brengt-woningen-en-andere-gebouwen-scherper-in-beeld>



Opvallend is dat in grote lijnen het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen conform de toegenomen vergunningverlening toeneemt, maar dat de fluctuaties in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen veel minder scherp zijn dan de fluctuaties in het aantal verleende vergunningen. Voor projectontwikkelaars en bouwbedrijven is continuïteit van belang. Pieken en dalen in de vergunningverlening worden in de uitvoering en opleveringen zoveel mogelijk afgevlakt. Naast dat afvlakken blijven de grote lijnen natuurlijk wel overeind. Te zien is dat er sinds de kredietcrisis een stijgende trend is in zowel de afgegeven vergunningen als de nieuwbouw. Voor de komende maanden mag op grond van de ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen een verdere daling in de nieuwbouwaantallen verwacht worden.

### 3.2.3 In de pijplijn: voorraad vergunde of in aanbouw genomen woningen

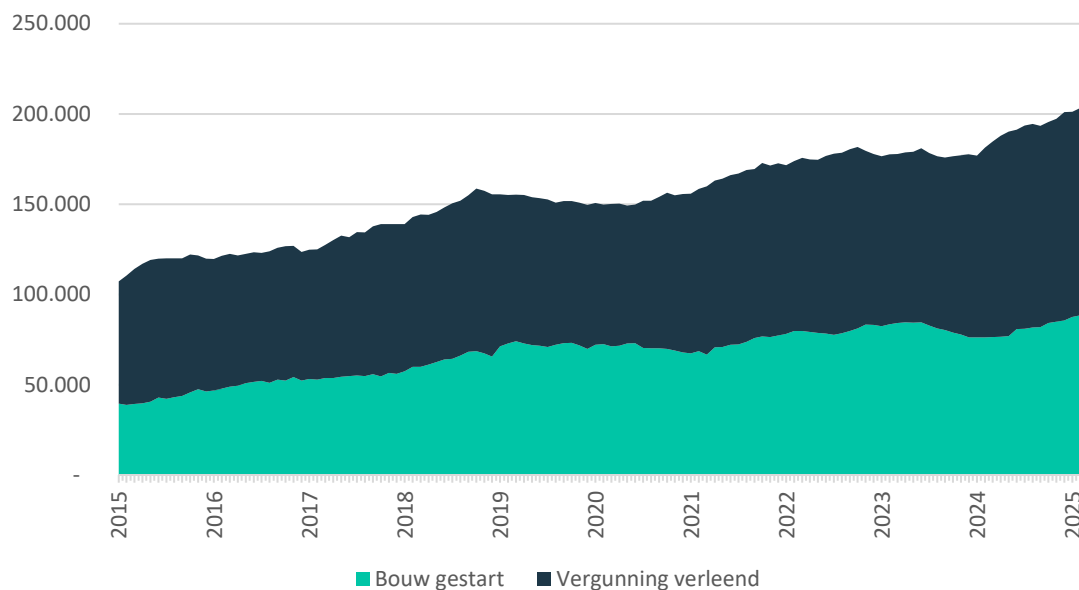
Het aantal woningen in voorbereiding waarvoor een vergunning is afgegeven, alsook het aantal woningen met vergunning waar de bouw gestart is, zijn beide het afgelopen anderhalf jaar sterk opgelopen. Dat betekent dat het aantal opleveringen over circa een jaar weer gaat toenemen.

Naast de hiervoor besproken maandcijfers op basis van een enquête, zijn de vergunningen voor woningen ook te volgen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De zogenaamde pijplijnstatistieken die het CBS sinds ruim een jaar publiceert betreffen nieuwbouwwoningen die op het meetmoment vergund zijn of al in aanbouw zijn genomen. Deze woningen in voorbereiding zijn in de BAG bekend als verblijfsobjecten met de status 'gevormd'. Als het pand waarin een 'gevormd' verblijfsobject gelegen is de status 'bouw gestart' heeft, tellen deze woning als 'in aanbouw'. Een belangrijk deel van de gevormde verblijfsobjecten krijgt overigens nooit de status 'in aanbouw', maar gaat direct over van de status 'gevormd' naar de status 'in gebruik'. Het aantal in aanbouw zijnde woningen wordt hierdoor in deze statistiek onderschat.

In maart 2025 waren er volgens het CBS in totaal 204.300 vergunde nieuwbouwwoningen opgenomen in de BAG, waarvan 91.400 woningen in aanbouw en 112.900 woningen wel vergund, maar nog niet in aanbouw. Ten opzichte van september 2023 is het aantal nieuwbouwwoningen waarvan de bouw volgens de BAG gestart is met 14% toegenomen en het aantal vergunde woningen waarvan de bouw nog niet gestart is met 18%. Uit aanvullende analyses van ABF Research blijkt dat inclusief woningen die niet tot stand komen via nieuwbouw, maar via transformatie van gebouwen en dergelijke, de pijplijn in de BAG in maart 2025 in totaal 245.800 woningen bedraagt.



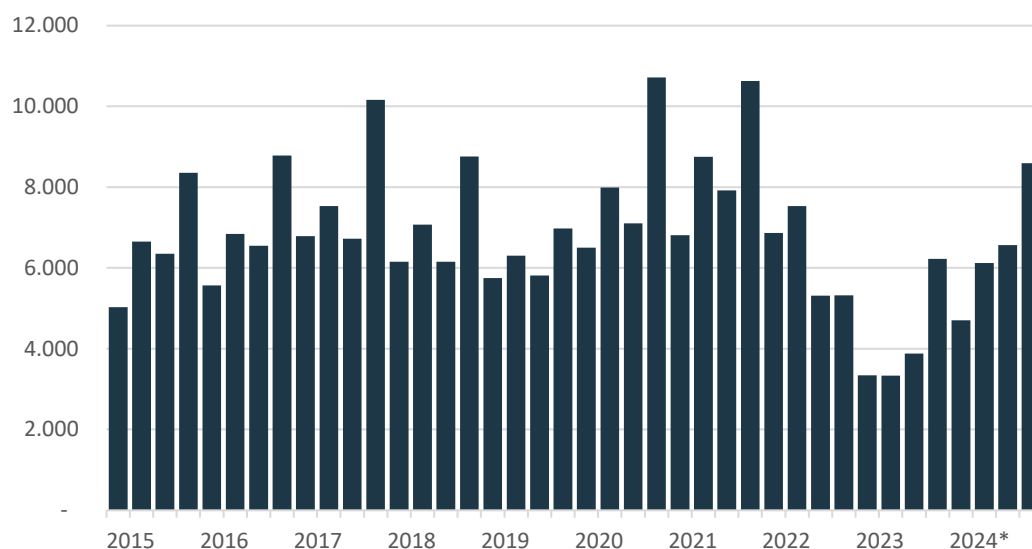
**Figuur 3.6:** Aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding volgens de BAG, bron: BAG/CBS



### 3.2.4 Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Ook de markt voor nieuwboukoopwoningen laat herstel zien. Dat blijkt zowel uit CBS- als NVM-cijfers. Sinds 2015 houdt het CBS in het kader van de huizenprijzenstatistiek (waarvoor een Europese verplichting geldt) een statistiek bij met het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen die op 'nieuwbouwgrond' zijn gebouwd.

**Figuur 3.7:** Aantal verkochte nieuwboukoopwoningen op nieuwbouwgrond, kwartaalcijfers, 1e kwartaal 2015 t/m 4<sup>e</sup> kwartaal 2024; bron: CBS; \*voorlopige cijfers

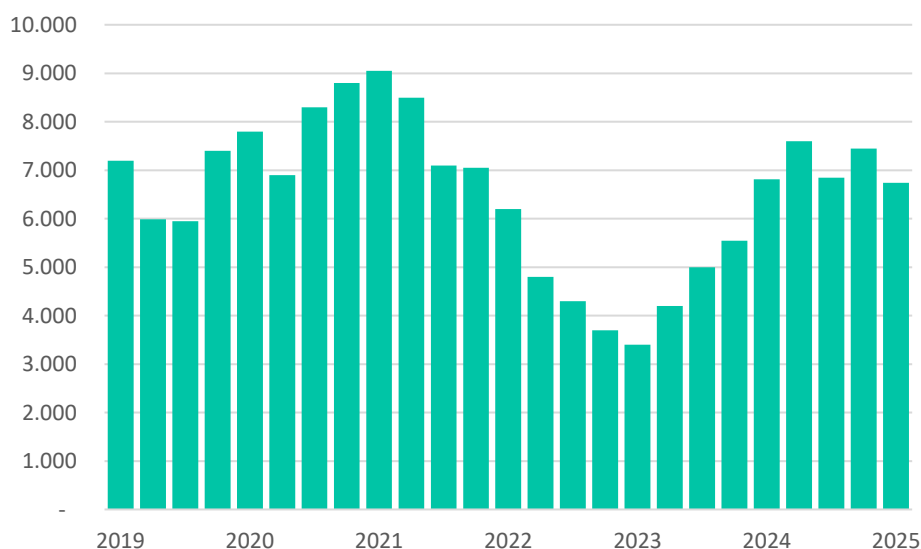




Er wordt een combinatie van Kadasterdata en data van garantiecertificaten gebruikt. Het gaat hier uitdrukkelijk niet om zelfbouwprojecten en ook koopwoningen die het resultaat zijn van splitsing, renovatie of transformatie worden niet meegenomen. Gemiddeld zijn er in de jaren 2015 t/m 2022 per jaar 28.800 van deze nieuwboukoopwoningen verkocht. In topjaar 2021 werden er 34.300 van deze nieuwboukoopwoningen verkocht, in 2023 slechts 16.800. In 2024 heeft de markt zich grotendeels hersteld en bedroeg het aantal van deze verkopen 26.000.

De NVM, die een statistiek bijhoudt van alle door aangesloten makelaars verkochte nieuwbouwwoningen op het moment dat het koopcontract wordt getekend, rapporteert voor zowel 2020 als 2021 de verkoop van circa 32.000 nieuwbouwwoningen. In 2022 en 2023 is dit aantal gedaald tot 19.000. In 2024 is het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen via NVM-makelaars opgelopen tot bijna 29.000.

**Figuur 3.8:** Aantal verkochte nieuwboukoopwoningen door NVM-makelaars, kwartaalcijfers, 2019 t/m 1<sup>e</sup> kwartaal 2025; bron: NVM/Brainbay



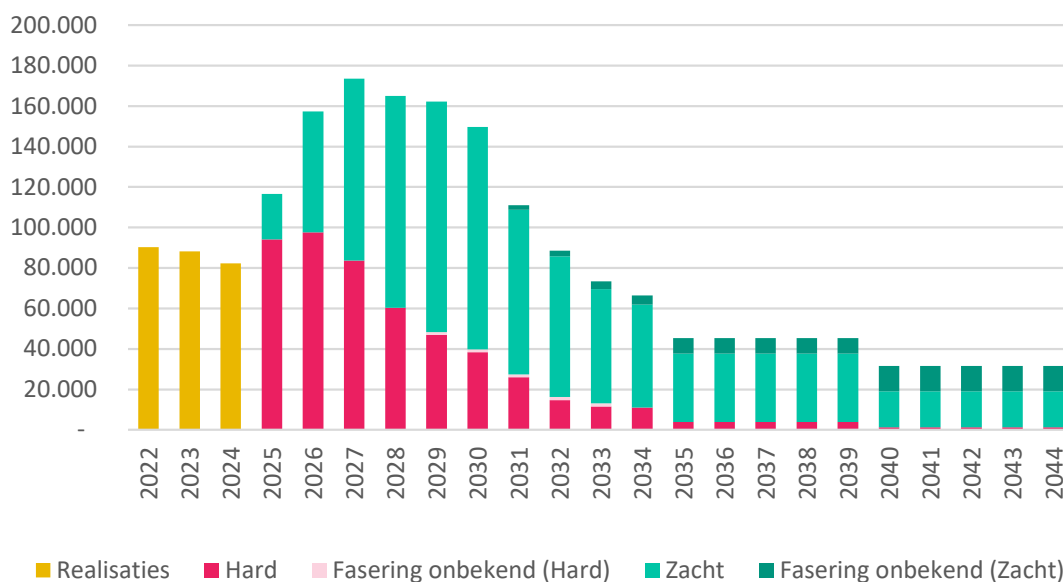
### 3.2.5 Plancapaciteit

Volgens de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw is de bruto plancapaciteit bijna 1,7 miljoen woningen, waarvan 517.500 in harde plannen<sup>7</sup>. In [Figuur 3.9](#) is een overzicht opgenomen van de realisaties in de afgelopen jaren alsmede de woningen in voorbereiding naar verwacht opleverjaar. Op een volgende inventarisaties laten zien dat er veel planningsoptimisme is, maar dat de 'boeggolf' aan plannen steeds naar achteren schuift. Er zijn 930.400 woningen met een geplande oplevering in de komende zes jaar (2025 t/m 2030). Dat zijn er gemiddeld 155.000 per jaar. 46% van deze woningen zijn per 1-1-2025 opgenomen in harde plannen (door de gemeenteraad vastgesteld of onherroepelijk).

<sup>7</sup> Zie ABF Research, Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, r2025-0022LGR, Delft, 2025.



**Figuur 3.9:** Realisaties en bruto plancapaciteit naar verwacht opleverjaar en planstatus; bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research



### 3.2.6 Overheidsbeleid

In 2019 vond onder druk van het oplopende woningtekort en de steeds hogere bevolkingsprognoses een omslag in het Rijksbeleid plaats. Erkend werd dat het woningtekort een probleem is dat op nationaal niveau niet alleen om aandacht vraagt, maar ook inzet van rijksmiddelen vergt. In de afgelopen jaren is er in aanvulling op de initiële Woningbouwimpuls (2020) meer aandacht voor de problemen op de woningmarkt gekomen, onder andere in de vorm van een Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, is de verhuurderheffing afgeschaft en zijn er aanzienlijke financiële middelen voor woningbouw en de ontsluiting van woningbouwlocaties beschikbaar gekomen. Het Kabinet-Schoof heeft zich tot doel gesteld om zo snel mogelijk te komen tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Een belangrijke maatregel in dit verband is het invoeren van de realisatiestimulans per 2026. De actielijnen uit het Programma Woningbouw (Ministerie van BZK, maart 2022) om de woningproductie op te stuwten blijven van kracht en op de 'Woontop' zijn in december 2024 met een veelheid aan overheids- en belangenorganisaties afspraken gemaakt om de productie op te jagen.

- In de eerste actielijn wordt er onder de noemer 'versterken van de regie' ingezet op het sluiten van regionale woondeals, het monitoren van de voortgang van deze deals en het wetsvoorstel Regie volkshuisvesting.
- De tweede actielijn 'sneller van initiatief tot realisatie' zet in op kennisuitwisseling, stroomlijnen van regelgeving, wegnemen van knelpunten (personeel, nutsaansluitingen, stikstof, etc.) en het bevorderen van industrieel en circulair bouwen. Deze actielijn heeft een nieuwe impuls gekregen in de vorm van het programma 'STOER', dat inmiddels tot eerste voorstellen heeft geleid.



- De derde actielijn ‘versnellen woningbouw’ richt zich op het oplossen van financiële knelpunten bij publieke investeringen die het bouwen van (betaalbare) woningen in de weg staan. In de Voortgangsrapportage Programma Woningbouw<sup>8</sup> is een volledig overzicht opgenomen van de inzet van middelen ten behoeve van het aanjagen van de woningbouw. Het gaat dan onder andere om de woningbouwimpuls, de startbouwimpuls, middelen voor de huisvesting van aandachtsgroepen, middelen voor de ontsluiting van locaties, het stimuleren van flexwonen en nu dus de realisatiestimulans waarvoor 2,5 miljard is gereserveerd voor betaalbare woningen waarvan de start bouw begint in de periode 2025 t/m 2029.
- De vierde actielijn richt zich op grootschalige woningbouwgebieden waar de betrokkenheid van het Rijk intensief is, de zogenaamde NOVEX-locaties. In 2025 zijn er 24 zogeheten doorbraaklocaties benoemd waar betrokken overheids- en marktpartijen onderkennen dat versnelde besluitvorming nodig en mogelijk is en partijen bereid zijn om daaraan bij te dragen. De locaties liggen voor een deel in de aangewezen grootschalige woningbouwgebieden (waar het Rijk intensieve langjarige betrokkenheid heeft), maar ook op andere plekken in het land.

De doelstelling om twee derde van de toe te voegen woningen in het betaalbare segment te realiseren heeft grote invloed op woningbouwplannen. De winstgevendheid van projecten vermindert door dit streven, hetgeen op termijn tot lagere grondprijzen leidt. Bij reeds aangekochte gronden leidt het mogelijk tot financiële knelpunten en vertraging. De realisatiestimulans kan helpen om de gaten te dichten.

Verhuurders dringen aan op fiscale aanpassingen om meer woningbouw mogelijk te maken. Corporaties wijzen er op dat zij vanwege de implementatie van de ATAD-richtlijn grote sommen vennootschapsbelasting moeten betalen. Op de wensenlijst van private verhuurders staan een verdere verlaging van de overdrachtsbelasting (gaat in 2026 al van 10,4% naar 8%), aanpassing van box3-regels en de leegwaarderatio.

De voorgenomen verhoging van de productie van woningen op tijdelijke locaties, ‘flexwoningen’, wordt dichterbij gebracht door meer financiële steun van het Rijk voor deze projecten en door de financiële herplaatsingsgarantie. Met de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals hebben corporaties en gemeenten op zich genomen om op grote schaal flexwoningen te realiseren. In 2023 zijn er volgens het Ministerie van VRO 5.100 flexwoningen gerealiseerd. In 2024 waren dit er bijna 6.500<sup>9</sup>. De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw laat zien dat er ruim 18.000 flexwoningen voor de komende jaren in voorbereiding zijn.

## Huurbevriezing

In de Voorjaarsnota van 2025 is een huurbevriezing voor 2025 en 2026 aangekondigd voor de sociale huursector. Hoewel de huidige huurders van corporatiewoningen hiermee geholpen kunnen zijn, leidt

<sup>8</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/06/05/voortgang-programma-woningbouw-doorbouwen-aan-voldoende-woningen>.

<sup>9</sup> <https://mn.datawonen.nl/mosaic/programma-woningbouw/beschikbaarheid>



de huurbevriezing ook tot een daling van de investeringscapaciteit van corporaties. Tijdens het opstellen van deze woningbouwverwachtingen in april/eerste helft mei bestond er nog veel onduidelijkheid over de precieze invulling van de voorgestelde maatregel en vorm en omvang van de compensatie. De val van het Kabinet-Schoof en het intrekken van het voorstel tot huurbevriezing vond begin juni plaats, nadat de woningbouwverwachtingen al in de Primos-prognose 2025 waren verwerkt.

In de woningbouwverwachtingen voor de Primos-prognose 2025 is aangenomen dat de huurbevriezing een negatief effect op de productie vanaf 2027 zal hebben. Niet alleen de nieuwbouwcapaciteit van corporatiewoningen wordt door huurbevriezing geraakt. Een dergelijke maatregel heeft grote disruptieve gevolgen voor veel woningbouwprojecten omdat afspraken, contracten en plannen moeten worden herzien. Veel projecten bestaan immers uit woningen in zowel de huur- als de koopsector als in verschillende prijsklassen. In een Kamerbrief<sup>10</sup> meldt de minister dat (buitenlandse) investeerders zich al lijken terug te trekken en dat partners lopen weg van de regionale versnellingstafels. Uit de aanleveringen voor de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw blijkt dat bijna de helft van de woningen in gemengde plannen tot stand komt (zie Tabel 3.1).

**Tabel 3.1:** Woningbouwplannen naar aandeel laagsegment huur, totaal aantal geplande woningen en aantal woningen in het lage huursegment; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

| aandeel laagsegment huur in project | aantal projecten | aantal woningen  | aantal laagsegment huur |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| 100%                                | 1.274            | 82.772           | 82.772                  |
| 75% tot 100%                        | 194              | 23.550           | 19.879                  |
| 10% tot 75%                         | 2.550            | 580.305          | 183.406                 |
| >0% tot 10%                         | 69               | 24.317           | 1.433                   |
| 0%                                  | 5.064            | 202.276          | 0                       |
| Prijsklassen nog niet bekend        | 2.611            | 280.551          | ?                       |
| <b>Totaal</b>                       | <b>11.762</b>    | <b>1.193.771</b> | <b>287.490</b>          |

Voor de woningbouwverwachtingen in deze Primos-prognose is verondersteld dat er, vanwege het te verwachten oplopen van het woningtekort door de huurbevriezing, aanvullende compenserende maatregelen van kracht zullen worden zodat de productieterugval binnen de perken blijft. Paragraaf 3.6 gaat verder in op de mogelijke gevolgen voor de woningbouwopgave. Nu het voorstel voor huurbevriezing is ingetrokken zijn de woningbouwverwachtingen in deze prognose vermoedelijk aan de lage kant.

### 3.2.7 Juridische ontwikkelingen

De rechtspraak over het intern salderen bij de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur is door een uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 gewijzigd. De

<sup>10</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/beleidsnotas/2025/05/20/dilemmanotitie-huurbevriezing-raad-fysieke-leefomgeving-rfl-20-mei-2025>.



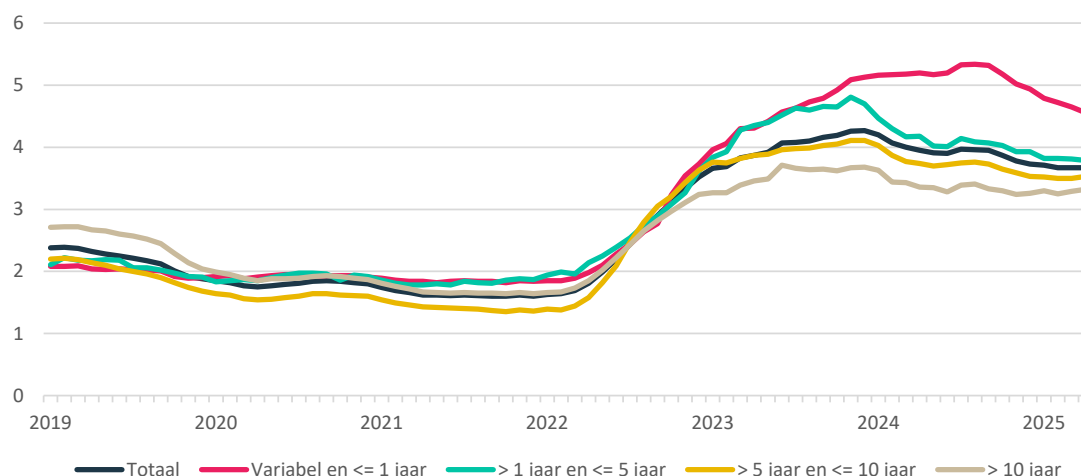
mogelijkheden voor het intern salderen worden hierdoor beperkt. Inmiddels heeft het Kabinet-Schoof voorstellen gedaan om het systeem van vergunningverlening te hervormen en daarnaast een startpakket gepresenteerd met maatregelen voor de korte termijn.

In de woningbouwverwachtingen voor de Primos-prognose is, hoe onzeker dat ook is, aangenomen dat stikstof geen extra belemmering voor woningbouw vormt.

### 3.2.8 Algemene economische ontwikkelingen

In 2022 is de inflatie sterk opgelopen en zijn de rentetarieven van hypotheeksterk verhoogd. De financieringsmogelijkheden van kopers zijn daardoor flink beperkt en in reactie daarop zijn de prijzen van koopwoningen gedaald. In de loop van 2023 zijn de tarieven gedaald en stijgen de huizenprijzen weer. Zoals hiervoor laten zien is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen dan ook sterk toegenomen. Nieuwbouwprojecten zijn bij een lagere rente eerder haalbaar. De ECB heeft inmiddels de rentetarieven verder verlaagd, maar dat heeft nog niet tot een significante verdere daling van de hypotheekrente geleid. Als gevolg van meerdere oorlogen in of nabij Europa en de handelsoorlog die met de VS dreigt zijn de onzekerheden op economische vlak groot.

**Figuur 3.10:** Bancaire rente op zuiver nieuw afgesloten woninghypotheekhuishoudens naar rentevaste periode; 2019-april 2025; bron: DNB



### 3.2.9 Netcongestie

Een nieuw probleem blijkt netcongestie te zijn. Ook woningbouwprojecten krijgen hier mee te maken<sup>11</sup>. Het komt al voor dat nieuwbouwwoningen maanden leeg staan omdat ze niet op het elektriciteitsnetwerk kunnen worden aangesloten. Omdat er nog weinig inzicht is in de omvang van dit probleem en mogelijke oplossingen is er in de woningbouwverwachtingen aangenomen dat netcongestie voorsnog geen remmende factor vormt. Mogelijk is dit een te optimistische inschatting.

<sup>11</sup> <https://www.cobouw.nl/318446/netcongestie-raakt-nieuwbouwsector-steeds-harder>.



### 3.2.10 Demografie

Het CBS heeft in de meest recente bevolkingsprognose (december 2024) de bevolkingsgroei ten opzichte van de voorgaande prognose in zeer beperkte mate bijgesteld. Het aantal huishoudens zal volgens de Primos-prognose 2025 in 2040 circa 21.500 lager zijn dan in de Primos-prognose 2024 werd verwacht.

## 3.3 Nationale woningbouwprognose

Bij het opstellen van de woningbouwverwachtingen in de Primos-prognose 2025 is verondersteld dat problemen als stikstof, netcongestie, oorlog, handelsoorlog etc. slechts zeer beperkt invloed zullen hebben op de woningbouw. Mogelijk is dat een te optimistische veronderstelling.

### Effecten huurbevriezing in afgezwakte vorm meegenomen; inmiddels is voorstel ingetrokken

Deze woningbouwverwachtingen zijn half mei 2025 definitief gemaakt. Vanwege de grote consequenties van het voorstel tot huurbevriezing is er wel in enige mate rekening gehouden met de effecten hiervan op de woningproductie, maar is aangenomen dat er in de toekomst compenserende maatregelen genomen zullen worden die het effect op de productie verminderen. Begin juni is het voorstel ingetrokken, zodat de verwachtingen in deze prognose mogelijk te negatief zijn.

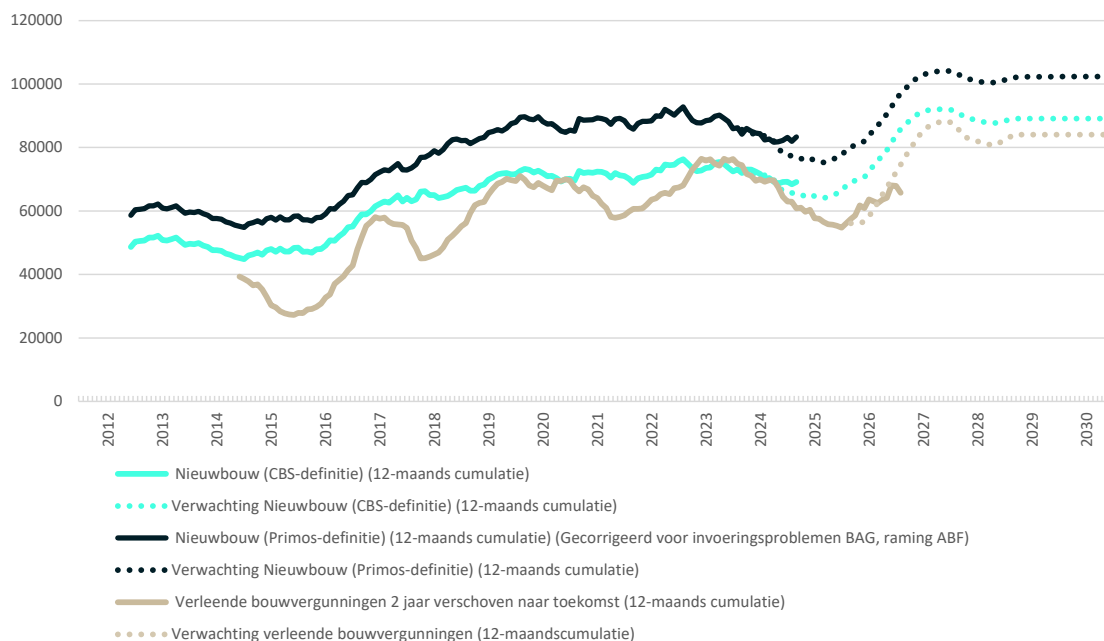
### Ontwikkeling realisaties en woningen in de pijplijn

De in 2024 gerealiseerde nieuwbouw bedraagt 82.230 woningen. Dat is 3.820 boven de in de Primos 2024 gehanteerde woningbouwverwachtingen. De sloopverwachting wijkt nauwelijks af van de realisaties. Ook in de eerste maanden van 2025 ligt de woningproductie op een iets hoger niveau dan eerder verwacht (zie [Figuur 3.11](#)).

De verwachtingen met betrekking tot het aantal verleende bouwvergunningen zijn echter te hoog gebleken. Weliswaar is het aantal verleende vergunningen (op jaarbasis) na de dip van 54.700 in januari 2024 sterk toegenomen tot 65.700 in februari 2025 en zijn er in de eerste helft van 2024 meer vergunningen afgegeven dan verwacht. De laatste maanden is de vergunningverlening echter niet verder aangetrokken. In de woningbouwverwachtingen van vorig jaar werd een verdere toename verwacht, namelijk tot 74.500 op jaarbasis in februari 2025 (in [Figuur 3.11](#) twee jaar in de tijd verschoven af te lezen als het verschil in februari 2027).



**Figuur 3.11:** Nieuwbouw (CBS-definitie), Nieuwbouw (Primos-definitie) en aantal verleende bouwvergunningen per maand, op jaarbasis; realisaties t/m februari/maart 2025, verwachtingen Primos 2024; bron CBS/ABF



De pijplijnstatistiek van het CBS (op basis van de BAG) laat na een daling met ruim 8.000 woningen in 2023 de laatste dertien maanden een toename zien van het aantal in aanbouw genomen nieuwbouwwoningen met 15.000. Daarnaast is het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een vergunning verleend is maar de bouw nog niet gestart is (volgens de BAG), met 11.700 toegenomen.

Uit de pijplijnstatistiek die ABF uit de BAG afleidt, waarin niet alleen nieuwbouwwoningen zijn opgenomen, maar alle vergunde woningen, blijkt dat ook de pijplijn voor de productie anderszins is toegenomen. Het totaal aantal woningen met de status 'gevormd' in de BAG is de laatste dertien maanden in totaal met 10% toegenomen. Conclusie is dat de pijplijn weliswaar sterk in omvang is toegenomen, maar niet in die mate zoals in de vorige Primos-prognose werd verondersteld.

Rekening houdend met deze observaties wordt in de woningbouwverwachtingen voor Primos 2025 de nieuwbouwproductie voor 2025 beperkt hoger ingeschat, in 2026 vrijwel gelijk ingeschat, maar in 2027 en daaropvolgende jaren lager in vergelijking met de woningbouwverwachtingen volgens Primos 2024 (zie [Tabel 3.2](#)).

Vanaf 2027 leidt het (inmiddels geschrapte) voorstel voor huurbevriezing in de woningbouwverwachtingen tot lagere aantallen dan in de vorige prognose. Aangenomen is dat aanvullende compenserende maatregelen worden genomen. Gezien de langjarige doorwerking van de huurbevriezing in de corporatiefinanciën en de tijd die zal het kosten om hiervoor daadwerkelijk financiële compensatie te regelen wordt verwacht dat er vertraging bij (gemengde) projecten optreedt of er herontwikkeld moet worden en er minder woningbouw gerealiseerd wordt. Voor de tienjarige periode 2027 t/m 2036 wordt in de woningbouwverwachtingen voor Primos 2025 uitgegaan van bijna 84.000

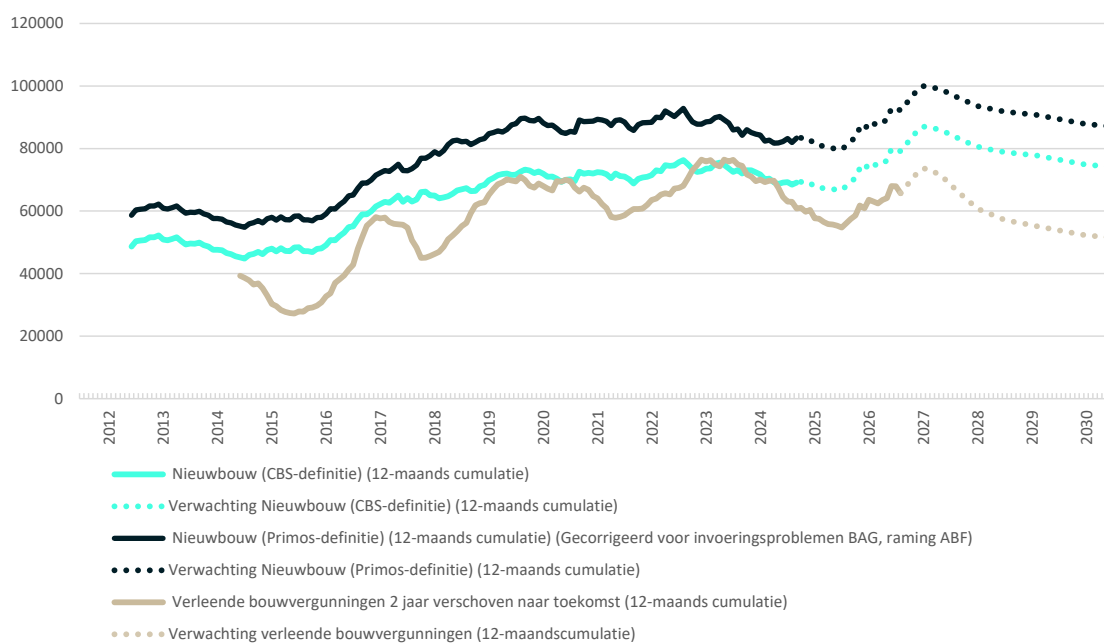




nieuwbouwwoningen minder dan in Primos 2024. Circa twee derde van deze verwachting is het gevolg van huurbevrozing en een vertraagde daadwerkelijke compensatie. Daarnaast speelt de lager dan verwachte vergunningverlening een rol, alsmede lagere sloopverwachtingen.

Ten opzichte van eerdere Primos-prognoses is de verwachting van het aantal te slopen woningen omlaag bijgesteld. Dat heeft tot gevolg dat ook de vervangende nieuwbouw in verband met sloop lager wordt ingeschat. In het afgelopen jaar, 2024, was de sloop conform de verwachtingen, maar voor de jaren daarna is de prognose van de sloop naar beneden bijgesteld; zie paragraaf 6.4 voor een nadere toelichting hierop. In eerdere prognoses werd steeds een oplopend aantal gesloopte woningen verwacht. In de realisaties blijven deze hogere aantallen echter uit. De sloop wordt daarom in de nieuwe prognose in de komende vijftien jaar op 164.500 geraamd, 26.600 minder dan in de vorige prognose. De veranderde verwachtingen voor nieuwbouw en sloop betekenen dat per saldo de woningvoorraad in 2040 39.200 woningen minder telt dan in de vorige Primos-prognose.

**Figuur 3.12:** Realisaties t/m februari/maart 2025 en woningbouwverwachtingen Primos 2025



Tabel 3.2: Vergelijking woningbouwverwachtingen Primos-prognose 2025 met Primos-prognose 2024,

|      | Primos 2024 |        |        | Primos 2025 |        |        | Verschil P25 t.o.v. P24 |        |         |
|------|-------------|--------|--------|-------------|--------|--------|-------------------------|--------|---------|
|      | Nieuw-bouw* | Sloop  | Saldo  | Nieuw-bouw* | Sloop  | Saldo  | Nieuw-bouw*             | Sloop  | Saldo   |
| 2024 | 78.400      | 11.800 | 66.600 | 82.200      | 11.800 | 70.400 | 3.800                   | 0      | 3.800   |
| 2025 | 77.000      | 11.900 | 65.100 | 79.800      | 10.300 | 69.500 | 2.800                   | -1.700 | 4.400   |
| 2026 | 92.800      | 12.000 | 80.800 | 93.000      | 10.300 | 82.700 | 200                     | -1.700 | 1.900   |
| 2027 | 104.100     | 12.100 | 91.900 | 98.200      | 10.400 | 87.800 | -5.900                  | -1.800 | -4.100  |
| 2028 | 100.800     | 12.300 | 88.600 | 92.000      | 10.400 | 81.600 | -8.800                  | -1.800 | -7.000  |
| 2029 | 102.300     | 12.400 | 89.800 | 89.800      | 10.500 | 79.200 | -12.500                 | -1.900 | -10.600 |
| 2030 | 102.300     | 12.500 | 89.800 | 87.200      | 10.700 | 76.500 | -15.100                 | -1.900 | -13.300 |
| 2031 | 96.900      | 12.600 | 84.300 | 85.600      | 10.800 | 74.800 | -11.300                 | -1.900 | -9.500  |
| 2032 | 92.200      | 12.800 | 79.500 | 83.000      | 10.900 | 72.100 | -9.200                  | -1.900 | -7.400  |
| 2033 | 88.100      | 12.900 | 75.200 | 80.000      | 11.000 | 69.000 | -8.100                  | -1.900 | -6.300  |
| 2034 | 82.900      | 13.000 | 69.900 | 77.000      | 11.200 | 65.900 | -5.900                  | -1.900 | -4.100  |
| 2035 | 78.500      | 13.100 | 65.400 | 74.000      | 11.300 | 62.700 | -4.500                  | -1.800 | -2.700  |
| 2036 | 73.300      | 13.200 | 60.000 | 71.000      | 11.500 | 59.500 | -2.300                  | -1.800 | -500    |
| 2037 | 67.800      | 13.300 | 54.500 | 68.000      | 11.600 | 56.400 | 200                     | -1.700 | 1.900   |
| 2038 | 60.100      | 13.400 | 46.700 | 65.000      | 11.800 | 53.200 | 4.900                   | -1.600 | 6.600   |
| 2039 | 57.000      | 13.500 | 43.500 | 63.000      | 11.900 | 51.100 | 6.000                   | -1.600 | 7.600   |

### 3.4 Regionale en lokale woningbouwverwachtingen

Op basis van woningen in aanbouw, woningen waarvoor vergunningen zijn verleend, trends in woningproductie, plancapaciteit en verwachte huishoudensgroei op regionaal niveau is er inzicht in de te verwachten spreiding van woningproductie over gemeenten en buurten in de komende jaren. Vanaf 2031 gaat daarnaast het in de Primos-prognose veronderstelde inlopen van regionale woningtekorten een rol spelen. Aangenomen wordt dat er vooral gebouwd in regio's die dan nog een grote mate van spanning op de markt kennen, terwijl in regio's met een woningtekort van minder dan 2% vooral vervanging in verband met sloop aan de orde is. Een aantal gemeenten heeft ook voor deze langere termijn al plannen, maar er zijn veel gemeenten die na 2031 nog geen plancapaciteit hebben geïnventariseerd of opgegeven.

Op basis van de informatie die bekend is over plancapaciteit op gemeentelijk niveau en de verwachte huishoudensgroei op regionaal niveau, is er een raming van de nieuwbouw op gemeentelijk niveau opgesteld. Daarbij wordt natuurlijk rekening gehouden met de hiervoor beschreven woningbouwprognose op nationaal niveau. Voor de langere termijn is aangenomen dat gemeenten met weinig of geen plancapaciteit aanvullende mogelijkheden zullen creëren, naar rato van het aandeel dat ze in eerdere jaren in de plancapaciteit hebben op regionaal niveau. Voor zover er inzicht is in de plancapaciteit en de fasering van de plancapaciteit naar opleverjaar of opleverperioden is ervan uitgegaan dat de realisatiekansen van zachte plancapaciteit aanzienlijk lager is dan die van harde plancapaciteit. Deze plannen schuiven deels door naar latere jaren.

Omdat bij het opstellen van de Primos-prognose 2025 niet alle realisatiecijfers over 2024 beschikbaar zijn is het startjaar van de prognose 2024. Nieuwbouw in 2024, het eerste prognosejaar, is rechtstreeks gebaseerd op de definitieve realisatiecijfers<sup>12</sup> vanuit het BAG-extract van maart 2025.

<sup>12</sup> In het eerste prognosejaar wordt gebruik gemaakt van definitieve realisatiecijfers. Nieuwbouw omvat dan zowel de zuivere nieuwbouw als de overige toevoegingen als de positieve correcties. Sloop bevat naast de zuivere sloop



Voor jaren daarna is de gemeentelijke plancapaciteit verdeeld over de buurten, rekening houdend met het aantal woningen in aanbouw of vergund en de plancapaciteit naar opleverperiode. Voor zover er plancapaciteit per buurt bekend is, zijn de in aanbouw en vergunde woningen hierop in mindering gebracht.

## 3.5 Raming statistisch woningtekort

### 3.5.1 Actueel woningtekort bedraagt 4,8%; 226.000 woningen nodig voor tekort van 2%

Het statistische woningtekort is een indicator van de spanning op de woningmarkt die als onderdeel van de Primos-prognose wordt geraamd<sup>13</sup>. Het aantal toe te voegen woningen om het tekort terug te brengen naar 2% is het belangrijkste resultaat van de tekortberekening. Voor 2025 wordt dat aantal op 226.000 woningen geraamd. Dit is het aantal woningen dat nodig is om de spanning tot een normaal niveau terug te brengen.

### 3.5.2 Berekeningswijze

Om het tekort te berekenen worden vraag naar en aanbod van woningen in beeld gebracht. De vraag naar woningen wordt geraamd op basis van twee groepen. De eerste groep zijn huishoudens die zich willen gaan vormen. Dit aantal wordt benaderd op basis van het verwachte saldo van nieuwgevormde huishoudens en huishoudens die de woningmarkt verlaten.

De tweede groep bestaat uit huishoudens die reeds gevormd zijn, 25 jaar of ouder zijn, maar zich bevinden in een alternatieve woonsituatie. Circa 75% van deze groep deelt een woning met één of meer andere huishoudens<sup>14</sup>. Aangenomen wordt dat al deze huishoudens een zelfstandige woning zoeken, met uitzondering van de hoofdbewoners van gedeelde woningen.

Het woningaanbod wordt geraamd op basis van het aantal langdurige leegstaande woningen die beschikbaar zijn voor de woningmarkt. Het woningtekort wordt op regionaal niveau berekend door de vraag te verminderen met het aanbod. Deling van het tekort door de omvang van de woningvoorraad in een regio levert de tekortindicator op. Vervolgens wordt berekend hoeveel woningen er nodig zijn om de spanning terug te brengen tot een acceptabel niveau.

Benadrukt wordt dat het woningtekort niet direct volgt uit registraties, maar dat dit als indicator is opgesteld met hulp van registergegevens. Daarnaast kent de tekortberekening onzekerheden. De raming van de druk op de markt door nieuw te vormen huishoudens (in Nederland) komt op basis van trends in het jongste verleden tot stand. Hierdoor wordt mogelijk de latente vraag van thuiswonende kinderen of potentiële immigranten onderschat (waarover meer in paragraaf 3.5.3 en 3.5.4). Daarnaast is de vraag naar zelfstandige woningen door woningdelers mogelijk groter of kleiner dan nu op

---

de overige onttrekkingen en de negatieve correcties. Hiermee wordt alleen voor dit ene jaar licht afgeweken van de verder gehanteerde Primos-definitie, zoals beschreven in paragraaf 3.1.1.

<sup>13</sup> Het woningtekort wordt sinds 2018 met behulp van een nieuwe methode berekend. Zie voor een uitgebreide toelichting: Groenemeijer, L. e.a., Evaluatie woningtekort, ABF Research, r2023-0062LGR, 2024.

<sup>14</sup> Uit de evaluatie kwam onder meer naar voren dat er meer inzicht nodig is in het fenomeen 'woningdelen'. Zie voor de uitkomsten van dit onderzoek: Kleinepijper, T en N. Wuestenenk, Woningdelers, ABF Research, r2025-0021TKL, 2025.



basis van het 25-jaarscriterium wordt geraamd. Ten slotte dient erop gewezen te worden dat het een politieke afweging is welk tekortpercentage acceptabel wordt gevonden. Het woningtekort helemaal inlopen zou tot een zeer ontspannen woningmarkt leiden. De reden hiervoor is dat er bij een tekort van 0% theoretisch gezien voor elke woningzoekende direct een woning beschikbaar zou zijn. Deze situatie van complete ontspanning kan negatieve gevolgen hebben zoals risico's op leegstand, problemen met verkoop- en verhuurbaarheid en waardedaling in kwetsbare segmenten. Sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw wordt er een tekortpercentage van 1,5% of 2% gehanteerd. Bij een dergelijk percentage wordt er een normale spanning op de woningmarkt in een regio verwacht. Momenteel hanteert de Rijksoverheid het streven om het tekort in te lopen tot 2%.

### 3.5.3 Ontwikkeling woningtekort in het recente verleden

De tekortberekening<sup>15</sup> is in 2018 herzien waardoor voor de jaren ervoor het tekortcijfer volgens deze methode ontbreekt. Tot en met 2020 is het tekort jaarlijks opgelopen (Tabel 3.3). Als gevolg van de lagere bevolkingsgroei in coronajaar 2020 en het tegelijkertijd op peil blijven van de woningproductie in die periode, daalde het woningtekort destijds ten opzichte van voorgaande jaren. Het aantal huishoudens is echter sindsdien weer sterker toegenomen dan de woningvoorraad, waardoor in de jaren erna het tekort opnieuw is opgelopen.

De sterke bevolkingsgroei in 2022, 2023 en 2024 die voor een belangrijk deel uit vluchtelingen uit Oekraïne bestond heeft zich inmiddels in de raming van het woningtekort vertaald in een sterke toename van het aantal woningdelers van 25 jaar en ouder; van 319.000 in 2023 naar 359.000 in 2024 en 352.000 in 2025. De raming van het saldo van starters en woningverlaters is daarentegen gedaald van 117.000 in 2023 naar 92.000 in 2024 en vervolgens naar 81.000 in 2025. Dit hangt samen met de wat lagere bevolkingsgroei dan eerder verwacht en de verlaging van de bevolkingsgroei in de eerstkomende jaren in de nationale bevolkingsprognoses van het CBS.

**Tabel 3.3:** Ontwikkeling woningtekort naar component (alle aantallen x 1.000), 2018 t/m 2025; bron: CBS-micro-data en Primos-prognose

|                                                      | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Vraag: huishoudens in alternatieve woonvorm          | 300          | 319          | 324          | 316          | 307          | 319          | 359          | 353          |
| Vraag: raming saldo starters/woningverlaters         | 70           | 76           | 99           | 62           | 98           | 117          | 92           | 81           |
| <b>Totale woningvoorraad</b>                         | <b>7.741</b> | <b>7.815</b> | <b>7.892</b> | <b>7.966</b> | <b>8.046</b> | <b>8.125</b> | <b>8.204</b> | <b>8.274</b> |
| Aanbod: beschikbare leegstand vanaf 1 jaar*          | 108          | 102          | 92           | 99           | 90           | 47           | 50           | 38           |
| <b>Woningtekort: aantal woningen</b>                 | <b>262</b>   | <b>294</b>   | <b>331</b>   | <b>279</b>   | <b>315</b>   | <b>390</b>   | <b>401</b>   | <b>396</b>   |
| Woningtekort: % van de woningvoorraad                | 3,4%         | 3,8%         | 4,2%         | 3,5%         | 3,9%         | 4,8%         | 4,9%         | 4,8%         |
| <b>Woningen nodig om tekort in te lopen tot 2%**</b> | <b>105</b>   | <b>135</b>   | <b>170</b>   | <b>118</b>   | <b>151</b>   | <b>223</b>   | <b>232</b>   | <b>226</b>   |

\* In 2023 sterk verbeterd als gevolg van een betere koppeling tussen woningen en energieverbruiksmetingen. Sinds 2025 wordt de CBS Leegstandsmonitor als extra bron ingezet.

\*\* Deze woningen dienen dan wel in de regio's met tekorten toegevoegd te worden.

<sup>15</sup> In mei 2025 heeft de minister van VRO aangegeven dat zij gemeenten wil verplichten om bewoning van recreatiewoningen onder voorwaarden toe te staan. Mogelijk kan dit gevolgen hebben voor de tekortberekening, maar daar is in de Primos-prognose 2025 geen rekening mee gehouden.



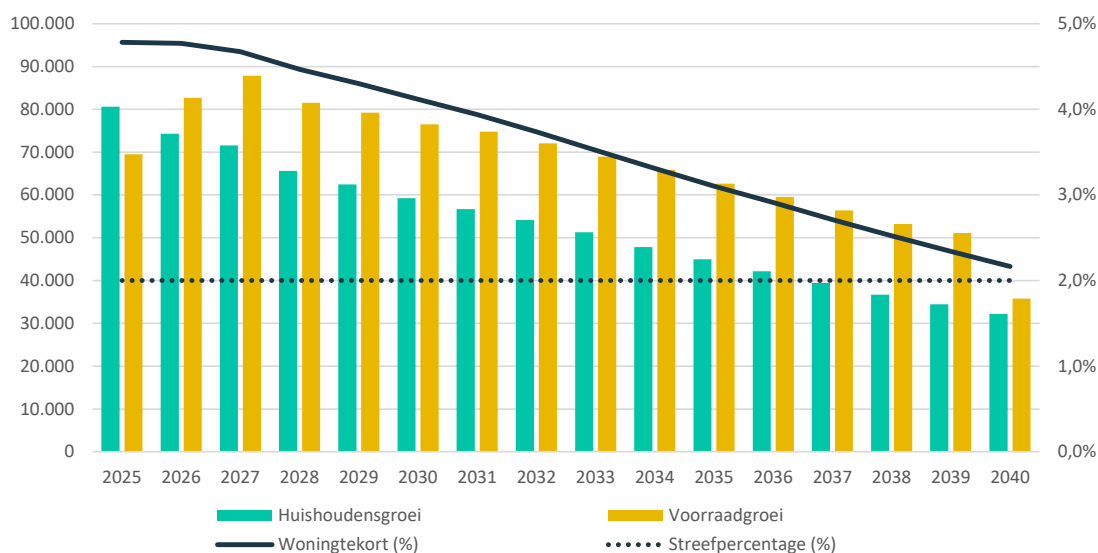
Het tekort in 2025 wordt ingeschat op 396.000, ofwel 4,8% van de voorraad. Om het statistische woningtekort van 4,8% tot het streefpercentage van 2% terug te dringen zijn er op nationaal niveau zo'n 226.000 woningen nodig. Bij een tekort van 2% wordt een normaal gespannen woningmarkt verwacht.

De omvang van het statistisch woningtekort per woningmarktregio varieert in 2025 tussen 2,4% (Maastricht) en 6,7% (Den Haag). Er zijn momenteel geen regio's met een overschot. Sterker nog, in geen enkele regio is het geraamde tekort momenteel lager dan het streefpercentage van 2% (Figuur 3.14, links). Twee derde van de woningmarktregio's heeft een tekort dat op meer dan 4% wordt geraamd.

### 3.5.4 Verwachte ontwikkeling woningtekort

Op basis van de woningbouwverwachtingen en de voorziene huishoudensgroei is er een beeld van de verwachte ontwikkeling van het statistisch woningtekort. Voorzien wordt dat het tekort nog licht oploopt tot 398.000 in 2026, hetgeen dan 4,8% van de voorraad zal zijn (Figuur 3.13). In de jaren daarna gaat, zo is de verwachting, de uitbreiding van de woningvoorraad de huishoudensgroei overtreffen en daalt het tekort. In 2031 bedraagt het tekort volgens de prognose 345.000 woningen (3,9% van de voorraad). In 2040 wordt een tekort van 202.000 woningen, 2,2% van de voorraad, verwacht.

Figuur 3.13: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en statistisch woningtekort, 2025 t/m 2040; bron: Primos-prognose 2025



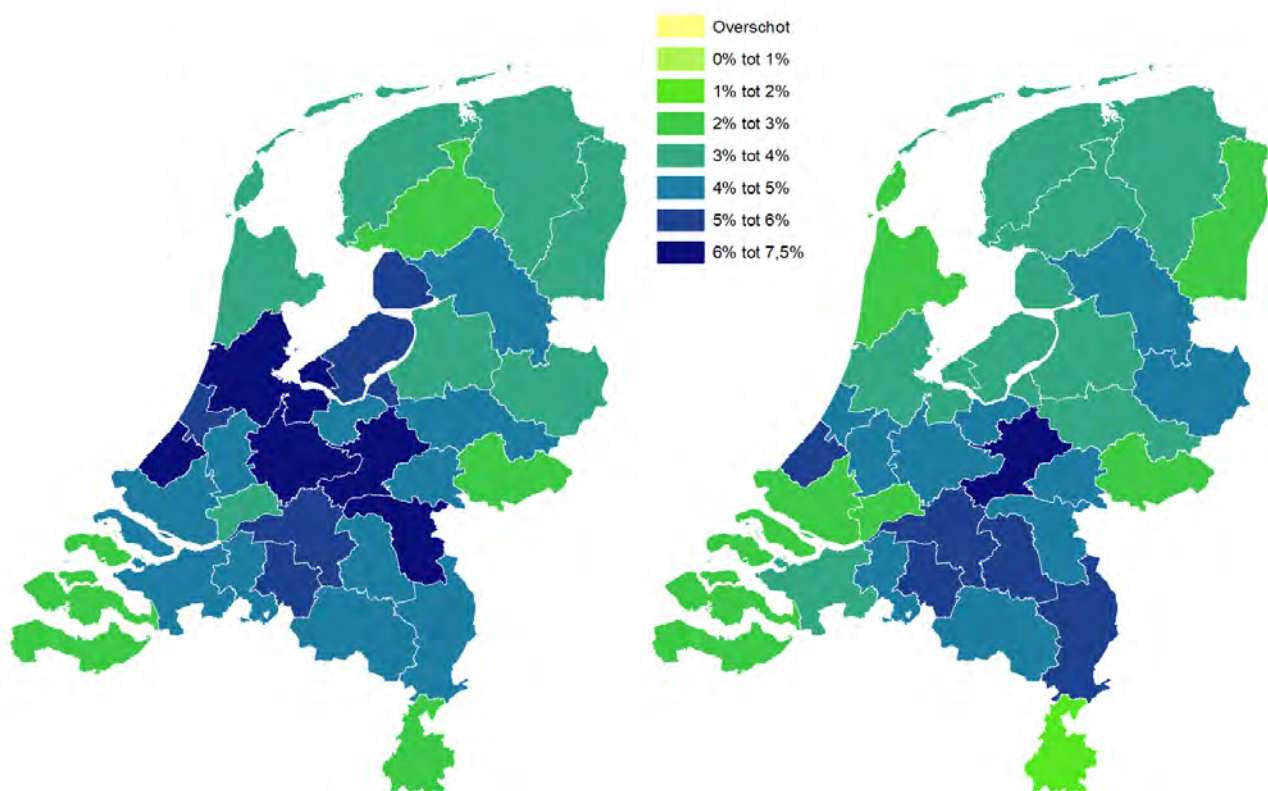
De Primos-prognose voorziet dat de spanning in 2031 in grote delen van het land (Figuur 3.14, rechts), in zestien woningmarktregio's, nog boven de 4% ligt. Regionale overschotten zijn dan nog steeds niet aan de orde, bij de huidige demografische verwachtingen en aannamen met betrekking



tot de bouw en sloop van woningen. De regio's Maastricht en Middelburg komen tegen die tijd wel uit op een tekort rond het streefpercentage van 2% of lager.

In 2040 kent Nederland naar verwachting geen regio's met een tekort van meer dan 4%. Nijmegen, Amsterdam en Den Haag zijn op dat moment de regio's met het hoogste tekort, te weten rond 3%. Voor zeventien regio's komt het tekort onder het streefpercentage uit. Hiertussen bevindt zich één regio met een verwacht overschot aan woningen, te weten de regio Maastricht.

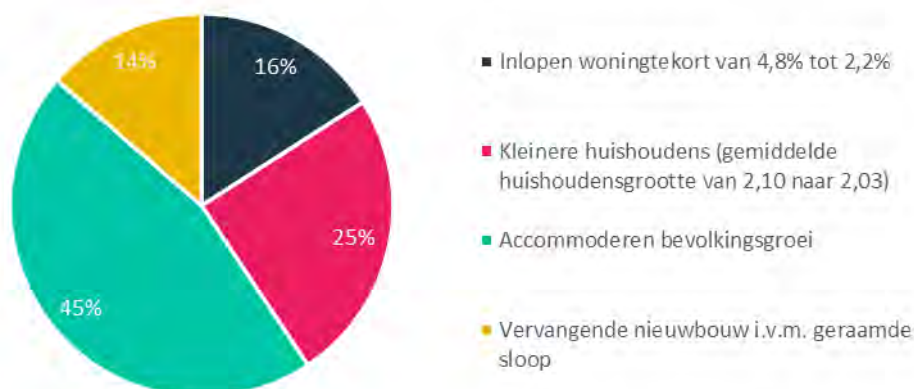
**Figuur 3.14:** Statistisch woningtekort naar woningmarktgebied, 2025 (links) en 2031 (rechts); bron: Primos-prognose 2025



Het inlopen van het woningtekort vormt met 16% overigens maar een beperkt onderdeel van de totale verwachte woningbouw van 1,2 miljoen nieuwbouwwoningen in de periode 2025 tot en met 2039 (**Figuur 3.15**). De bulk woningen die in deze periode gerealiseerd zullen (45%) vloeit voort uit de verwachte bevolkingsgroei (die voor 95% bestaat uit het buitenlands migratiesaldo). Daarnaast speelt het kleiner worden van de huishoudens een belangrijke rol, dit effect wordt op 25% van het totaal geraamd. Het kleiner worden van de huishoudens hangt overigens ten dele samen met de verwachte immigratie (veel kleine huishoudens). Ten slotte is er de vervangende nieuwbouw (14%) die nodig is in verband met te slopen woningen.



Figuur 3.15: Verwachte toevoegingen aan de woningvoorraad naar type opgave, 2025 t/m 2039; bron: Primos-prognose 2025



### 3.5.5 Mogelijke latente vraag thuiswonende (jong)volwassenen

De vraag naar woningen is mogelijk groter dan uit de omvang van het woningtekort blijkt. Zo is het denkbaar dat de trendmatige inschatting in de Primos-prognose van het aantal (jong)volwassenen dat het ouderlijk huis verlaat, een onderschatting is van het werkelijke aantal thuiswonende jongeren dat een zelfstandige woning wenst. Het groeiend woningtekort heeft samen met de sterke toename van het aantal flexibele contracten op de arbeidsmarkt, de invoering van het leenstelsel in de studiefinanciering en sociaal-maatschappelijke veranderingen bijgedragen aan een toenemend aandeel (jong)volwassenen dat thuis (bij hun ouders) woont.

Volgens het WoON 2024 heeft 60% van de thuiswonende kinderen een verhuiscens om een eigen woning te betrekken. Binnen de leeftijdsgroep 25 tot 35 jaar gaat het zelfs om 75%.

Bij een verruiming van de woningmarkt gaat deze latente vraag zich mogelijk manifesteren<sup>16</sup>. Het moment waarop en de mate waarmee deze mogelijke vraag zich gaat manifesteren is echter niet in te schatten. Omdat de Primos-prognose en de hieraan ten grondslag liggende nationale bevolkingsprognose van het CBS gebaseerd worden op trends wordt met eventuele veranderingen in volgende edities van de Primos-prognose automatisch rekening gehouden. Door de ontwikkeling van het aandeel thuiswonende (jong)volwassenen te volgen ontstaat er wel zicht op de mate waarin de mogelijke latente vraag zich manifesteert.

Sinds 2010 is het aandeel thuiswonende (jong)volwassenen sterk toegenomen. Niet alleen jonge twintigers wonen vaker nog bij hun ouders, dat geldt ook voor de wat oudere twintigers en zelfs dertigers. Veranderingen in het stelsel van studiefinanciering spelen bij de jongste leeftijdscategorieën een belangrijke rol (Tabel 3.4). De afschaffing van de basisbeurs in 2015 en de herinvoering in 2023 zijn duidelijk terug te zien in de veranderingen in het aandeel thuiswonend. Dit effect is in de

<sup>16</sup> Zie ook: Groenemeijer, L. e.a., Evaluatie woningtekort, ABF Research, r2023-0062LGR, 2024.





registraties versterkt omdat na afschaffing van de basisbeurs een deel van de jonge studenten zich niet in hun nieuwe woonplaats bij de gemeente heeft ingeschreven, dat was immers geen voorwaarde meer voor het verkrijgen van studiefinanciering. De (aangekondigde) herinvoering van de basisbeurs in 2023 zorgt ervoor dat er in dat jaar veel studenten zich in hun daadwerkelijke woonplaats hebben ingeschreven. In het jaar 2024 is het aandeel thuiswonende kinderen over de hele linie verder gestegen. Dit wijst er op dat de spanning op de woningmarkt nog steeds onverminderd hoog is.

Tabel 3.4: Mutatie aandeel thuiswonende kinderen, %-punt, 2000-2023; bron: CBS, bewerking ABF Research

|         | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 jaar | -0,3 | -0,1 | -0,9 | -0,1 | 0,5  | 0,3  | -0,1 | 0,1  | 0,4  | 0,2  | 0,5  | 0,5  | 0,1  | -0,7 | -0,2 | 2,3  | 0,6  | 0,0  | 0,4  | 0,2  | -0,1 | -0,5 | -0,5 | -1,9 | 0,3  |
| 19 jaar | -0,2 | 0,1  | -1,3 | -1,1 | 0,2  | 0,1  | 0,2  | -0,2 | 0,0  | 0,4  | 0,7  | 0,5  | 0,1  | -0,5 | -0,7 | 1,8  | 2,4  | 0,6  | 0,6  | 0,3  | 0,3  | -1,0 | -0,5 | -3,0 | 0,4  |
| 20 jaar | 0,4  | 0,1  | -0,9 | -1,4 | -0,3 | -0,1 | 0,3  | 0,0  | -0,4 | -0,1 | 1,2  | 0,9  | 0,3  | -0,2 | -0,6 | 0,5  | 1,9  | 2,4  | 1,2  | 0,7  | 0,4  | -0,7 | -0,5 | -3,2 | 0,5  |
| 21 jaar | 0,2  | 0,6  | -1,1 | -1,0 | -0,4 | -0,3 | 0,1  | 0,2  | 0,0  | -0,3 | 0,6  | 1,4  | 0,8  | 0,3  | -0,2 | 0,1  | 0,6  | 1,9  | 2,2  | 1,2  | 0,6  | -0,5 | 0,1  | -2,3 | 0,5  |
| 22 jaar | 0,3  | 0,7  | -0,4 | -0,9 | -0,2 | -0,5 | -0,1 | 0,3  | 0,0  | 0,4  | 0,3  | 1,3  | 1,1  | 0,7  | 0,4  | 0,0  | 0,4  | 0,5  | 1,9  | 1,6  | 0,9  | -0,3 | 0,3  | -1,2 | 0,9  |
| 23 jaar | -0,2 | 0,3  | 0,2  | -0,3 | -0,4 | -0,1 | -0,4 | 0,0  | 0,2  | 0,3  | 0,9  | 0,7  | 1,1  | 1,1  | 0,7  | 0,3  | 0,1  | 0,3  | 0,9  | 1,5  | 0,9  | 0,0  | 1,0  | -0,2 | 1,2  |
| 24 jaar | 0,4  | 0,0  | 0,1  | 0,3  | 0,0  | -0,1 | -0,2 | -0,5 | -0,2 | 0,5  | 0,8  | 1,0  | 0,7  | 1,2  | 0,9  | 0,3  | 0,3  | 0,0  | 0,8  | 0,9  | 0,9  | -0,1 | 1,3  | 0,9  | 0,9  |
| 25 jaar | -0,1 | 0,5  | -0,3 | 0,3  | 0,4  | -0,1 | 0,0  | -0,3 | -0,5 | 0,2  | 0,6  | 1,0  | 0,8  | 0,9  | 0,8  | 0,8  | 0,2  | 0,2  | 0,3  | 0,7  | 0,5  | 0,0  | 1,0  | 1,3  | 1,4  |
| 26 jaar | 0,3  | 0,0  | 0,2  | 0,1  | 0,2  | 0,3  | -0,2 | -0,2 | -0,2 | -0,2 | 0,5  | 0,7  | 0,6  | 1,0  | 0,6  | 0,5  | 0,4  | 0,2  | 0,3  | 0,3  | 0,4  | -0,3 | 0,8  | 1,0  | 1,4  |
| 27 jaar | 0,0  | 0,3  | -0,3 | 0,3  | 0,1  | 0,0  | 0,2  | -0,1 | -0,2 | 0,0  | 0,1  | 0,6  | 0,4  | 0,8  | 0,7  | 0,3  | 0,5  | 0,2  | 0,2  | 0,4  | 0,2  | -0,2 | 0,4  | 0,9  | 0,8  |
| 28 jaar | 0,3  | -0,1 | 0,2  | 0,0  | 0,2  | 0,0  | 0,0  | 0,1  | -0,1 | 0,0  | 0,1  | 0,2  | 0,2  | 0,7  | 0,5  | 0,4  | 0,3  | 0,3  | 0,2  | 0,2  | 0,3  | -0,3 | 0,4  | 0,5  | 0,8  |
| 29 jaar | 0,1  | 0,1  | 0,0  | 0,2  | -0,1 | 0,3  | -0,2 | -0,1 | 0,2  | -0,1 | 0,1  | 0,2  | 0,1  | 0,3  | 0,5  | 0,4  | 0,2  | 0,2  | 0,3  | 0,2  | 0,1  | 0,0  | 0,2  | 0,3  | 0,6  |
| 30 jaar | 0,0  | 0,1  | 0,1  | 0,0  | 0,1  | -0,1 | 0,1  | -0,2 | -0,1 | 0,3  | 0,1  | 0,0  | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 0,3  | 0,4  | 0,1  | 0,2  | 0,2  | 0,1  | -0,1 | 0,4  | 0,2  | 0,3  |
| 31 jaar | 0,1  | 0,0  | 0,0  | 0,1  | 0,0  | 0,0  | -0,1 | 0,1  | -0,2 | 0,1  | 0,3  | 0,0  | 0,1  | 0,3  | 0,1  | 0,2  | 0,3  | 0,2  | 0,1  | 0,1  | 0,3  | -0,1 | 0,3  | 0,4  | 0,2  |
| 32 jaar | 0,0  | 0,1  | 0,0  | 0,0  | 0,1  | 0,0  | 0,0  | -0,1 | 0,1  | -0,2 | 0,2  | 0,2  | 0,0  | 0,1  | 0,3  | 0,0  | 0,1  | 0,3  | 0,1  | 0,1  | 0,2  | 0,0  | 0,0  | 0,3  | 0,3  |
| 33 jaar | 0,0  | 0,0  | 0,1  | 0,0  | 0,1  | 0,0  | -0,1 | 0,0  | -0,1 | 0,1  | 0,0  | 0,0  | 0,1  | 0,1  | 0,1  | 0,2  | 0,0  | 0,1  | 0,3  | 0,0  | 0,1  | 0,0  | 0,1  | 0,1  | 0,3  |
| 34 jaar | 0,1  | 0,0  | -0,1 | 0,1  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | -0,1 | 0,2  | 0,0  | 0,0  | 0,2  | 0,0  | 0,1  | 0,1  | 0,0  | 0,1  | 0,2  | 0,1  | 0,0  | 0,1  | 0,2  | 0,1  |

### 3.5.6 Mogelijke overige latente vraag

Naast mogelijke latente vraag van thuiswonende (jong)volwassenen is het ook goed mogelijk dat de vraag vanuit het buitenland en de vraag vanuit 'institutionele huishoudens', zoals statushouders uit AZC's, uitstromers uit instellingen voor gezondheidszorg, etc. in de trendprognose wordt onderschat. Daarnaast is er mogelijk vraag naar zelfstandige woningen door arbeidsmigranten die hier wel werken en verblijven, maar zich niet hebben ingeschreven in de Basisregistratie Personen. De gebrekkige registratie van deze groep leidt hoe dan ook tot een onderschatting van het woningtekort.

## 3.6 Raming nieuwbouwopgave voor tekort naar 2%

Tijdens de vorige kabinetsperiode heeft het toenmalige Ministerie van BZK in het Programma Woningbouw de ambitie opgenomen om een bruto nieuwbouwproductie (Primos-definitie) van 900.000 woningen te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. Dat komt overeen met een gemiddelde bouwproductie van 100.000 woningen per jaar. Vanwege de hogere dan verwachte bevolkingsgroei in 2022 is op basis van de Primos-prognose 2023 dit aantal verhoogd tot 981.000 woningen om in 2031 op een tekort van 2% uit te komen. Halverwege 2024 heeft er een volgende herijking plaatsgevonden en is de ambitie opnieuw omhoog bijgesteld tot 991.185.





Op basis van Primos 2025 wordt geconcludeerd dat er zo'n 962.700 woningen benodigd zijn om gedurende de beleidsperiode het woningtekort in te lopen tot 2% (Tabel 3.5). Deze opgave is als volgt bepaald:

- Om het woningtekort in te lopen tot 2% zijn er 225.800 woningen nodig (kolom c).
- Voor de accommodatie van de verwachte toename van de woningbehoefte in de jaren 2025 t/m 2030 zijn er 413.700 woningen vereist (kolom d).
- Daarnaast wordt voorzien dat er in het kader van vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen 62.600 woningen nodig zijn (kolom e). Voor de periode 2025 t/m 2030 komt de totale opgave hiermee uit op 702.100 woningen.
- Gecombineerd met de in de jaren 2022, 2023 en 2024 opgeleverde 260.600 nieuwbouwwoningen (kolom a) wordt een opgave van 962.700 nieuwbouwwoningen voor de periode 2022 t/m 2030 verkregen. Dat is 28.500 minder dan de hierboven beschreven ambitie van 991.185.

**Tabel 3.5:** Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) 2022 t/m 2030 bij woningtekort van 2% in 2031 op basis van Primos-prognose 2025; bron: ABF Research

|               | Gerealiseerde<br>nieuwbouw | Woningtekort | Aantal woningen<br>om tekort in te<br>lopen tot 2% | Toename<br>woningbehoefte<br>accommoderen | Raming<br>vervangende<br>nieuwbouw | Totaal benodigde<br>nieuwbouw<br>(Primos-definitie) |         |
|---------------|----------------------------|--------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|
|               | 2022 t/m 2024              | 2025         | 2025                                               | 2025 t/m 2030                             | 2025 t/m 2030                      | 2022 t/m 2030                                       |         |
|               | (a)                        | (b)          | (c)                                                | (d)                                       | (e)                                | (a+c+d+e)                                           |         |
| Groningen     | 9.500                      | 10.600       | 3,6%                                               | 4.700                                     | 10.500                             | 4.000                                               | 28.700  |
| Fryslân       | 6.900                      | 9.800        | 3,1%                                               | 3.500                                     | 11.500                             | 2.800                                               | 24.700  |
| Drenthe       | 5.100                      | 8.600        | 3,8%                                               | 4.000                                     | 7.000                              | 1.800                                               | 17.900  |
| Overijssel    | 15.600                     | 21.400       | 4,0%                                               | 10.600                                    | 26.500                             | 4.700                                               | 57.400  |
| Flevoland     | 9.300                      | 11.900       | 6,4%                                               | 8.000                                     | 17.800                             | 800                                                 | 35.900  |
| Gelderland    | 29.400                     | 47.900       | 5,0%                                               | 28.200                                    | 49.800                             | 5.700                                               | 113.000 |
| Utrecht       | 20.700                     | 33.900       | 5,5%                                               | 21.100                                    | 43.000                             | 4.700                                               | 89.500  |
| Noord-Holland | 47.900                     | 79.600       | 5,6%                                               | 50.200                                    | 74.700                             | 9.400                                               | 182.200 |
| Zuid-Holland  | 55.900                     | 91.900       | 5,2%                                               | 55.300                                    | 94.500                             | 15.900                                              | 221.500 |
| Zeeland       | 5.500                      | 5.100        | 2,6%                                               | 1.200                                     | 5.300                              | 1.500                                               | 13.500  |
| Noord-Brabant | 41.700                     | 57.300       | 4,8%                                               | 32.600                                    | 64.200                             | 8.200                                               | 146.600 |
| Limburg       | 13.100                     | 17.800       | 3,2%                                               | 6.600                                     | 8.900                              | 3.000                                               | 31.600  |
| Nederland     | 260.600                    | 395.800      | 4,8%                                               | 225.800                                   | 413.700                            | 62.600                                              | 962.700 |

Het huidige kabinet heeft geen specifieke periode voor ogen waarbinnen het nationale woningtekort ingelopen moet zijn tot 2%, maar streeft naar een jaarlijkse bouwproductie van gemiddeld 100.000 woningen conform de aanvankelijke ambitie van het vorige kabinet. Het Rijk heeft eind vorig jaar tijdens de Woontop met overheden, corporaties en marktpartijen concrete afspraken gemaakt over het versnellen van de realisatie van nieuwe woningen om de 100.000 woningen per jaar binnen bereik te brengen.

### Hoeveel woningen leiden op welke termijn tot een tekort van 2%

Tabel 3.6 maakt inzichtelijk op welke omvang de totale en jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt becijferd om binnen een bepaalde periode het woningtekort in te lopen. Als in 2031 het woningtekort op 2% moet uitkomen dan hoort daar voor de periode 2025 t/m 2030 een opgave bij van 702.100 woningen. Gemiddeld impliceert dat een jaarlijkse opgave van bijna 117.000 woningen, waarbij overigens



ook geldt dat deze woningen in de regio's met een (resterende) tekort van meer dan 2% gebouwd dienen te worden.

Omdat de verwachting is dat de jaarlijkse huishoudensgroei na verloop van tijd afvlakt (Figuur 3.13), is de jaarlijkse opgave lager naarmate langer de tijd wordt genomen om het tekort in te lopen. Bij een gemiddelde jaarproductie van 100.000 woningen zal het tekort in de loop van 2033 ingelopen zijn tot 2%. Deze gemiddelde jaaropgave is nog altijd groter dan de gemiddelde productie van bijna 88.000 woningen die in Primos 2025 wordt voorzien voor de periode 2025 t/m 2033. Bij een gemiddelde woningbouwproductie van 95.000 woningen per jaar zal het tekort in 2035 ingelopen zijn, en bij 90.000 woningen per jaar in 2036. Mocht de gemiddelde productie lager uitkomen dan 80.000 woningen dan wordt de doelstelling van een tekort van 2% pas in de loop 2040 behaald.

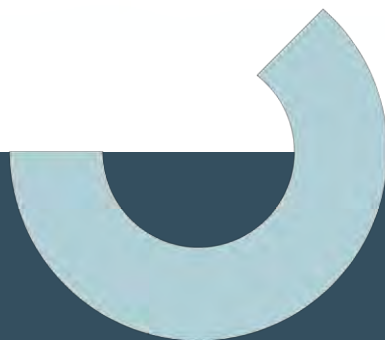
**Tabel 3.6:** Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) om te komen tot een tekort van 2%, gerekend vanaf 1-1-2025, en nieuwbouwverwachting in Primos-prognose 2025; bron: ABF Research

| Vanaf<br>2025 | Nieuwbouwopgave (tekort naar<br>2% in periode vanaf 2025) |                       | Primos-prognose        |                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|               | Nieuwbouw-<br>opgave (tekort<br>naar 2%)                  | Gemiddeld per<br>jaar | Verwachte<br>nieuwbouw | Gemiddeld per<br>jaar |
| t/m 2030      | 702.100                                                   | 117.000               | 539.900                | 90.000                |
| t/m 2031      | 771.200                                                   | 110.200               | 625.500                | 89.400                |
| t/m 2032      | 835.500                                                   | 104.400               | 708.500                | 88.600                |
| t/m 2033      | 897.100                                                   | 99.700                | 788.500                | 87.600                |
| t/m 2034      | 955.700                                                   | 95.600                | 865.500                | 86.600                |
| t/m 2035      | 1.011.800                                                 | 92.000                | 939.500                | 85.400                |
| t/m 2036      | 1.064.800                                                 | 88.700                | 1.010.500              | 84.200                |
| t/m 2037      | 1.115.700                                                 | 85.800                | 1.078.500              | 83.000                |
| t/m 2038      | 1.163.800                                                 | 83.100                | 1.143.500              | 81.700                |
| t/m 2039      | 1.210.900                                                 | 80.700                | 1.206.500              | 80.400                |



04

# Bandbreite



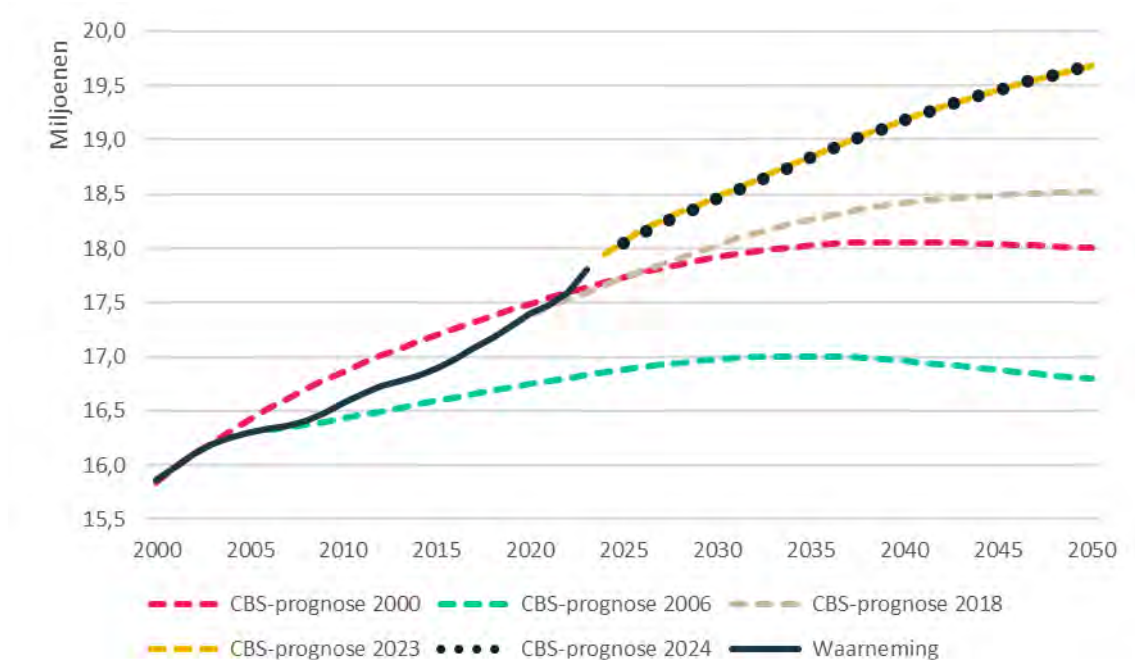
## 4.1 Onzekerheden

Demografische prognoses zijn met grote onzekerheden omgeven. De Primos-prognose dient dan ook gezien te worden als een puntschatting binnen een zekere bandbreedte. Dat geldt op nationaal niveau, waar de Primos-prognose de nationale CBS-bevolkingsprognose volgt, maar dat geldt op regionaal en lokaal niveau in nog grotere mate. Ook de berekening van het woningtekort kent onzekerheden zoals in paragraaf 3.5 reeds gememoreerd.

In trendprognoses wordt op basis van ontwikkelingen in het recente verleden getracht de meest waarschijnlijke ontwikkeling in de toekomst te schetsen. Vooral de omvang van de immigratie en emigratie kent echter grote fluctuaties en in het verleden is gebleken dat trendprognoses fors van de daadwerkelijke ontwikkeling kunnen afwijken. Omdat de verwachte bevolkingsgroei bijna geheel bestaat uit het buitenlands migratiesaldo is de kans groot dat de bevolkingstoename in de toekomst afwijkt van de trendprognose. Oorlogen, personeelstekorten, economische en/of (geo)politieke ontwikkelingen kunnen grote gevolgen hebben voor de omvang van de immigratie en emigratie.

In de periode sinds 2006 heeft het CBS diverse keren de nationale bevolkingsprognose verhoogd op basis van de hogere waargenomen bevolkingsgroei. Met de komst van Oekraïense vluchtelingen is de prognose in 2022 wederom omhoog bijgesteld en vervolgens in 2023 weer licht verlaagd. De meest recente prognose, de Kernprognose uit december 2024, is vrijwel gelijk aan de prognose uit 2023. De bijstellingen in eerdere jaren laten echter zien dat er voor de woningbouwopgave, maar ook allerlei andere met de demografie samenhangende beleidsterreinen, rekening moet worden gehouden met een bandbreedte rondom de meest waarschijnlijke ontwikkeling op basis van de trends.

Figuur 4.1: Bevolkingsontwikkeling 2000-2025 en bevolkingsprognoses CBS, diverse jaren; bron: BRP/CBS



Gezien de grote hoeveelheid factoren die van invloed zijn op demografische processen is het echter niet mogelijk om met betrouwbaarheids- en/of nauwkeurigheidsmaatstaven uitspraken te doen met welke bandbreedte er rekening gehouden dient te worden. Een veel gebruikte techniek om 'gevoel' voor de bandbreedte te krijgen is die van het 95%-prognose-interval. Deze techniek kent echter ook haar beperkingen, zoals het CBS dat zelf verwoordt bij haar definitie van het prognose-interval:

*"Marge (onder- of bovengrens) rond een prognose die een indruk geeft van de verwachte nauwkeurigheid van die prognose. Met betrekking tot prognose-intervallen van de bevolking wordt aangenomen dat de kans dat de toekomstige bevolkingsomvang hiertussen zal liggen 95% is. Opgemerkt dient te worden dat deze kansverdeling ook een prognose is aangezien deze gebaseerd is op aannamen waarvan de geldigheid onzeker is".*

## 4.2 Bevolking en huishoudens

Om een beeld te krijgen voor de gevolgen van een hogere of lagere bevolkingsgroei voor de lokale en regionale ontwikkeling zijn er twee varianten van de Primos-prognose doorgerekend, te weten Primos Hoog en Primos Laag. Deze zijn gebaseerd op cijfers over het 95%-prognose-interval die het CBS in het kader van de nationale bevolkingsprognose heeft berekend.

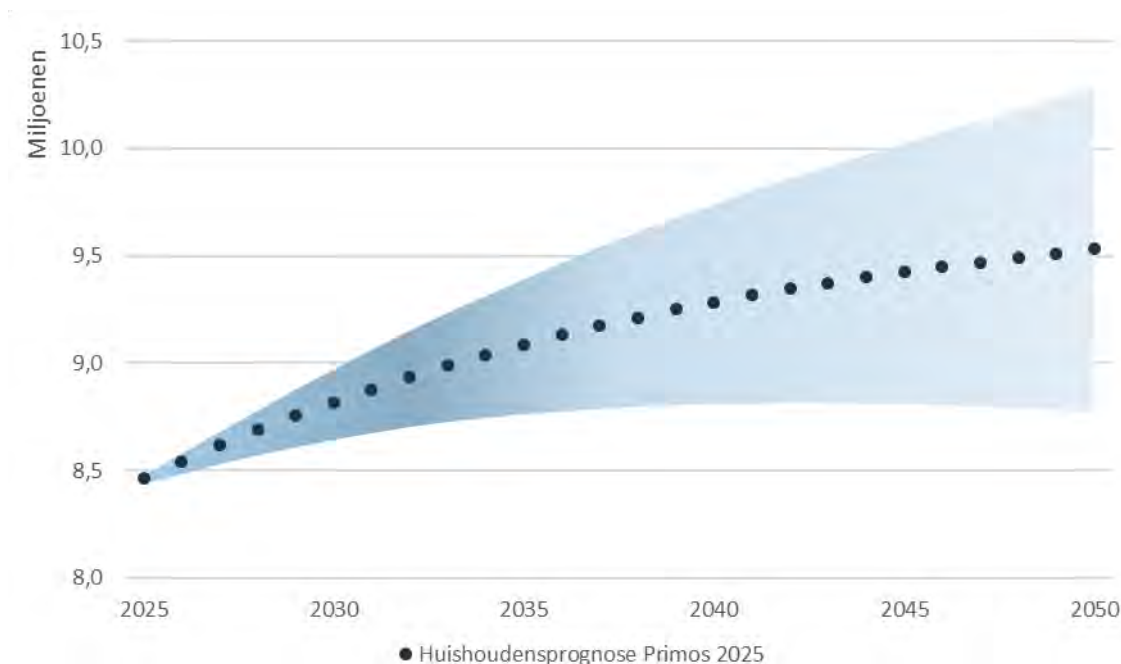
Naast het prognose-interval voor de nationale bevolking berekent het CBS prognose-intervallen voor de componenten geboorte, sterfte, immigratie en emigratie waaruit de bevolkingsgroei is opgebouwd. Deze prognose-intervallen komen onafhankelijk van elkaar tot stand, waardoor de marges van de componenten niet in directe overeenstemming zijn met de marges van de bevolking. Met andere woorden: in tegenstelling tot de referentieraming zijn er geen consistente prognoses beschikbaar voor de 95%-prognose-intervallen.

Om die reden is een aantal bewerkingen uitgevoerd. In Primos Hoog en Laag zijn eerst de componenten in overeenstemming gebracht met de bevolkingsgroei. Hiervoor worden de onder- en bovengrenzen van de componenten uit de CBS-prognose herschaald naar rato van de onder- en bovengrenzen van de bevolking. Vervolgens worden de componenten verder bijgesteld om de gewenste bevolkingsgroei te bereiken. Dit gebeurt naar rato van het aandeel van iedere component in de bevolkingsmutaties.

Opgemerkt dient te worden dat er bij de hier gepresenteerde bandbreedte geen rekening wordt gehouden met de onzekerheden die er zijn rondom de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Daarnaast kent de prognose nog andere onzekerheden, zoals de nieuwbouw en de invloed van de latente woningvraag op de huishoudensvorming. Ook in de regionale spreiding kent grote onzekerheden. Indien rekening wordt gehouden met al deze onzekerheden, wordt de bandbreedte nog groter.



Figuur 4.2: Prognose ontwikkeling aantal huishoudens met bandbreedte, 2025-2050. Bron: Primos 2025



In de Trendprognose telt Nederland in 2040 19.180.000 inwoners. In de hoge variant is de bevolkingsomvang van Nederland in dat jaar 1.179.000 hoger dan in de trendprognose. In de lage variant telt de bevolking in 2040 juist 1.124.000 personen minder. Anders gesteld, op het geschatte aantal inwoners in Nederland voor 2040 geldt er een plus of een min van ruim 1,1 miljoen personen.

In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens toe tot 9.284.000 in 2040. In de hoge variant zijn er tegen die tijd 9.738.000 huishoudens, ofwel 454.000 meer dan in de Trendprognose. In de lage variant zijn er dan juist 474.000 huishoudens minder dan in de Trendprognose (8.810.000).

De berekening van het actuele woningtekort alsook de ontwikkeling van het woningtekort in de toekomst kent onzekerheden. Naast de mogelijke extra vraag naar woningen die ten opzichte van de trendprognose ontstaat bij een eventuele verruiming van de woningmarkt door thuiswonende (jong)volwassenen, (arbeids)migranten, etc. is er onzekerheid over de omvang van de bevolkingsgroei en daarmee de huishoudensgroei. Aangenomen dat er conform de woningbouwverwachtingen zoals opgesteld ten behoeve van de Trendprognose wordt gebouwd in Nederland loopt het tekort in de variant Hoog in 2040 op tot 6,2%, terwijl in de variant Laag in alle woningmarktregio's overschotten ontstaan. In de Trendprognose wordt het tekort in 2040 op 2,2% geraamd.

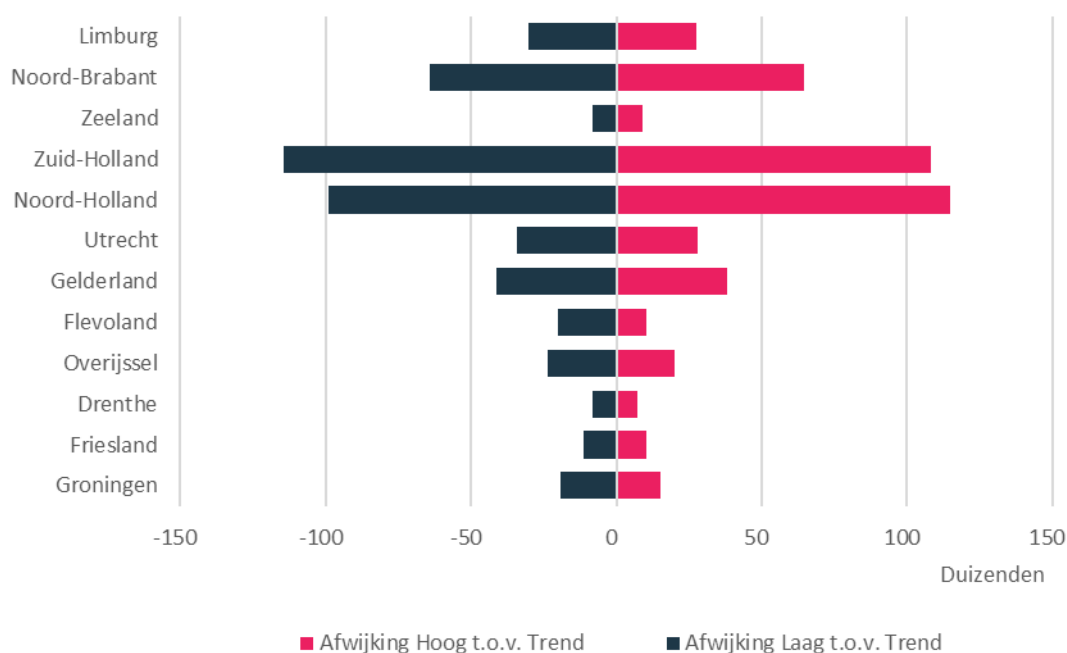
De verschillen tussen de varianten en de Trendprognose nemen in de periode tot 2050 verder toe, waarbij het aantal huishoudens in 2050 volgens de Trendprognose 9.531.000 bedraagt, tegenover 8.769.000 en 10.283.000 in de lage respectievelijk hoge variant.



#### 4.2.1 Provinciale bandbreedtes

Op provincieniveau loopt de bandbreedte van het 95% prognose-interval in absolute aantallen nogal uiteen. Het verschil in huishoudens in 2040 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 108.000 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. 114.000 minder in Laag dan in de Trendprognose. Ook in Noord-Holland zijn de verschillen tussen de Trendprognose en beide varianten groot: +115.000 huishoudens in Hoog en -99.000 huishoudens in Laag. Voor de provincie Drenthe daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten aanzienlijk kleiner: +7.000 huishoudens in Hoog en -8.000 huishoudens in Laag.

**Figuur 4.3:** Afwijking aantal huishoudens in Primos Hoog en Laag ten opzichte van Primos Trend in 2040; bron: Primos 2025





05

# Verschillen met voorgaande prognoses



## 5.1 Vergelijking regionale huishoudensgroei

De resultaten van de Primos-prognose 2025 laten een grotere spreiding van de bevolkings- en huishoudensgroei zien dan de Primos-prognoses 2023 en 2024. Om de veranderingen inzichtelijk te maken is de regionale ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2040 in [Tabel 5.1](#) vergeleken. Naast het verwachte aantal huishoudens in 2040 (linkerdeel) is de procentuele ontwikkeling van het aantal huishoudens in de drie prognoses voor de periode 2023–2039<sup>17</sup> opgenomen (rechterdeel).

De huishoudensgroei in een aantal regio's buiten de Randstad, te weten Maastricht, Venlo, Leeuwarden, Groningen, Emmen, Heerenveen, Hoogeveen, Enschede, Doetinchem, Nijmegen en Dordrecht is in de opeenvolgende prognoses steeds hoger ingeschat. In de regio's Den Haag, Alkmaar, Amersfoort en Arnhem is de verwachte groei in de Primos-prognose 2025 daarentegen steeds lager dan in voorgaande prognoses. Daarnaast zijn er de regio's die het patroon op nationaal niveau volgen: een

**Tabel 5.1:** Huishoudensontwikkeling naar functioneel woningmarktgebied in drie opeenvolgende Primos-prognoses; bron: Primos-prognoses 2023, 204, 2025

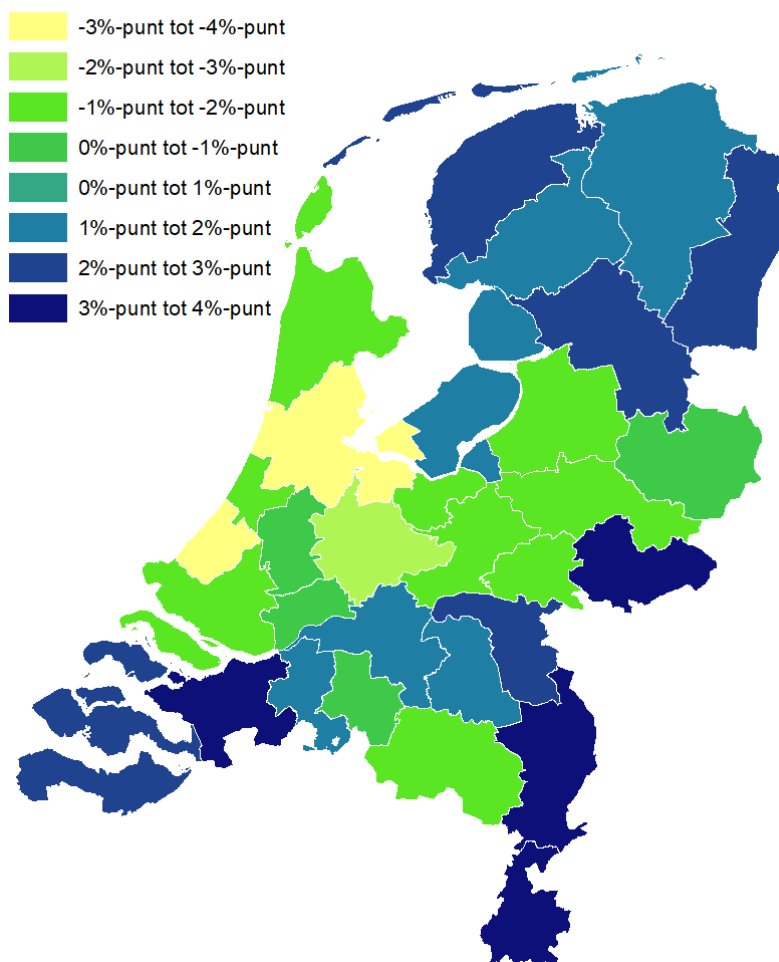
|            | 2023<br>Realisatie | 2040           |                |                | Verschil in 2040 t.o.v.<br>Primos 2025 |                | ontwikkeling 2023 t/m 2039 |                |                |
|------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------|
|            |                    | Primos<br>2023 | Primos<br>2024 | Primos<br>2025 | Primos<br>2023                         | Primos<br>2024 | Primos<br>2023             | Primos<br>2024 | Primos<br>2025 |
| Groningen  | 340.100            | 351.000        | 357.400        | 361.900        | 10.900                                 | 4.500          | 3%                         | 5%             | 6%             |
| Leeuwarden | 181.800            | 191.300        | 193.700        | 199.000        | 7.700                                  | 5.300          | 5%                         | 7%             | 9%             |
| Heerenveen | 119.600            | 127.500        | 128.200        | 130.300        | 2.900                                  | 2.100          | 7%                         | 7%             | 9%             |
| Emmen      | 127.500            | 129.100        | 131.700        | 135.100        | 6.000                                  | 3.400          | 1%                         | 3%             | 6%             |
| Hoogeveen  | 133.500            | 147.500        | 147.200        | 150.600        | 3.100                                  | 3.400          | 10%                        | 10%            | 13%            |
| Zwolle     | 188.600            | 215.000        | 217.800        | 217.800        | 2.800                                  | -100           | 14%                        | 16%            | 15%            |
| Enschede   | 272.200            | 288.100        | 291.800        | 293.800        | 5.700                                  | 2.100          | 6%                         | 7%             | 8%             |
| Lelystad   | 126.200            | 151.200        | 147.600        | 149.100        | -2.100                                 | 1.500          | 20%                        | 17%            | 18%            |
| Apeldoorn  | 201.000            | 223.400        | 223.500        | 222.800        | -600                                   | -600           | 11%                        | 11%            | 11%            |
| Doetinchem | 118.500            | 125.000        | 125.100        | 129.300        | 4.300                                  | 4.200          | 5%                         | 6%             | 9%             |
| Arnhem     | 199.500            | 227.400        | 224.400        | 223.800        | -3.600                                 | -600           | 14%                        | 12%            | 12%            |
| Nijmegen   | 220.700            | 240.100        | 242.200        | 248.400        | 8.300                                  | 6.200          | 9%                         | 10%            | 13%            |
| Ede        | 188.900            | 226.500        | 227.900        | 227.300        | 900                                    | -600           | 20%                        | 21%            | 20%            |
| Amersfoort | 155.100            | 185.200        | 185.200        | 183.800        | -1.400                                 | -1.400         | 19%                        | 19%            | 18%            |
| Utrecht    | 448.000            | 520.300        | 528.300        | 519.100        | -1.200                                 | -9.200         | 16%                        | 18%            | 16%            |
| Alkmaar    | 348.800            | 390.500        | 384.400        | 383.400        | -7.100                                 | -1.000         | 12%                        | 10%            | 10%            |
| Amsterdam  | 1.197.900          | 1.385.300      | 1.419.500      | 1.373.100      | -12.100                                | -46.400        | 16%                        | 19%            | 15%            |
| Gouda      | 169.400            | 203.500        | 202.500        | 203.800        | 300                                    | 1.300          | 20%                        | 20%            | 20%            |
| Leiden     | 207.100            | 237.200        | 240.600        | 238.400        | 1.200                                  | -2.200         | 15%                        | 16%            | 15%            |
| Den Haag   | 556.200            | 640.100        | 639.600        | 621.900        | -18.100                                | -17.700        | 15%                        | 15%            | 12%            |
| Rotterdam  | 681.900            | 773.900        | 780.100        | 770.600        | -3.300                                 | -9.500         | 13%                        | 14%            | 13%            |
| Dordrecht  | 165.800            | 184.700        | 185.900        | 186.700        | 2.000                                  | 800            | 11%                        | 12%            | 13%            |
| Middelburg | 170.100            | 179.100        | 175.500        | 180.500        | 1.400                                  | 5.100          | 5%                         | 3%             | 6%             |
| Roosendaal | 149.700            | 160.900        | 159.300        | 164.100        | 3.100                                  | 4.800          | 8%                         | 6%             | 10%            |
| Breda      | 165.500            | 181.600        | 180.700        | 182.800        | 1.300                                  | 2.100          | 10%                        | 9%             | 10%            |
| Tilburg    | 202.100            | 229.100        | 224.700        | 226.200        | -2.900                                 | 1.400          | 13%                        | 11%            | 12%            |
| Den Bosch  | 206.000            | 238.400        | 234.600        | 238.200        | -200                                   | 3.500          | 16%                        | 14%            | 16%            |
| Oss        | 145.700            | 170.100        | 166.900        | 168.900        | -1.300                                 | 2.000          | 17%                        | 15%            | 16%            |
| Eindhoven  | 365.800            | 417.900        | 427.900        | 421.800        | 3.900                                  | -6.100         | 14%                        | 17%            | 15%            |
| Venlo      | 199.500            | 211.400        | 210.300        | 217.800        | 6.400                                  | 7.500          | 6%                         | 5%             | 9%             |
| Maastricht | 317.600            | 298.400        | 301.700        | 313.700        | 15.300                                 | 11.900         | -6%                        | -5%            | -1%            |
| Totaal     | 8.270.200          | 9.250.500      | 9.306.200      | 9.284.000      | 33.400                                 | -22.200        | 12%                        | 13%            | 12%            |

<sup>17</sup> De drie prognoses hanteren elk een ander startjaar, waarbij 2024 het eerste prognosejaar is van Primos 2025. Om de ontwikkeling tussen 2023 en 2040 te kunnen schetsen, is voor alle drie de prognoses het gerealiseerde aantal huishoudens in 2023 gebruikt, conform de CBS-statistieken.

verhoging van het groeipercentage in Primos 2024 ten opzichte van de voorgaande prognose, maar daarna weer een verlaging in de Primos-prognose 2025. Het betreft de regio's Amsterdam, Leiden, Rotterdam, Utrecht, Zwolle, Ede en Eindhoven. Daarbij valt op dat op met name in de regio Amsterdam de groei sterk naar beneden is bijgesteld. In de regio's Lelystad, Middelburg, Roosendaal, Breda, Tilburg, Den Bosch en Oss zien we een omgekeerd beeld. Hier is de huishoudensgroei in de prognose van 2024 lager dan in 2023, maar in 2025 is de prognose ten opzichte van 2024 weer verhoogd. Ten slotte zijn er twee regio's, Apeldoorn en Gouda, die in alle drie de prognoses een gelijk groeipercentage hebben.

De verschillen tussen de huishoudensgroei volgens Primos 2025 en Primos 2024 zijn gevisualiseerd. In één oogopslag is duidelijk dat de groei in de nieuwste prognose vooral hoger uitvalt aan de randen van het land, ten koste van de meer centraal gelegen en stedelijke regio's. De trend is dat het groeiverschil tussen de Randstad, de flanken en Overig Nederland kleiner wordt.

**Figuur 5.1:** Verschil in huishoudensgroei in procentpunt (Primos-prognose 2025 minus Primos-prognose 2024)



### 5.1.1 Veranderingen in trends en modelaanpassingen

De verschillen tussen de opeenvolgende prognoses zijn het gevolg van veranderingen in demografische trends, in plancapaciteit, meer beschikbare data en modelaanpassingen.

- Het binnenlands migratiesaldo van de regio's Amsterdam en Den Haag is sinds 2018 aanhoudend negatief. In deze regio's met veel kantoorbevolking en hoge woningprijzen speelt mogelijk de combinatie woningtekort en opkomst van het thuiswerken een rol in deze trend.
- Ook in het spreidingspatroon van buitenlandse migratie zijn er verschuivingen. In 2018 kwam 53% van de immigratie in de Randstad terecht en 25% in Overig Nederland. In 2023 is dat respectievelijk 48% en 29%.
- De natuurlijke aanwas daalt landelijk, maar ook in vrijwel alle regio's. Door de vergrijzing neemt de sterfte toe. Daarnaast is de gemiddelde vruchtbaarheid gedaald. In regio's met een relatief jonge bevolking (Randstad) heeft dit op termijn een groter effect op de huishoudensgroei.
- De huishoudensvorming stakt: kinderen blijven langer thuis wonen.
- In regionale woondeals zijn afspraken gemaakt over verhoging van de woningproductie. In veel regio's, in het bijzonder in regio's in het Noorden van het land, is in dit kader de plancapaciteit beter geïnventariseerd en verhoogd.
- Er zijn meer gedetailleerde gegevens over het verhuisgedrag van asielmigranten beschikbaar gekomen en de modellering is hierop aangepast (zie paragraaf 6.4.6).
- Overige modelaanpassingen (zie paragraaf 6.4).

06

# Achtergronden





Dit hoofdstuk bespreekt op hoofdlijnen de werking van het model achter de Primos-prognose. Naast achtergrondinformatie wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen in het model ten opzichte van de vorige prognose. Het betreffen modelverbeteringen en veranderingen in de statistieken die gebruikt worden om trends te bepalen. Deze aanpassingen verklaren deels de verschillen ten opzichte van voorgaande prognoses.

## 6.1 Trendprognose

Met een bevolkings- en huishoudensprognose op (binnen)gemeentelijk schaalniveau gaat de Primos-prognose verder waar het CBS met de nationale prognose eindigt. Het Primos-model vertaalt op basis van verschillende uitgangspunten de landelijke CBS-prognose naar lagere schaalniveaus. Daarmee biedt het model de mogelijkheid verschillende varianten en scenario's door te rekenen. De jaarlijkse Primos-prognose wordt in beginsel gebaseerd op demografische trends zoals die zich in de jaren voorafgaand aan de prognose hebben voltrokken. Vanaf de start van Primos, in de jaren tachtig van de vorige eeuw, worden de resultaten systematische gecontroleerd en gemonitord ten einde de kwaliteit van de prognose te garanderen en te verbeteren. Jaarlijks wordt er een Primos-prognose opgesteld die het jaar daarop kritisch gezien wordt. Waar nodig wordt het model aangepast.

## 6.2 Methodiek op hoofdlijnen

### 6.2.1 Uitgangspunt: nationale CBS-prognose

De nationale CBS-prognose vormt het uitgangspunt voor de Primos-prognose. Dit betekent dat de Primos-prognose de nationale CBS-prognose vertaalt naar provincies, regio's, gemeenten en delen van gemeenten waarbij ervoor wordt gezorgd dat de optelsom van de uitkomsten over deze gebieden weer gelijk is aan de nationale prognose. Zoals eerder vermeld is voor Primos 2025 aansluiting gezocht bij de laatste nationale bevolkingsprognose van het CBS, 2024-2070 (december 2024).

### 6.2.2 Geboorte en sterfte

Voor de berekening van de aantallen geboorten en sterfgevallen per gemeente wordt het aantal geboorten en sterfgevallen uit de nationale prognose toegedeeld aan gemeenten, rekening houdend met de omvang en de samenstelling van de bevolking van de verschillende gemeenten (in een gemeente met veel ouderen zullen meer mensen overlijden dan in een gemeente met minder ouderen), en rekening houdend met verschillen in geboorte- en sterftekansen tussen gemeenten in het recente verleden.

### 6.2.3 Buitenlandse migratie

Het aantal buitenlandse migranten per gemeente wordt op een soortgelijke wijze afgeleid uit de nationale CBS-prognose. Dit gebeurt op basis van de aantallen buitenlandse migranten per gemeente in het recente verleden, waarbij bovendien rekening wordt gehouden met de etniciteit van de buitenlandse migranten. Wanneer het CBS in zijn nationale prognose bijvoorbeeld een extra instroom



van buitenlandse migranten uit Turkije en Marokko verwacht, wordt deze instroom vooral toegedeeld aan gemeenten waar in het recente verleden relatief veel mensen rechtstreeks uit Turkije en Marokko zijn gaan wonen.

#### 6.2.4 Binnenlandse migratie

Bij de binnenlandse migratie wordt in Primos onderscheid gemaakt tussen migratie over korte afstand en migratie over langere afstand. Voor langeafstandsmigratie gelden werkgelegenheid en studie als voornaamste motieven, terwijl bij korteaftandsmigratie woonmotieven een belangrijker rol spelen. Op basis van de intensiteit van verhuizingen tussen gemeenten is Nederland ingedeeld in functionele woningmarktgebieden (zie figuur in bijlage). De migratie over lange afstand wordt geschat op basis van de trends in de migratie tussen de functionele woningmarktgebieden. Voor de migratie over korte afstand wordt een rekenmodel gehanteerd waarin de vraag naar en het aanbod van woningen op buurtniveau berekend wordt. Hierbij wordt gebruikgemaakt van parameters voor verhuiscategorieën en woonvoorkeuren die afgeleid zijn uit het meest recente WoON. Voor Primos 2025 is dit het WoON 2024.

#### 6.2.5 Simulatie en prognose

Om te komen tot een goede trendprognose wordt met het model periodiek een berekening gemaakt van het verleden. Dat gebeurt op basis van een simulatie. Meestal wordt een berekening gemaakt over de laatste acht jaar. Getracht wordt om voor die periode een 'prognose over het verleden' te maken die vanaf het startpunt de aantallen voor het eindjaar goed berekent. Om daarvoor te zorgen worden tal van parameters iteratief geschat, te weten parameters over gemeentelijke verschillen in huishoudensvorming en binnenlandse migratie. Wanneer met die parameters de bekende cijfers voor het eindjaar goed gesimuleerd kunnen worden, wordt met diezelfde parameters een prognose voor de toekomst opgesteld. Slechts bij uitzondering wordt van deze werkwijze afgeweken, bijvoorbeeld omdat het immigratiebeleid sterk gewijzigd is of omdat er om een andere reden aanleiding is om een trendbreuk te veronderstellen. Bij de totstandkoming van de Primos 2025 is het simulatieproces op nieuw doorlopen.

#### 6.2.6 Institutionele bevolking apart

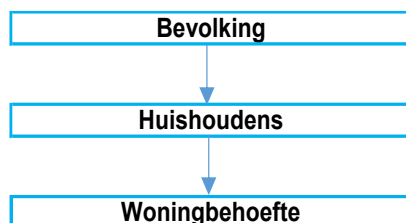
De institutionele bevolking, de personen wonend in verpleeg- of verzorgingshuizen, asielzoekerscentra of overige tehuizen, bestaat voor 50% uit 65-plussers. De verwachting is dat onder invloed van de vergrijzing het aantal intramuraal verblijvende personen de komende jaren gaat stijgen, zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven. In Primos wordt per leeftijdsgroep gekeken naar de gemeentelijke verschillen in instroom en uitstroom van personen naar/van intramurale instellingen, waarbij bovendien rekening gehouden wordt met de vraag naar en het aanbod van institutionele plekken in de eigen en overige (regio)gemeenten.





## 6.3 Van bevolkingsprognose naar huishoudensprognose en woningbehoefteraming

Waar Primos voor de bevolkingsontwikkeling aansluit op de actuele nationale prognose van het CBS, wordt voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens een eigen prognose gemaakt. In het model worden de volgende typen huishoudens onderscheiden: alleenstaanden, samenwonende partners zonder kind, samenwonende partners met kind(eren), eenoudergezinnen en een 'restgroep' van overige huishoudens (huishoudens zonder partners, ouder(s) of thuiswonende kinderen).



Aanvullend hierop worden huishoudens ook onderverdeeld naar leeftijd, opleidingsniveau en etniciteit. De veranderingen die zich voordoen in particuliere huishoudens worden binnen het model berekend met behulp van

'overgangskansen' die het bekende gedrag van mensen beschrijven: van thuiswonend kind naar alleenstaand, van alleenstaand naar samenwonend, van samenwonend naar gescheiden, etc. Over al deze huishoudenovergangen zijn via het CBS aanvullende cijfers bekend, waarmee de kansen op de diverse veranderingen en het verloop van die kansen in samenhang met de leeftijd zijn berekend. Vervolgens wordt, gegeven de toekomstige ontwikkeling van het aantal particuliere huishoudens op nationaal en lager schaalniveau, de woningbehoefte geraamd. Hierbij wordt rekening gehouden met het ontstaan van nieuwe huishoudens en met huishoudens die de woningmarkt verlaten door sterfte, emigratie of verhuizingen naar instituties. Tot slot wordt ook nog rekening gehouden met het gegeven dat niet alle huishoudens om een zelfstandige woning vragen. Een vergelijking met de ontwikkelingen in de woningvoorraad wijst uit in hoeverre vraag en aanbod elkaar tegemoetkomen.

## 6.4 Aanpassingen ten opzichte van Primos 2024

Ook in Primos 2025 is weer een aantal aanpassingen doorgevoerd, deels voortkomend uit specifieke omstandigheden. Sommige veranderingen hebben een structureel karakter. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder nader toegelicht.

### 6.4.1 Algemeen

- In iedere nieuwe Primos-versie worden de meest recent beschikbaar gekomen realisatiecijfers, in dit geval die van 2023, gebruikt om de gemeentelijke trendparameters te actualiseren. Vanwege de impact van de coronapandemie, in het bijzonder op sterfte en de buitenlandse migratie, zijn niet alle voorgaande jaren gebruikt in de schatting. Uiteindelijk zijn de volgende schattingsperiodes gehanteerd: Geboorte: 2018-2023; Sterfte: 2018-2019 en 2022-2023; Buitenlandse migratie: 2018-2019, 2021-2023; Binnenlandse migratie: 2018-2023.
- Het WoON wordt als bron gehanteerd voor de afleiding van onder andere verhuigeneigd en voorkeursprofielen voor verschillende groepen van huishoudens. In de vorige prognose werd



nog gebruikt gemaakt van het WoON 2021, maar voor de Primos-prognose 2025 is het WoON 2024 gevolgd.

- Er is een nieuw simulatieproces doorlopen om diverse parameters te actualiseren. Hiervoor is de algemene schattingsperiode geactualiseerd naar 2018-2023.
- Bij het opstellen van de regionale woningbouwverwachtingen is gebruik gemaakt van meer recente informatie over de plancapaciteit (najaar 2024).

#### 6.4.2 Actualisering functionele woningmarktgebieden

Voor de totstandkoming van de Primos-prognose wordt jaarlijks een indeling van Nederland in functionele woningmarktgebieden gehanteerd. Deze indeling wordt om de zes jaar geactualiseerd en heeft dit jaar weer plaatsgevonden. Voor een toelichting hierop en de uiteindelijke indeling op kaart wordt verwezen naar de bijlage (A).

#### 6.4.3 Huishoudensovergangen

De huishoudensprognose komt tot stand door gebruik te maken van zogenaamde overgangskansen. Dit betreft de kans dat een persoon gedurende jaar van huishoudenspositie verandert. Een voorbeeld hiervan betreft de overgang van thuiswonend kind naar alleenstaand op het moment dat iemand het ouderlijk huis verlaat en op zichzelf gaat wonen. Voor de Primos-prognose 2025 zijn nieuwe overgangskansfuncties geschat op basis van nieuwe huishoudensovergangendata over realisatiejaren 2021-2023. Naast de actualisatie van de schattingsperiode betreft dit ook een overgang op de nieuwe etniciteitsindeling die vorig jaar in andere delen van het Primos-model al was doorgevoerd. Verder zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- Er zijn meerdere verbeteringen doorgevoerd rondom de verdeling van thuiswonende kinderen naar gezinnen met 1, 2 of 3+ kinderen. Er zijn aanvullende cijfers vanuit de huishoudensovergangendata gebruikt om nauwkeuriger te bepalen bij hoeveel gezinnen het laatste kind uit huis gaat (of weer terugkeert: boemerangkinderen). Hierdoor is de verdeling van uithuisgaande (en terugkerende) kinderen over gezinnen met 1, 2 en 3+ kinderen aangescherpt. Daarnaast is de methode om het aantal kinderen in gezinnen met 3+ kinderen en eenoudergezinnen te bepalen aangescherpt.
- Er zijn enkele verbeteringen gedaan op het vlak van de huishoudensvorming bij paren van gelijk geslacht. De kans op paarvorming/-ontbinding doordat een van beide partners terugkomt uit een tehuis dan wel naar een tehuis gaat, is voor deze paren in lijn gebracht met de rest van de populatie. Daarnaast bleek het aantal paren van gelijk geslacht met kinderen sterk op te lopen, terwijl het aantal geboortes bij deze paren zeer laag was. Deze ontwikkeling is rechtgetrokken door meer geboortes toe te wijzen aan paren bestaande uit twee vrouwen, en tegelijkertijd de kans op paarvorming door partners van gelijk geslacht met kinderen te verlagen.

#### 6.4.4 Modellerings tehuisbevolking in de analyseperiode

In het simulatieproces van het recente verleden met het Primos-model, als besproken in paragraaf 6.2.5, is dit keer per gemeente gebruik gemaakt van de jaarlijkse veranderingen in de aantallen in de



institutionele bevolking onder 65 jaar. Deze aanpassing is nieuw ten opzichte van het vorige simulatieproces dat drie jaar geleden heeft plaatsgevonden. Onder andere statushouders die nog in (nood)opvang verblijven maken deel uit van deze groep en er zijn soms aanzienlijke veranderingen van jaar op jaar.

Door gebruik te maken van deze realisatiecijfers wordt de ontwikkeling van de institutionele bevolking per gemeente over het verleden beter beschreven. Gevolg is dat daarmee ook de intra- en intergemeentelijke verhuizingen naar institutionele plaatsen beter wordt gemodelleerd, hetgeen gevolgen heeft voor de schatting van de binnenlandse structurele migratie in de prognoseperiode. Concreet is bijvoorbeeld de institutionele bevolking in de gemeente Amsterdam die in het nieuwe simulatieproces meer gegroeid is dan in het vorige simulatieproces ten behoeve van Primos 2022, 2023 en 2024. Voorheen werden daardoor meer verhuizingen uit Amsterdam verklaard als verhuizing naar institutionele opvang buiten de gemeente, waardoor er minder vertrek overbleef als structureel vertrek. Dit heeft als gevolg een bijstelling naar boven voor het vertrek uit Amsterdam in de prognose.

#### 6.4.5 Modelleren tehuisbevolking in prognoseperiode

Sinds de editie van 2023 wordt in Primos rekening gehouden met het Rijksvoornemen om het aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderenzorg in instellingen te maximeren. Waar voorheen de institutionele bevolking in Primos 'ongelimiteerd' kon groeien op basis van de in het verleden waargenomen overgangskansen, wordt er nu rekening mee gehouden dat het aantal beschikbare plaatsen in de ouderenzorg eindig is (maximaal circa 135.000). Deze restrictie heeft eveneens gevolgen voor de huishoudensontwikkeling en de daarmee gepaarde woningbehoefte; ouderen moeten immers langer op de reguliere woningmarkt verblijven. Dit is meestal als alleenstaande of als onderdeel van een paar (zonder kinderen).

Nadat vorig jaar al een aantal verfijningen is aanbracht, is ook in Primos 2025 een aanscherping doorgevoerd. Waar tot nog toe alleen rekening gehouden werd met een nationale maximering op het aantal personen vanaf 65 jaar in institutioneel verblijf, is nu ook op gemeentelijk niveau een dergelijke maximering gemodelleerd.

#### 6.4.6 Verhuizingen van asielmigranten

Het is een eigenschap van het huidige Primos-model dat voor (particuliere en institutionele) huishoudens maar één keer per prognosejaar een plekje wordt gezocht. Dit gebeurt tegelijk voor alle mogelijke huishoudens die huisvesting zoeken: de immigranten, maar ook de starters en binnenlandse verhuizers. De migratie van de asielmigranten is hierdoor de laatste jaren minder goed door Primos te modelleren: aanzienlijke aantallen blijken voor het einde van het jaar van immigratie al te zijn doorverhuisd naar een andere gemeente. Dit speelt met name bij gemeenten met een COA procesopvanglocatie, zoals Westerwolde, Gilze en Rijen, en Cranendonck. Dit zijn gemeenten met daardoor hoge immigratiecijfers en een flink negatief binnenlands migratiesaldo. Zonder aanpassing op de geschatte immigratie en het binnenlands vertrek zouden in de modelwerkelijkheid flinke aantallen zittende bewoners uit die gemeenten vertrekken. Daarom is in eerdere Primos versies voor de



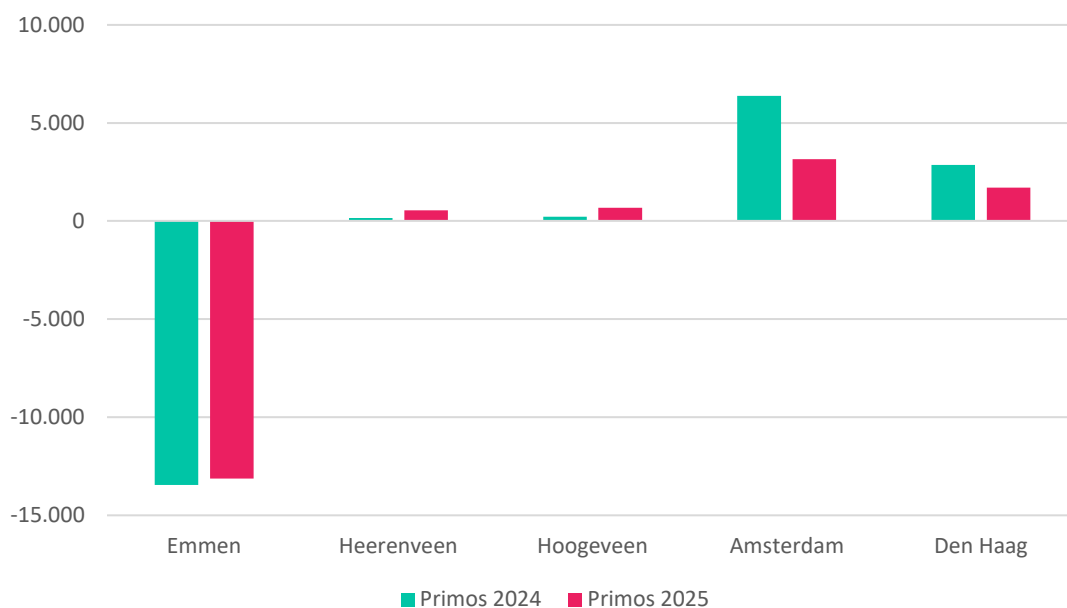
gemeenten waar dit speelt de prognose voor de immigratie naar beneden bijgesteld, samen met het binnenlands vertrek.

Nieuw in Primos 2025 is dat dit proces is verfijnd door voor het eerst gebruik te maken van realisatiecijfers voor de binnenlandse verhuizingen in het jaar van immigratie van asielmigranten. De nieuwe schatting van de verdeling van de immigratie gebruikt dan de uiteindelijke woongemeente van de asielmigrant. Tegelijkertijd worden deze feitelijke binnenlandse verhuizingen van asielmigranten bij de schatting van de binnenlandse migratie nu afgetrokken van de totale binnenlandse verhuizingen. Gevolg is opnieuw dat in de gemeenten met procesopvanglocatie de immigratie en binnenlands vertrek lager zijn dan in het verleden.

Deze verfijning in de behandeling van asielmigranten brengt wel verschillen met de vorige prognose teweeg. In de vorige Primos-prognose leidde de verlaging van de immigratie in de aanmeldgemeenten door de 'naar rato' verdeling tot een hogere immigratie in met name die gemeenten die al een hoge immigratie kenden. Uit de verhuiscijfers van asielmigranten blijkt nu dat deze in de praktijk vaak dichterbij de aanmeldgemeenten zijn gebleven.

Al met al is het effect van de wijziging dat regio's met hoge immigratie zoals Amsterdam en Den Haag in Primos 2025 ten opzichte van vorig jaar minder immigranten toegewezen krijgen. Samen met een vermindering van het aantal geboorten – die het gevolg zijn van tweede orde-effecten – leidt dit ertoe dat deze regio's minder hard groeien ten opzichte van de prognose van vorig jaar. Voor regio's als Heerenveen en Hoogeveen werkt de verfijning de andere kant uit. De verschillen in het verwerken van de immigratie van asielzoekers ten behoeve van de schatting van de Primos-prognose 2024 en 2025 is voor vijf voorbeeldregio's voor het jaar 2022 weergegeven in [Figuur 6.1](#). Dergelijke wijzigingen doen zich voor in de gehele schattingsperiode voor Primos 2025 (2018-2023).

**Figuur 6.1:** Grootte van de aanpassing op de daadwerkelijke immigratie in 2022 ten behoeve van het schatten van de immigratieparameters in de prognose Primos 2024 c.q. Primos 2025 voor vijf voorbeeldregio's



Het gebruik van concrete verhuiscijfers van de asielmigranten leidt ook tot een andere schatting van de binnenlandse migratie. In de vorige prognose werd voor de opvanglocaties gebruik gemaakt van oudere cijfers waarin de asielmigratiestromen veel geringer waren dan in de recente jaren. Het effect van de nieuwe benadering ten opzichte van de nieuwe is niet eenvoudig in te bepalen: in het totaal aan verhuizingen hebben de asielmigranten een kleiner aandeel en een wijziging in schattingsmethode is een klein effect ten opzichte van de dynamiek in de verhuisstromen.

#### 6.4.7 Invoering basisbeurs

Vanaf studiejaar 2023/2024 hebben studenten weer recht op een basisbeurs, welke hoger is voor uitwonende studenten dan voor thuiswonende studenten. Deze herinvoering heeft in de statistieken geleid tot duidelijk meer verhuizingen van jongeren naar studentensteden in het jaar 2023 dan voorgaande jaren. Omdat ervan uit gegaan wordt dat studenten na afronding van hun studie een grotere kans hebben om te vertrekken dan gemiddeld voor die leeftijd zijn de structurele vertrekparameters voor universiteitssteden voor de prognose iets opgehoogd ten opzichte van de op het verleden geschatte waarden.

#### 6.4.8 Verwerking van sloopplannen

De jaarlijkse prognose van het aantal sloopwoningen die in Primos gevolgd wordt is afkomstig uit het Syswov-model van ABF Research. In voorgaande jaren is de sloopprognose puur trendmatig benaderd. In Primos 2025 is deze traditionele sloop-trendraming voor het eerst gecombineerd met provinciale plannen omtrent de sloop. Deze plannen worden verzameld binnen het project Inventarisatie Plan capaciteit, dat door ABF halfjaarlijks voor het ministerie van VRO wordt uitgevoerd. De nu bij Syswov 2025 betrokken cijfers betreffen primair de inventarisatie van najaar 2024.

De mate van gedetailleerdheid waarmee er sloopplannen bekend zijn, verschilt van provincie tot provincie: van sommige provincies zijn cijfers tot op buurniveau bekend, van andere slechts op gemeenteniveau, of ze ontbreken geheel. Daarbij kennen de plannen op gemeenteniveau geen onderscheid tussen hard en zacht, en betreffen ze een geaggregeerde waarde over de gehele planperiode. De plannen op buurniveau kennen daarentegen wel onderscheid naar hard en zacht, en zijn soms zelfs bekend voor ieder prognosejaar afzonderlijk.

Omdat het totaal aantal sloopplannen nog achterblijft bij de trendraming is nationaal vooralsnog de trendraming gevolgd. Op gemeentelijk niveau echter geldt dat als de plannen meer bedragen dan de trend, de plannen onverkort worden overgenomen. Indien de plannen minder bedragen dan de trend, worden de plannen aangevuld richting de trend zodanig dat nationaal de trendraming wordt gehaald. De sloop, die meestal niet gefaseerd is aangeleverd, wordt gefaseerd op basis van de geplande nieuwbouw, met een tijdsverschil van drie jaar.

Een andere wijziging ten opzichte van vorig jaar betreft de wijze waarop de sloopprognose geëffectueerd wordt. In de nieuwste prognose vindt een groter deel van de sloop plaats in het gedeelte van de totale woningvoorraad dat betrekking heeft op leegstaande woningen die ongeschikt zijn voor bewoning. De omvang van dit specifieke deel van de voorraad is afgeleid uit CBS-microdata. Door



juist dit deel van de woningvoorraad meer te slopen blijven er meer 'voor bewoning geschikte' woningen beschikbaar. Onder gelijke omstandigheden heeft dit gevolgen voor de vast te stellen nieuwbouwopgave. Deze zal minder groot zijn op het moment dat er minder woningen gesloopt worden.



# Bijlagen



# Bijlage A: Functionele woningmarktgebieden

Ten behoeve van de demografische en woningmarktmodellen hanteert ABF Research een indeling van Nederland in functionele woningmarktgebieden, die om de zes jaar up to date wordt gebracht. De indeling is dit jaar geactualiseerd.

Binnen de demografische en woningmarktmodellen wordt het woningtekort op regionaal niveau geraamd. Deze benadering weerspiegelt het feit dat de woningmarkt een regionale markt is. Hiertoe worden functionele woningmarktgebieden bepaald van groepen aaneengesloten gemeenten die onderling sterke migratierelaties hebben. De indeling wordt bepaald op basis van een analyse van de verhuisstromen in de jaren voorafgaand aan het vaststellen van de indeling, in dit geval 2018-2023.

Als regionale markt moeten de functionele woningmarktgebieden aan de volgende eisen voldoen:

- Ieder woningmarktgebied heeft voldoende huishoudens.
- Een groot deel van de verhuizingen vindt plaats binnen een woningmarktgebied. Hiervoor geldt geen harde ondergrens, omdat het aantal binnenregionale verhuizingen onder andere beïnvloed wordt door de ligging van een gebied (bijvoorbeeld het aantal grote steden in omliggende regio's) en de grootte van de regio.
- Iedere regio is een aaneengesloten gebied. De voorkeur gaat uit naar een indeling waarbij de gebieden een 'mooie' vorm hebben en op een plausibel ogende wijze aan omliggende gebieden grenzen.

Daarnaast wordt gestreefd naar een indeling met de volgende eigenschappen:

- De nieuwe indeling wijkt niet te veel af van de oude indeling. Dit zorgt voor stabiliteit van de prognose ten opzichte van vorige edities en maakt de resultaten makkelijker vergelijkbaar.
- De nieuwe indeling wijkt niet te veel af van de regio's uit de Woondeals. Dit is gewenst omdat deze regio's een samenhangend beleid voeren met betrekking tot de woningproductie en vanwege de inzetbaarheid van de modellen in andere projecten. Deze wens is echter van minder belang dan de aansluiting bij de oude indeling en wordt alleen als criterium gebruikt als verschillende mogelijke indelingen vrijwel gelijk scoren op de overige criteria.
- In ieder gebied zijn voldoende respondenten van het WoON2024. Dit is nodig om parameters in de modellen te kunnen schatten.
- Gemeenten die in de nabije toekomst fuseren, worden in dezelfde regio ingedeeld. Hierdoor kan de indeling meerdere jaren zonder aanpassingen gebruikt worden.

Tussen elk tweetal gemeenten wordt de gemiddelde sterkte van de verhuisrelatie in de periode 2018-2023 berekend. Vervolgens worden gemeenten iteratief geclusterd tot steeds grotere regio's van gemeenten die onderling sterke verhuisrelaties hebben.

## Methode

De methode die is gebruikt om woningmarktgebieden af te leiden, is in grotendeels identiek aan de methode die zes jaar geleden is gebruikt. Deze methode bestaat uit drie stappen: het bepalen van de verhuisrelaties tussen gemeenten, het bepalen van een initiële clustering op basis van de sterkste verhuisrelaties, en het iteratief vergroten van de clusters totdat alle gemeenten zijn ingedeeld en alle clusters een minimale grootte hebben bereikt.

### Verhuisrelaties

In de basis is de clustering gebaseerd op het idee dat gemeenten tot dezelfde woningmarktregio's behoren als er veel verhuizingen tussen de betreffende gemeenten plaatsvinden. Op basis van de verhuisstromen wordt een relatie tussen elk paar gemeenten berekend. Net als in 2018 worden geen absolute maar relatieve verhuisstromen gebruikt tussen gemeenten.

Evenals zes jaar geleden zijn de relatieve verhuisstromen berekend door de absolute stromen te relateren aan de bevolkingsomvang:

$$rel_{i,j} = 10000 \cdot \left( \frac{stroom_{i,j}}{bevolking_i} + \frac{stroom_{j,i}}{bevolking_j} \right)$$

Hierbij is  $stroom_{i,j}$  de (gewogen) gemiddelde verhuisstroom van gemeente  $i$  naar gemeente  $j$  over de jaren 2018-2023 en is  $bevolking_i$  de stand van de bevolking op 1 januari 2024. Merk op dat deze relatie symmetrisch is:  $rel_{i,j} = rel_{j,i}$ . Door te delen door de bevolkingsomvang wordt gecorrigeerd voor het feit dat verhuisstromen tussen grotere gemeenten, puur en alleen door de bevolkingsomvang, vaak hoger uitvallen dan tussen kleinere gemeenten.

Als alternatieve aanpak is overwogen om de absolute verhuisstromen te relateren aan het aantal uitgaande verhuizingen in plaats van de bevolking. De gedachte hierachter is dat bovenstaande berekening een (te) sterke relatie toekent tussen gemeenten met een hoge dynamiek, zoals studentensteden en asielgemeenten, en andere gemeenten die niet noodzakelijkerwijs in dezelfde regio liggen. Daarnaast is de gedachte dat voornamelijk de personen die verhuizen van belang zijn voor het bepalen van de verhuisrelaties. In de praktijk blijkt dit echter een indeling op te leveren die slechter scoort op diverse criteria die in de inleiding zijn genoemd: het aantal verhuizingen binnen de regio's is lager en de regio's zijn grilliger gevormd.

Ook is doorgerekend wat het effect is van het gebruik van  $bevolking_i \cdot bevolking_j$  in de noemer van de relatiewaarden. Dit heeft als voordeel dat de relatiewaarden schalen met de stromen en bevolking: als de bevolking van een gemeente in omvang verdubbelt en alle verhuisstromen verdubbelen ook, dan blijven met deze aangepaste berekenwijze de relaties met andere gemeenten gelijk. Dit

resulteert echter in een indeling met veel regio's rondom kleinere steden. Aangezien deze indeling sterk afwijkt van de oude indeling en het aandeel verhuizingen binnen de regio's over het algemeen vrij klein is, is hier niet voor gekozen.

Gemeenten met grote aantallen asielzoekers hebben sterke verhuisrelaties met gemeenten in het hele land, met name de grote steden. Omdat het onwenselijk is dat al deze gemeenten als één regio worden beschouwd, is het noodzakelijk om de verhuisstromen van asielmigranten uit de verhuisdata te filteren. In de beschikbare maatwerkdata is niet bekend welke verhuizingen asielmigranten betreffen. Als benadering is ervoor gekozen om verhuizingen van personen met geboorteland buiten Nederland die voor de verhuizing deel uitmaakten van een institutioneel huishouden niet mee te tellen in de verhuisstromen.

Diverse andere opties om de verhuisstromen op te schonen tot enkel de verhuizingen binnen een woningmarktregio zijn doorgerekend, waaronder het uitfilteren van de gehele institutionele bevolking en van uithuisgaande studenten. Ook is het effect onderzocht van het wegen van verhuizingen naar afstand, aangezien verhuizingen over grote afstand in de regel geen woningmarktverhuizingen zijn. Deze aanpassingen blijken echter niet tot een betere indeling te leiden.

De binnenlandse migratiestromen worden berekend als een gewogen gemiddelde over de stromen van de jaren 2018-2023. Bij het vaststellen van de woningmarktindeling 2019 is ervoor gekozen om alle jaren (2012-2017) even zwaar te wegen. Dit was ingegeven door het feit dat de data over de jaren 2015-2017 minder betrouwbaar was, aangezien hierin gecorrigeerd moest worden voor de toegenomen vluchtelingenstroom. In de hier gebruikte analyseperiode 2018-2023 speelt dit probleem niet, aangezien de data in alle jaren gecorrigeerd worden voor verhuisbewegingen van asielmigranten. In de jaren 2020 en 2021 waren de binnenlandse migratiestromen echter afwijkend vanwege de coronapandemie. Daarnaast leidde de oorlog in Oekraïne in 2022 en 2023 tot een grote instroom van vluchtelingen, die na vestiging in Nederland een ander verhuispatroon hebben dan migranten uit andere herkomstlanden. Daarom is gekozen voor een combinatie van een zwaardere weging van recente jaren en een lichtere weging van de jaren 2020-2022. Dit heeft geresulteerd in de wegingsfactoren 1-2-2-2-5.

## Initiële clustering

De eerste stap van het clusteringalgoritme bestaat uit het samenvoegen van gemeenten met zeer sterke verhuisrelaties. Hierbij moet een ondergrens gekozen worden. Zes jaar geleden lag deze grens op 90. Aangezien de verhuisstromen de afgelopen zes jaar zijn toegenomen, zou hanteren van dezelfde grenswaarde nu leiden tot de koppeling van een groter aantal gemeenten dan destijds. Dit leidt tot minder, maar grotere, regio's, waaronder gecombineerde regio's Groningen/Friesland/Drenthe, Rotterdam/Den Haag, Tilburg/'s-Hertogenbosch en Amsterdam/Utrecht. Vanwege dit resultaat werd geconcludeerd dat de grenswaarde verhoogd moest worden.

Hiervoor zijn twee opties bekeken. De eerste optie is het verhogen van de grenswaarde zodat hetzelfde percentage gemeente-gemeente-paren gekoppeld wordt als zes jaar geleden. De grens van 90 kwam destijds overeen met 3,4% van de paren. Hetzelfde percentage paren wordt nu gekoppeld met een grenswaarde van 100. Dit geeft een indeling in 29 regio's, waarbij de regio's Leiden en Gouda zijn samengevoegd, evenals Tilburg/'s-Hertogenbosch en Maastricht/Sittard. Het is wenselijk om dichterbij de oude indeling te blijven. Daarom is gekozen voor een andere optie: het hanteren van een grenswaarde die resulteert in een clustering met 31 regio's, zoals in de oude indeling. Het blijkt dat hiervoor een grenswaarde van 107 gekozen moet worden.

Een opvallende uitschieter in de relatiesterkte is de verhuisrelatie tussen Delft en Rotterdam. In de oude indeling behoort Delft tot de regio Den Haag. Uit een analyse van de verhuisdata blijkt dat de migratiestromen tussen Delft en Rotterdam sterk zijn toegenomen, terwijl de relatie met Den Haag nog steeds zeer sterk is. Daardoor wordt Delft in de initiële clusteringstap aan zowel Den Haag als Rotterdam gekoppeld, resulterend in een gecombineerd cluster Rotterdam/Den Haag. Voor toepassing binnen Primos en Socrates wordt dit onwenselijk geacht. Verhogen van de grenswaarde om dit te voorkomen, is geen optie omdat een sterk verhoogde grenswaarde ongewenste effecten heeft op de overige clusters. Daarom is ervoor gekozen om een uitzondering te maken voor Delft-Rotterdam: deze worden in de initiële clustering niet gekoppeld, ongeacht de relatiesterkte.

Er is ook een uitzondering gemaakt voor Texel. Uit geografisch oogpunt is het wenselijk dat Texel in dezelfde regio wordt ingedeeld als Den Helder. Op basis van de verhuisrelaties wordt Texel echter bij Leeuwarden ingedeeld. Daarom is ervoor gekozen om de relatie tussen Texel en Den Helder kunstmatig te verhogen.

### **Iteratief clusters vergroten**

Na de initiële clustering volgt een aantal stappen waarin (gemeenten uit) kleine clusters worden toegevoegd aan andere clusters. Een vereiste van een goede clustering is namelijk dat alle gebieden een zekere minimale grootte bezitten. In de oude indeling is hiervoor als ondergrens 100.000 huishoudens aangehouden. Aangezien het aantal huishoudens in Nederland sindsdien is gestegen, is dit jaar als grenswaarde 115.000 huishoudens (stand 1 januari 2024) aangehouden.



## Resultaat

De resulterende woningmarktindeling is opgenomen in [Figuur 6.2](#). De gebieden zijn vernoemd naar een van de grotere woonplaatsen. Meestal is de naamgeving gebaseerd op de woonplaats met de meeste inwoners, soms echter de meest centraal gelegen grotere woonplaats. In [Figuur 6.3](#) is een combinatie gemaakt met daarin de Nederlandse gemeenten (indeling 2025) met hun CBS-code, de oude woningmarktgebieden gemarkeerd door middel van een dikke lijn, en de nieuwe woningmarktgebieden gearceerd met verschillende kleuren.

**Figuur 6.3:** Gemeenten naar functionele woningmarktgebieden 2018 (zwarte lijnen) en functionele woningmarktgebieden 2025 (kleuren); bron: ABF Research



Zoals blijkt uit **Figuur 6.3**, vertoont de nieuwe woningmarktindeling een grote mate van overlap met de oude indeling. Er zijn twee grote verschillen: er is een nieuwe regio ontstaan rond Hoogeveen en de regio's Sittard en Maastricht zijn samengevoegd. Daarnaast zijn aan de randen van de regio's enkele verschuivingen opgetreden. In totaal zijn 39 gemeenten in een andere regio ingedeeld dan in



de oude indeling: de 11 gemeenten uit regio Sittard-Geleen die nu in regio Maastricht komen (Beek, Beekdaelen, Brunssum, Echt-Susteren, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein en Voerendaal), de 9 gemeenten uit de nieuwe regio Hoogeveen (De Wolden, Hardenberg, Hoogeveen, Meppel, Ommen, Staphorst, Steenwijkerland, Twenterand en Westerveld), en nog 19 andere gemeenten (Altena, Bergen (L.), Berkelland, Deurne, Doesburg, Epe, Heerde, Hellendoorn, Hillegom, Laarbeek, Lopik, Nederweert, Nunspeet, Olst-Wijhe, Oudewater, Putten, Weert, Zuidplas en Zundert).

De nieuwe indeling wijkt beperkt af van de oude. Dit benadrukt de stabiliteit van de clusteringmethode, ondanks dat er een aantal verbeteringen in de methode zijn aangebracht. Verder volgt uit de beperkte verschillen ook dat de verschuivingen in de verhuispatronen relatief beperkt zijn.

De keuze voor een nieuwe woningmarktindeling kan invloed hebben op het landelijke woningtekort. Voor de berekening van het landelijke tekort wordt eerst het tekort of overschot per regio berekend door de tekorten en overschotten per gemeente te sommeren. Vervolgens worden de tekorten per regio opgeteld tot het landelijke tekort. Hierbij kunnen tekorten uit de ene regio niet worden gecompenseerd door overschotten in een andere regio. Om de invloed van de woningmarktindeling op het tekort te bepalen, zijn de regionale tekorten uit de huidige prognose nogmaals berekend gebruikmakend van de oude indeling. Daarnaast zijn de tekorten uit de Primos-prognose van 2024 omgerekend naar de nieuwe indeling.

In zowel de Primos-prognose uit 2024 als de huidige prognose is er in de eerste prognosejaren in alle regio's een tekort, zowel in de oude als de nieuwe indeling. Het landelijke woningtekort is daarom de som van de tekorten in alle regio's en wordt niet beïnvloed door de keuze van de woningmarktindeling. In latere jaren ontstaan in meerdere regio's overschotten. Aangezien de verschillen tussen de oude en de nieuwe indeling klein zijn, betreft dit in beide gevallen steeds dezelfde regio's. De hoogte van de overschotten en tekorten per regio kunnen wel enigszins verschillen door de invloed van gemeenten die in andere regio zijn ingedeeld. De verschillen zijn echter zeer beperkt. Bij gebruik van de nieuwe indeling in de Primos-prognose van 2024 zou het landelijke tekort enkele honderden woningen hoger zijn uitgevallen. In de huidige prognose resulteert het gebruik van de nieuwe indeling juist in een tekort dat enkele honderden woningen lager uitvalt.

Naast de overeenkomst met de oude indeling, dient de indeling bij voorkeur aan nog een aantal criteria te voldoen.

### **Aantal huishoudens per woningmarktgebied**

In het clusteringalgoritme wordt afgedwongen dat iedere regio minimaal 115.000 huishoudens heeft. Het blijkt dat Doetinchem de regio met de minste huishoudens is, namelijk 119.371 (stand 1 januari 2024). Over het algemeen hebben de clusters aan de randen van het land relatief weinig



huishoudens. De grootste clusters bevinden zich rond de grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven.

### **Aandeel verhuizingen binnen woningmarktgebieden**

De gedachte achter de indeling in woningmarktgebieden is dat de meeste verhuizingen binnen zo'n gebied plaatsvinden. Gemiddeld over de inkomende en uitgaande verhuizingen is het percentage verhuizingen binnen de regio het laagst in regio Gouda: 65,1%. Landelijk gezien is het percentage binnenregionale verhuizingen 74,4%. Dat is iets lager dan in de oude indeling (75,1%).

Bij dit criterium kunnen echter wel twee kanttekeningen geplaatst worden. Regio's zoals Gouda, Amersfoort en 's-Hertogenbosch zijn relatief klein en liggen tussen regio's met grote steden. In dergelijke regio's zullen altijd relatief veel verhuizingen naar de omliggende regio's zijn en is het aandeel verhuizingen binnen de regio derhalve relatief laag.

Daarnaast kan het percentage verhuizingen binnen een regio kunstmatig verhoogd worden door regio's samen te voegen. Zo is bijvoorbeeld het aandeel binnenregionale verhuizingen in regio Maastricht in de oude indeling 71,3% terwijl het in de nieuwe indeling gestegen is naar 85,5%. Dit komt doordat de regio Sittard bij Maastricht is gevoegd, zodat verhuizingen tussen Sittard en Maastricht in de nieuwe indeling als binnenregionaal tellen. Te sterk sturen op dit criterium leidt daarom al snel tot (te) grote regio's.

### **Aaneengesloten en 'mooie' gebieden**

Een belangrijke eis is dat iedere regio een aaneengesloten gebied moet zijn. Vanwege deze eis is er in 2019 gekozen om geen aparte regio rond Hilversum te laten ontstaan, omdat dit Almere zou scheiden van Amsterdam. In de nieuwe indeling zijn alle regio's aaneengesloten gebieden, zonder dat hier expliciet op gestuurd is (met uitzondering van de verplaatsing van Texel naar regio Alkmaar).

Daarnaast is het gewenst dat gebieden er 'mooi' uitzien en logisch aansluiten op de aangrenzende gebieden. Dit is uiteraard een subjectief criterium, maar ook hieraan voldoet de gekozen indeling.

### **Verschillen t.o.v. regio's Woondeals**

De regionale afspraken rondom woningbouw in de periode tot 2030 zijn vastgelegd in 35 Woondeals. Met name in het noorden van het land wijken deze af van de in Primos en Socrates gehanteerde regio-indeling: sommige regio's bestaan uit een zeer klein aantal gemeenten met een klein aantal huishoudens, zoals de Friese Waddeneilanden. Doordat sommige Woondeal-regio's klein zijn, is ook het aantal verhuizingen binnen de regio's relatief klein: in vijf regio's is het lager dan 65%, terwijl het op de Friese Waddeneilanden zelfs ruimschoots onder de 60% ligt.

De verschillen tussen de nieuwe woningmarktindeling en de Woondeal-regio's zijn aanzienlijk groter dan de verschillen tussen de oude en nieuwe indeling. De nieuwe indeling verschilt op 103 gemeenten van de Woondeal-regio's. Deels wordt dit veroorzaakt door de kleine Woondeal-regio's. Om een betere vergelijking mogelijk te maken, zijn ook de verschillen bepaald indien sommige Woondeal-regio's worden samengenomen (Eemsdelta bij Groningen; Friese Waddeneilanden, Noordoost-Friesland en Harlingen bij Leeuwarden; Zuidwest-Friesland bij Heerenveen en Oldambt bij Emmen). Dan zijn er

alsnog 89 gemeenten in een andere regio ingedeeld. Overigens was het verschil tussen de oude indeling en de Woondeals nog groter: gebruik van de oude indeling (en de gemeente-indeling uit 2025) zou leiden tot 117 gemeenten die in een andere regio zijn ingedeeld dan in de Woondeals.

De meeste Woondeal-regio's vallen binnen de grenzen van een provincie. Bij het bepalen van de woningmarktgebieden spelen de provinciegrenzen daarentegen geen rol. In de nieuwe indeling zijn 15 regio's provincie-overstijgend: Groningen, Emmen, Hoogeveen, Zwolle, Lelystad, Apeldoorn, Nijmegen, Ede, Amersfoort, Utrecht, Amsterdam, Roosendaal, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Venlo. De overige 16 regio's vallen volledig binnen een provincie.

Ten opzichte van de oude indeling zijn de wijzigingen beperkt. De regio's Leeuwarden, Doetinchem, Arnhem, Alkmaar, Leiden, Den Haag, Rotterdam, Dordrecht, Middelburg, Breda, Tilburg, Oss en Maastricht liggen in beide indelingen volledig binnen de grenzen van een provincie. De regio's Groningen, Emmen, Lelystad, Apeldoorn, Nijmegen, Ede, Amersfoort, Utrecht, Roosendaal en 's-Hertogenbosch vallen zowel in de oude als in de nieuwe indeling in meerdere provincies; dit betreft in beide indeling steeds dezelfde provincies. Regio Zwolle beslaat nu delen van twee provincies, waar dit eerder drie was, en regio Amsterdam is teruggeschaakt van vier naar drie provincies. De regio's Heerenveen, Enschede en Gouda overstegen eerder de provinciegrenzen maar vallen nu binnen één provincie. Daarentegen zijn regio's Eindhoven en Venlo van één naar twee provincies gegaan.

### **Aantal respondenten WoON2024**

In verband met het schatten van woonvoorkeuren die gebruikt worden in het woningmarktmodel Socrates is het van belang dat er in iedere regio voldoende vertegenwoordigd is in het WoON2024. In totaal heeft het WoON2024 41.295 respondenten. In de nieuwe indeling is Heerenveen de regio met de minste respondenten, namelijk 573. Dit ligt iets hoger dan het wanneer de oude indeling gehandhaafd zou worden: in de oude regio Maastricht wonen 509 respondenten van WoON2024.

### **Gemeentelijke herindelingen**

Om de indeling toekomstbestendig te houden voor de komende zes jaar, is het wenselijk dat gemeenten die in de nabije toekomst naar verwachting zijn betrokken bij een gemeentelijke herindeling in dezelfde regio zijn ingedeeld.

Op 1 januari 2027 wordt de gemeente Wijdmeren bij gemeente Hilversum gevoegd. Ook worden er grenswijzigingen tussen Alkmaar en Dijk en Waard, alsmede tussen Maashorst en Oss verwacht. In de nieuwe woningmarktindeling zijn Hilversum en Wijdmeren beide ingedeeld bij Amsterdam, is Dijk en Waard ingedeeld bij Alkmaar en Maashorst bij Oss.

# Bijlage B: Vergelijking met huishoudensprognose van CBS

Samen met de Kernprognose 2024-2070 is in december 2024 ook de Huishoudensprognose 2024-2070<sup>18</sup> door het CBS gepubliceerd. Hoewel het CBS jaarlijks een nationale bevolkingsprognose opstelt, verschijnt de nationale huishoudensprognose slechts eens per drie jaar. Omdat in Primos jaarlijks een huishoudensprognose wordt opgesteld op basis van de meest recente nationale bevolkingsprognose kent het Primos-model een eigen methodiek. In essentie komen beide huishoudensprognoses tot stand door overgangskansen te modelleren, maar de implementatie hiervan evenals de achterliggende veronderstellingen leiden ertoe dat deze van elkaar (kunnen) verschillen. In welke mate daarvan sprake is, wordt hieronder verder beschreven.

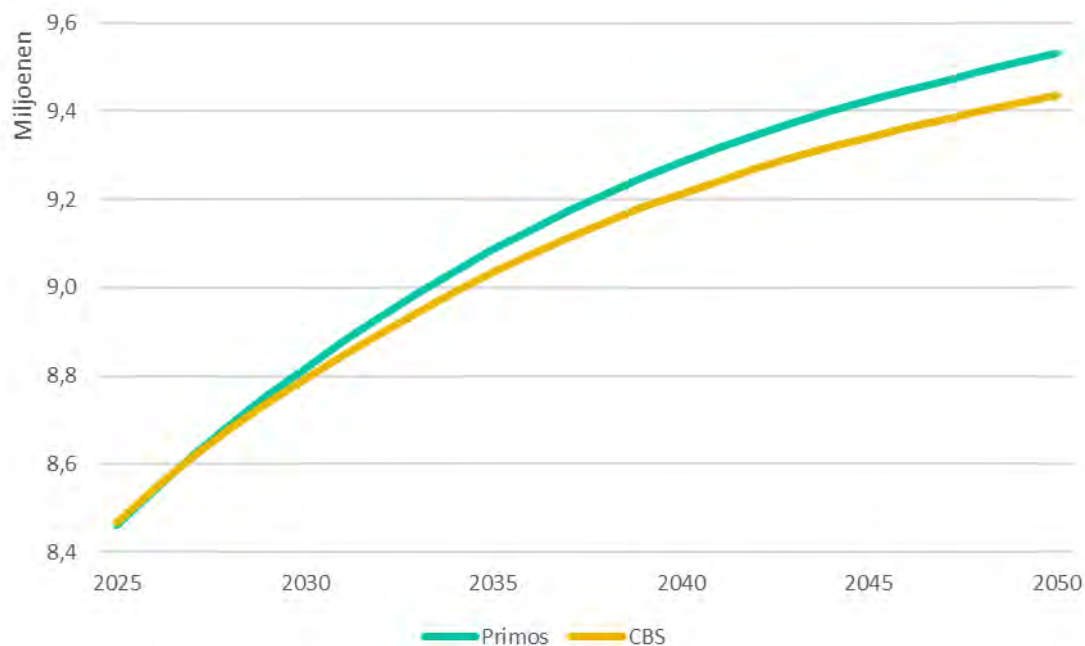
Zowel Primos als CBS verwacht dat het aantal huishoudens toe zal nemen in de komende 25 jaar ([Figuur 6.4](#)). Deels is dit ingegeven door de verwachte bevolkingsgroei in die periode, maar ook vanwege de aanhoudende trend van huishoudens die gemiddeld steeds kleiner worden. Ligt het verwachte huishoudensaantal in 2030 volgens Primos 24.000 hoger, na verloop van tijd loopt dit verschil op tot 94.000 in 2050.

Absoluut bekeken lijkt dit verschil aanzienlijk, het komt grofweg overeen met de jaarlijkse bouwambitie van het huidige kabinet, maar relatief is het verschil niet meer dan 1%. Daarnaast moet worden opgemerkt dat onzekerheden (zie ook hoofdstuk 4) na verloop van tijd ook groter worden, waarmee dit verschil ook in de marge valt. Tot slot wordt nu alvast opgemerkt dat dit verschil uiteindelijk te verklaren is op basis van de veronderstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van de institutionele bevolking.

---

<sup>18</sup> Stoeldraijer, L. & C. van Duin, P. Feijten, C. Fang, N. Kooiman – Huishoudensprognose 2024-2070: bijna 10 miljoen huishoudens verwacht in 2070, CBS, december 2024

Figuur 6.4: Aantal huishoudens, prognose 2025-2050; bron: Primos-prognose 2025 en CBS

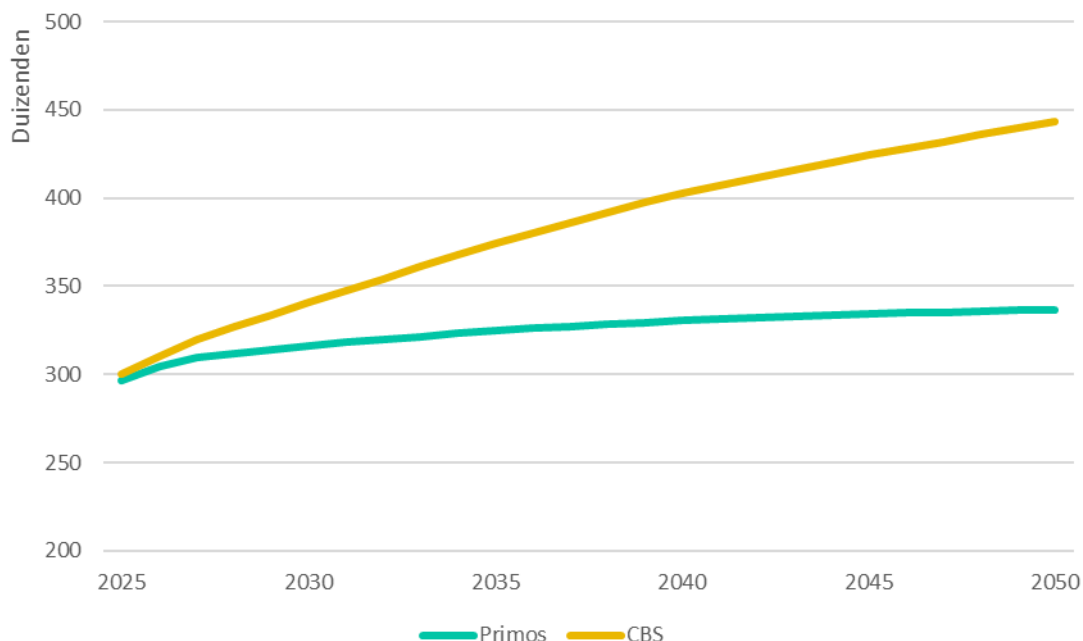


Naast personen die particuliere ('gewone') huishoudens vormen zijn er ook personen die geen particulier huishouden vormen maar deel uitmaken van een zogeheten 'institutioneel huishouden' of van de institutionele bevolking. Deze personen bewonen een woonruimte en worden in deze woonruimte bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Bij deze institutionele huishoudens gaat het bijvoorbeeld om instellingen zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, maar ook internaten, kloosters, gevangenissen, kazernes en asielzoekerscentra. Volgens de bevolkingsstatistiek telt Nederland in 2024 bijna 290.000 personen die institutioneel verblijven. Het grootste deel van deze groep (42%) betreft 65-plussers in instellingen voor verpleging en verzorging.

In principe werken beide huishoudensvormen als onderling communicerende vaten. Op het moment dat er minder personen institutioneel verblijven, zullen zij deel uitmaken van de groep particuliere huishoudens. Om die reden is het ook interessant om te kijken naar de prognose voor institutionele huishoudens.

Zowel Primos als CBS gaat uit van een toename van het aantal institutionele huishoudens. Vanwege de aanhoudende vergrijzing is deze ontwikkeling een logisch gevolg. Desalniettemin is er wel een verschil in de omvang van de toename. In 2050 is het aantal institutionele huishoudens volgens Primos toegenomen tot 337.000 en volgens CBS tot 443.000 (Figuur 6.5). Daarmee ligt de verwachting van het CBS 106.000 hoger ten opzichte van de Primos-prognose.

Figuur 6.5: Aantal institutionele huishoudens, prognose 2025-2050; bron: Primos-prognose 2025 en CBS



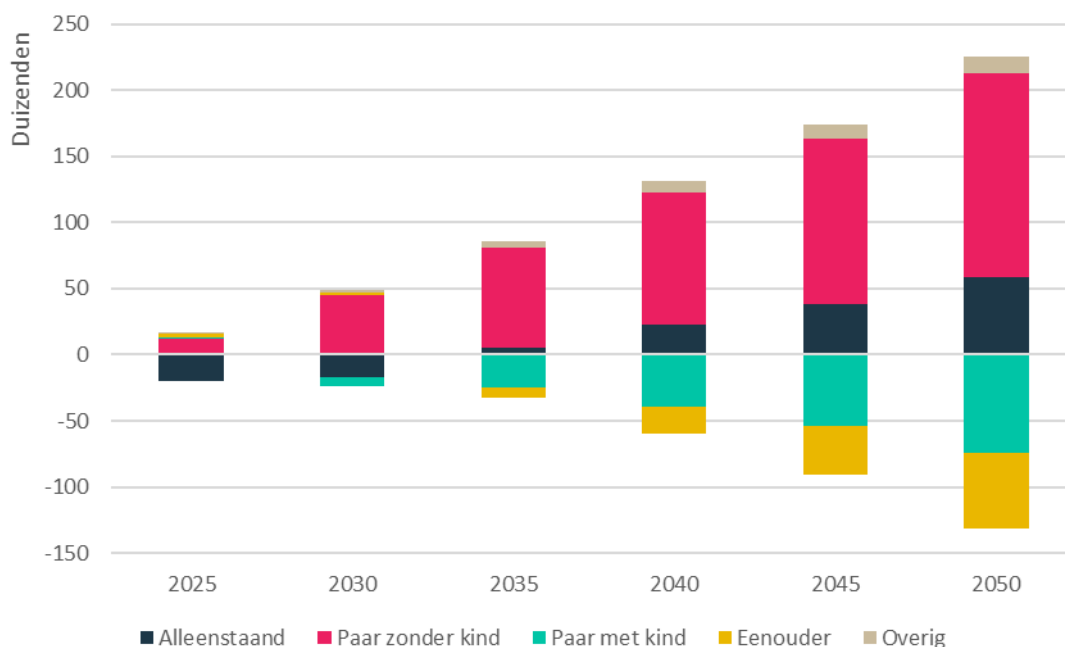
De reden voor het grote verschil heeft te maken met de verwachte gevolgen van het beleidsprogramma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen, kortweg WOZO. Het WOZO-programma hangt nauw samen met het Programma Wonen en zorg voor ouderen, één van de zes programma's die deel uitmaken van de Nationale Woon- en Bouwagenda. In WOZO wordt de langetermijnvisie op het gebied van ouderenhuisvesting en -zorg beschreven. De inzet is dat ondersteuning en zorg zich aanpassen aan de voorkeur van ouderen om zo lang mogelijk regie op het eigen leven te houden en dat zware, complexe zorgvragen zo lang mogelijk worden uitgesteld of zelfs worden voorkomen. Gezien de dreigende arbeidstekorten in de zorgsector, de wijzigende behoefte van de cliënt en het vraagstuk van de financiële houdbaarheid vindt het kabinet het noodzakelijk om de verpleegzorg anders te organiseren, zodat crisissituaties en niet passende zorg zoveel mogelijk worden voorkomen.

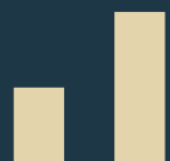
Het anders organiseren van de verpleegzorg impliceert dat het aantal verpleeghuisplaatsen vanaf 2030 beperkt wordt tot 135.000. Als gevolg van dit beleidsmatig vastgesteld plafond wordt in Primos er rekening mee worden gehouden dat het aantal institutionele huishoudens niet onbeperkt kan door-groeien. Omdat de voorgenomen capaciteitsrestrictie enkel betrekking heeft op de sector verpleging en de verzorging én omdat met name 65-plussers binnen deze populatie vallen is ervoor gekozen om de overgangskansen in Primos alleen voor deze leeftijdsgroep aan te passen. Op basis van een iteratieve procedure zijn de overgangskansen zodanig ingesteld, dat daarmee de maximale capaciteit (het beleidsmatig vastgestelde plafond) gedurende de prognoseperiode niet wordt overschreden. In de prognose van het CBS is een dergelijke restrictie niet voorzien. Wanneer in Primos deze restrictie eveneens niet zou zijn gehanteerd, dan was het aantal particuliere huishoudens voor 2050

ingeschat op 9.419.000 en het aantal institutionele huishoudens op 442.000. Daarmee zouden deze aantallen veel meer in lijn liggen met de prognose van het CBS (9.437.000 respectievelijk 443.000).

Gekeken naar de verwachte samenstelling van huishoudens valt op dat Primos gedurende de gehele periode uitgaat van meer paren zonder kinderen en op termijn ook meer alleenstaanden, terwijl het aantal gezinnen met kinderen, zowel paren als eenoudergezinnen, lager uitvalt dan de prognose van het CBS. Een nadere bestudering van de achterliggende cijfers (maar niet afgebeeld) laat zien dat in Primos het aantal thuiswonende kinderen stevast lager ligt. In 2050 is het verschil met CBS opgelopen tot 54.000 minder. Ook de veronderstellingen omtrent het gemiddeld aantal kinderen per gezin verschilt tussen Primos en CBS. Waar CBS ervan uit lijkt te gaan dat dalende trend van de afgelopen jaren onverminderd wordt voortgezet, geldt in Primos de aanname dat deze zal stabiliseren.

**Figuur 6.6:** Verschil in huishoudensaantal tussen Primos en CBS verdeeld naar type, prognose 2025-2050







# Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw

Voorjaar 2025



In opdracht van  
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke  
Ordening

Datum  
2 juli 2025

Auteurs  
Léon Groenemeijer

Kenmerk  
r2025-0022LGR



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

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

# Inhoudsopgave

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
|           | <b>Samenvatting</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>01</b> | <b>Inleiding</b>                                 | <b>7</b>  |
| 1.1       | Monitoring van de woningbouwopgave               | 8         |
| 1.2       | Leeswijzer                                       | 10        |
| <b>02</b> | <b>Plancapaciteit</b>                            | <b>11</b> |
| 2.1       | Bruto plancapaciteit                             | 12        |
| 2.2       | Harde plancapaciteit                             | 15        |
| 2.3       | Plancapaciteit naar type plan                    | 17        |
| 2.4       | Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse | 19        |
| 2.5       | Gemengde projecten                               | 23        |
| 2.6       | Plancapaciteit naar woningtype                   | 24        |
| 2.7       | Plancapaciteit tijdelijke woningen               | 25        |
| 2.8       | Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen    | 26        |
| <b>03</b> | <b>Woningbehoefte en woondeals</b>               | <b>27</b> |
| 3.1       | Woningtekort en woningbehoefte                   | 28        |
| 3.2       | Bandbreedte huishoudenstoename                   | 29        |
| 3.3       | Provinciale woningdeals en plancapaciteit        | 31        |
| 3.4       | Regionale woondeals                              | 35        |
|           | <b>Bijlagen</b>                                  | <b>38</b> |
|           | Bijlage A: Basisset 2.0                          | 39        |

# Samenvatting

## Veel plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Rijk (2025 t/m 2030) bedraagt momenteel 930.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld 155.000 per jaar. Van deze woningen zijn er 424.700 opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (46%) en 505.700 in 'zachte' plannen (54%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2025 t/m 2044) 1.667.000 woningen, waarvan er 517.800 woningen in harde plannen zijn opgenomen. De plancapaciteit is ten opzichte van de meting in najaar 2024 beperkt toegenomen.

## Woningbehoefte 2025 t/m 2030

Volgens de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2025 zijn er op dit moment 225.800 woningen nodig om het woningtekort in te lopen tot (2%). Daarnaast zijn er in de jaren 2025 t/m 2030 volgens de prognose 413.700 woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen. Tot slot dienen er volgens de raming 62.600 te slopen woningen vervangen te worden. In de resterende zes jaar tot 2031 zijn er zodoende 702.100 woningen nodig om een woningtekort van 2% te realiseren in 2031. Gemiddeld zijn dat 117.000 nieuwbouwwoningen per jaar. De totale benodigde nieuwbouw voor de periode waarop de Woondeals betrekking hebben, 2022 t/m 2030 bedraagt volgens de Primos-raming 2025 962.700

Bij deze cijfers dient rekening te worden gehouden met de grote mate van onzekerheid die demografische prognoses en het berekenen van het woningtekort kenmerken.

## Voortgang realisatie woondeals

De in mei 2023 gesloten woondeals met de provincies tellen op tot 936.300 woningen voor de jaren 2022 t/m 2030. In de afgelopen drie jaar zijn er 260.600 nieuwbouwwoningen (conform Primos-definitie) opgeleverd, hetgeen overeenkomt met 28% van het in de woondeals afgesproken aantal. Er resteren nog 675.700 te realiseren nieuwbouwwoningen. Op 1-1-2025 zitten er 201.000 woningen in de "pijplijn". Dit zijn woningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven of die al in aanbouw zijn genomen. Deze woningen vormen 21% van de 963.300 woningen die in de woondeals zijn opgenomen. Daarnaast zijn er 223.700 woningen (24% van het afgesproken aantal) opgenomen in harde plannen die volgens planning vòòr 2031 gerealiseerd worden. In totaal is daarmee 73% (28%+21%+24%) van de woningen in de woondeals gerealiseerd, in uitvoering of in een hard plan opgenomen.

De percentages lopen uiteen per provincie. Het realisatiepercentage is met 49% het hoogst in Limburg en met 23% het laagst in Zuid-Holland en Flevoland. De pijplijn met vergunde of reeds in aanbouw genomen woningen is relatief gezien het grootst in Limburg (28%) en Noord-Holland (27%).

De overige harde plancapaciteit loopt uiteen van 50% van het afgesproken aantal woningen in Drenthe tot 10% in Zeeland. De optelsom van gerealiseerd, in de pijplijn en overig harde plancapaciteit ten opzichte van de woondeal loopt uiteen van slechts 50% in Flevoland tot 106% in Drenthe.

### **Verhouding plancapaciteit en restopgave woondeals**

Als vuistregel wordt in verband met vertraging en planuitval vaak het percentage van 130% plancapaciteit ten opzichte van de benodigde nieuwbouw gehanteerd. De plancapaciteit bestaat uit drie componenten: woningen in de pijplijn (vergund en/of in aanbouw), overige harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit.

Voor heel Nederland geldt voor de periode 2025 t/m 2030 dat de verhouding tussen de totale plancapaciteit en het aantal volgens de woondeals nog te realiseren woningen 138% bedraagt, ruim boven de 130%. De verhouding loopt echter uiteen van 99% in Flevoland tot 226% in Fryslân.

Vanwege de hoger bevolkingsprognose zijn er voorjaar 2024 met de herijking van de woondeals nog 54.800 woningen aan de ambities toegevoegd. Deze verhoogde doelstelling meetellend komt het totaal van gerealiseerd, in uitvoering of in een hard plan opgenomen op 72%. De verhouding tussen de plancapaciteit en de restopgave van de herijkte woondeals bedraagt 127%.

### **Aandeel betaalbaar in plannen 68% en veel woningen in gemengde projecten**

De ruim 1,1 miljoen woningen in voorbereiding waarvan de geplande eigendomsvorm en prijscategorie bekend zijn, bestaan voor 35% uit laagsegment huurwoningen, 15% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen. Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, en dure koop 26%. Veel betaalbare woningen worden in gemengde projecten gerealiseerd. Bijna de helft van de woningen in voorbereiding maakt onderdeel uit van een project waarbij 10% tot 75% van de woningen als goedkope huurwoning wordt gerealiseerd.

### **Veel binnenstedelijke woningbouwplannen**

Van bijna 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welke type plan het gaat. Bij 70% van deze woningen betreft het binnenstedelijk gelegen projecten. De meeste van deze woningen zijn gelegen in transformatiegebieden (374.400 woningen) waarbij de bestemming van een heel gebied verandert. Verdichtingsplannen zijn goed voor 367.700 woningen, herstructureringsplannen voor 134.500 woningen en daarnaast zijn er 26.100 woningen gepland in te transformeren panden. Buitenstedelijk zijn grote nieuwe uitleggebieden goed voor 382.200 woningen. Daarnaast zijn er nog 10.300 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder) in de inventarisaties opgenomen.

### **Veel appartementen, beperkt aantal tijdelijke woningen**

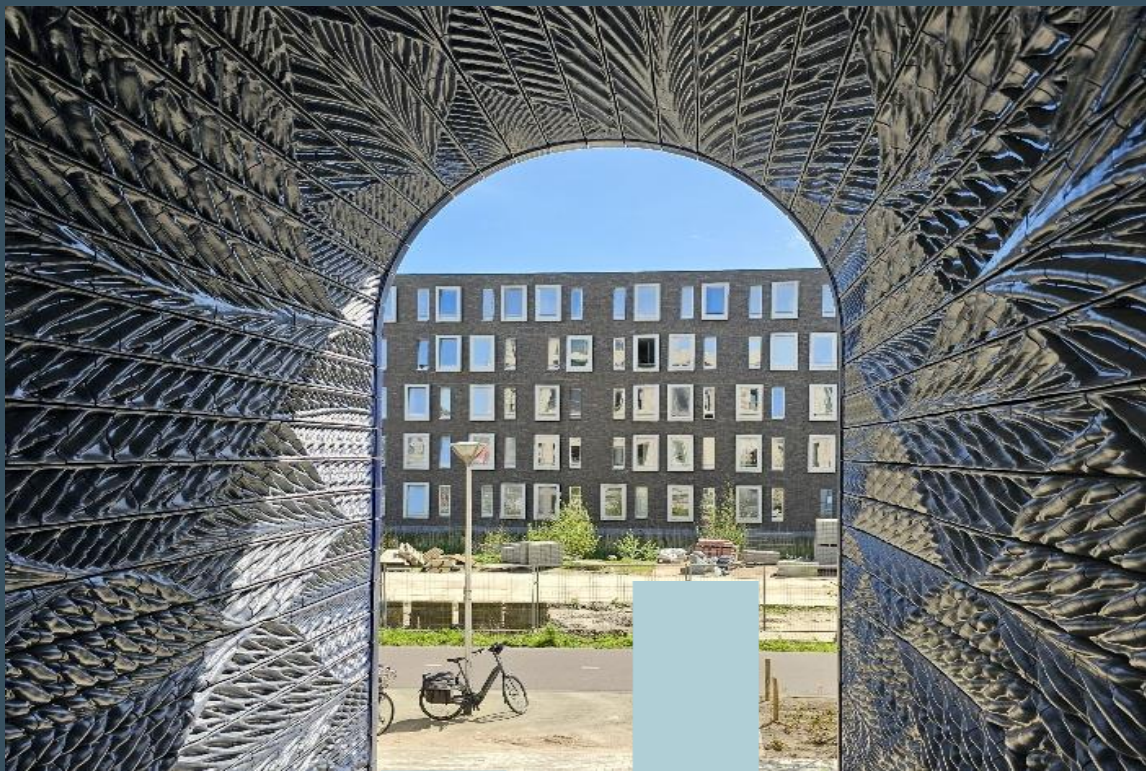
In lijn met het hoge aandeel binnenstedelijke woningbouwplannen is 69% van de woningen waarvan het woningtype bekend is een appartement, en 31% eengezinswoning. Uit de inventarisatie blijkt voorts dat 18.000 tijdelijke woningen onderdeel van de plannen zijn.





# 01

## Inleiding



## 1.1 Monitoring van de woningbouwopgave

Het realiseren van voldoende (betaalbare) woningen is van groot belang om het woningtekort in te lopen. Om te sturen op beleidsdoelen zijn goede monitoring en prognoses cruciaal. Rijk, Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben afgesproken dat de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) hét instrument is voor de monitoring van de woondeals en de nationale bouwdoelstelling. Het streven is dat de LMVW **alle** woningbouwplannen bevat die volgens gemeenten in voorbereiding of uitvoering zijn, inclusief de locatie van deze plannen en kenmerken van de plannen en de woningen in voorbereiding.

Gemeenten verzamelen informatie over woningbouwplannen en leveren deze informatie twee keer per jaar aan provincies en Rijk. Inmiddels zijn in het Dataprotocol Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (vastgesteld in het BO VRO 4 april 2024) en in de 'Basisset 2.0 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw' (vastgesteld in het BO VRO mei/juni 2024) definities, proces en afspraken met betrekking tot de te leveren informatie vastgelegd.

Voor plannen vroeg in het planproces kan ervoor gekozen worden de plannen als vertrouwelijk aan te merken. Als dat het geval is wordt de data van deze plannen geaggregeerd tot op gemeenteniveau. Alleen plannen met enigerlei vorm van bestuurlijk commitment worden in de LMVW opgenomen. Planideeën (met of zonder locatie) waar het College van B&W van een gemeente (nog) geen principeakkoord voor heeft gegeven, worden niet in de inventarisatie opgenomen. In bijlage A is de 'Basisset 2.0' zoals die is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg VRO opgenomen.

Afgesproken is dat er per openbaar plan het aantal op te leveren woningen naar opleverjaar wordt aangeleverd, alsmede het type plan, de juridische status van het plan (negen categorieën) en de locatie (begrenzing van het plangebied). Daarnaast wordt er informatie geleverd over de eigendomsvorm (huur corporaties/ huur privaat/koop), het prijssegment, het woningtype (een/meergezins), de geschiktheid voor senioren en het aantal tijdelijke woningen.

Niet alle provincies en gemeenten willen de beschikbare gegevens op dit moment op planniveau leveren. In het dataprotocol is opgenomen dat "waar de afspraken in dit protocol afwijken van de huidige praktijk bij gemeenten en provincies, werken de overheden gestaag toe naar uitvoering van deze afspraken". Fryslân en Noord-Brabant hebben geen gegevens op planniveau geleverd, maar op gemeenteniveau geaggregeerde gegevens. Limburg is overgeschakeld op een nieuw systeem en kon eenmalig geen actualisatie van de cijfers leveren. In andere provincies wordt er soms dermate veel informatie geaggregeerd dat dat niet lijkt te sporen met de afspraken die gemaakt zijn over het wel of niet als vertrouwelijk kunnen aanmerken van plannen.

Waar de in de inventarisaties gebruikte periodisering of indeling afwijkt van de in dit rapport gebruikte perioden en indelingen zijn er schattingen gemaakt.



Tabel 1-1: Overzicht kwaliteit aanleveringen voor Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw naar provincie en thema, voorjaar 2025

|               | Aanlevering                                                                                                      | Perioden             | Plangebieden<br>(van aangeleverde<br>openbare plannen)                                    | Type plan<br>(6 categorieën)                            | Juridische status<br>(9 categorieën)                                         | type woning<br>(eengezins of<br>appartement)       | Eigendom-Prijs<br>(14 segmenten)                                            | Tijdelijke<br>woningen | Voor ouderen<br>geschikte<br>woningen                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Groningen     | geleverd, maar apart<br>per gemeente                                                                             | conform<br>uitvraag  | deels geleverd,<br>koppeling nog te<br>controleren                                        | conform<br>uitvraag                                     | twee gemeenten<br>alleen hard/zacht<br>en veel<br>"gemengd" en<br>"onbekend" | conform<br>uitvraag                                | vaak geen<br>onderscheid<br>corporaties/marktp<br>artijen, veel<br>onbekend | niet<br>aangeleverd    | nauwelijks<br>ingevuld                                     |
| Friesland     | niet op planniveau<br>geleverd, uitsluitend<br>gemeentecijfers                                                   | conform<br>uitvraag  | nee                                                                                       | conform<br>uitvraag                                     | alleen hard/zacht<br>op gemeente-<br>niveau                                  | conform<br>uitvraag                                | conform<br>uitvraag                                                         | conform<br>uitvraag    |                                                            |
| Drenthe       | geleverd, maar 30%<br>vertrouwelijk<br>geaggregeerd op<br>gemeenteniveau                                         | conform<br>uitvraag  | wel geleverd, maar in<br>bestanden per<br>gemeente;<br>compleetheid nog te<br>controleren | conform<br>uitvraag                                     | afwijkende<br>categorisering in 7<br>typen                                   | conform<br>uitvraag                                | geen onderscheid<br>corporaties/markt-<br>partijen                          | conform<br>uitvraag    | nauwelijks<br>ingevuld                                     |
| Overijssel    | geleverd, maar 24%<br>alleen op<br>gemeenteniveau zonder<br>kenmerken en locaties                                | conform<br>uitvraag  | conform<br>uitvraag                                                                       | conform<br>uitvraag                                     | conform<br>uitvraag                                                          | conform<br>uitvraag                                | grotendeels<br>conform uitvraag,<br>veel onbekend                           | conform<br>uitvraag    | conform<br>uitvraag                                        |
| Flevoland     | geleverd                                                                                                         | conform<br>uitvraag  | conform<br>uitvraag, met<br>uitzondering van<br>Almere                                    | conform<br>uitvraag                                     | conform<br>uitvraag                                                          | conform<br>uitvraag                                | grotendeels<br>conform uitvraag                                             | conform<br>uitvraag    | nauwelijks<br>ingevuld                                     |
| Gelderland    | geleverd, maar 34%<br>alleen op<br>gemeenteniveau                                                                | conform<br>uitvraag  | conform<br>uitvraag,<br>compleetheid en<br>koppeling nog te<br>controleren                | conform<br>uitvraag                                     | conform<br>uitvraag                                                          | conform<br>uitvraag                                | grotendeels<br>conform uitvraag,<br>veel onbekend                           | conform<br>uitvraag    | conform<br>uitvraag                                        |
| Utrecht       | geleverd, maar veel in<br>"verzamelplannen"<br>(21%) en vertrouwelijk<br>geaggregeerd op<br>gemeenteniveau (12%) | conform<br>uitvraag  | conform<br>uitvraag                                                                       | conform<br>uitvraag                                     | conform<br>uitvraag                                                          | conform<br>uitvraag                                | geen onderscheid<br>corporaties/markt-<br>partijen                          | conform<br>uitvraag    | conform<br>uitvraag                                        |
| Noord-Holland | geleverd                                                                                                         | conform<br>uitvraag  | conform<br>uitvraag                                                                       | ontbreekt bij<br>gemeente<br>Amsterdam                  | Amsterdam eigen<br>interpretatie van<br>hard                                 | conform<br>uitvraag,<br>ontbreekt bij<br>Amsterdam | geen onderscheid<br>corporaties/markt-<br>partijen                          | conform<br>uitvraag    | nauwelijks<br>ingevuld                                     |
| Zuid-Holland  | geleverd, maar 29%<br>geaggregeerd op<br>gemeenteniveau                                                          | conform<br>uitvraag  | conform<br>uitvraag                                                                       | conform<br>uitvraag                                     | conform<br>uitvraag                                                          | conform<br>uitvraag                                | conform<br>uitvraag                                                         | conform<br>uitvraag    | conform<br>uitvraag                                        |
| Zeeland       | geleverd                                                                                                         | conform<br>uitvraag  | nee, werkt nog niet in<br>nieuw<br>informatiesysteem                                      | conform<br>uitvraag                                     | conform<br>uitvraag                                                          | conform<br>uitvraag                                | conform<br>uitvraag                                                         | conform<br>uitvraag    | conform<br>uitvraag                                        |
| Noord-Brabant | niet op planniveau<br>geleverd, uitsluitend<br>gemeentecijfers                                                   | 2 x vijf jaar + rest | nee                                                                                       | onderscheid<br>uitsluitend<br>inbreiden /<br>uitbreiden | afwijkende<br>categorisering in 5<br>typen                                   | conform<br>uitvraag                                | geen onderscheid<br>corporaties/markt-<br>partijen                          | conform<br>uitvraag    | interpretatie<br>"waarvan"<br>waarschijnlijk<br>niet juist |
| Limburg       | Niet geleverd, vanwege<br>overschakeling op<br>nieuw<br>informatiesysteem                                        |                      |                                                                                           |                                                         |                                                                              |                                                    |                                                                             |                        |                                                            |

## 1.2 Leeswijzer

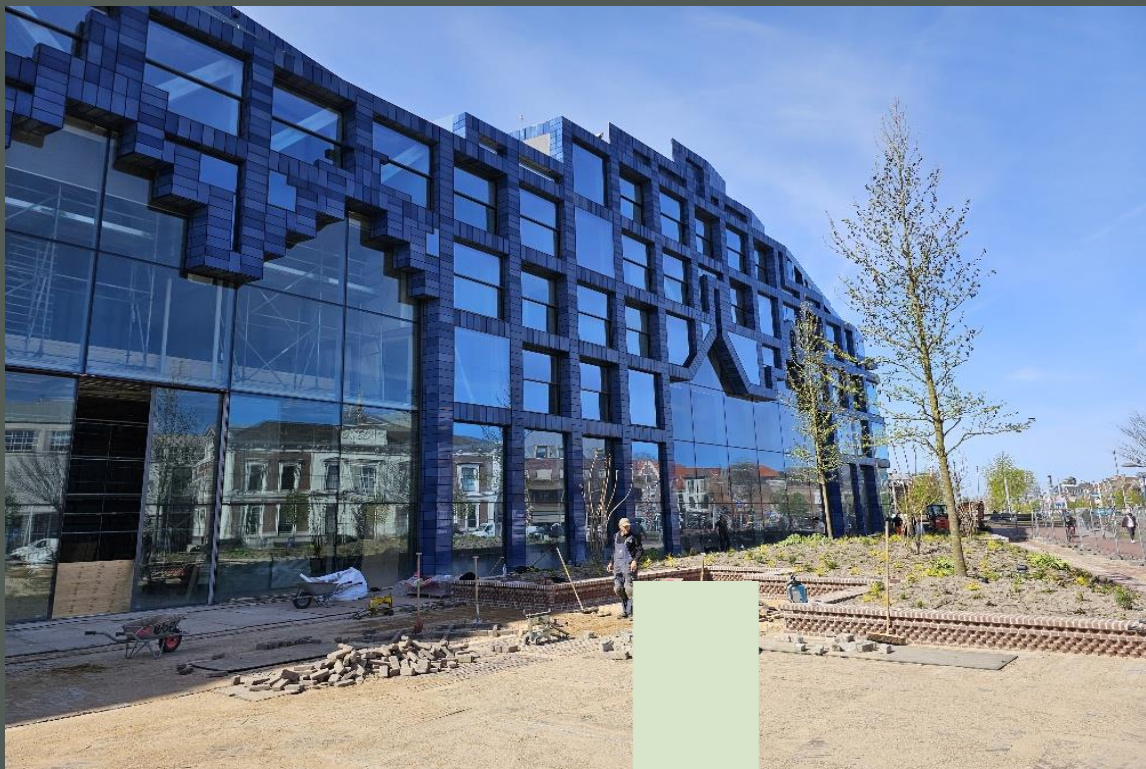
In het Programma Woningbouw (2022) en de woondeals wordt vanaf 2022 vooruit gekeken naar de periode tot en met 2030. Voor de lange termijn werkt het Rijk in bijvoorbeeld MIRT en NOVEX met een ruimere tijdshorizon. In dit rapport wordt daarom enerzijds gerapporteerd over de plancapaciteit in de resterende zes jaren 2025 t/m 2030 van het Programma Woningbouw en de Woondeals, en anderzijds over twee vijfjaarsperioden, 2025 t/m 2029 en 2030 t/m 2035, en de daaropvolgende tien jaar 2035 t/m 2044.

In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisaties op het niveau van provincies en woondealregio's aan de orde. Naast de totale bruto plancapaciteit wordt er onderscheid gemaakt naar de planologisch harde/zachte plancapaciteit, het aantal woningen naar type plan alsmede kenmerken van de woningen in voorbereiding.

In hoofdstuk 3 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de afspraken die er in de woondeals voor de periode 2022 t/m 2030 zijn gemaakt. Daarnaast wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Primos-prognose 2025.

# 02

## Plancapaciteit

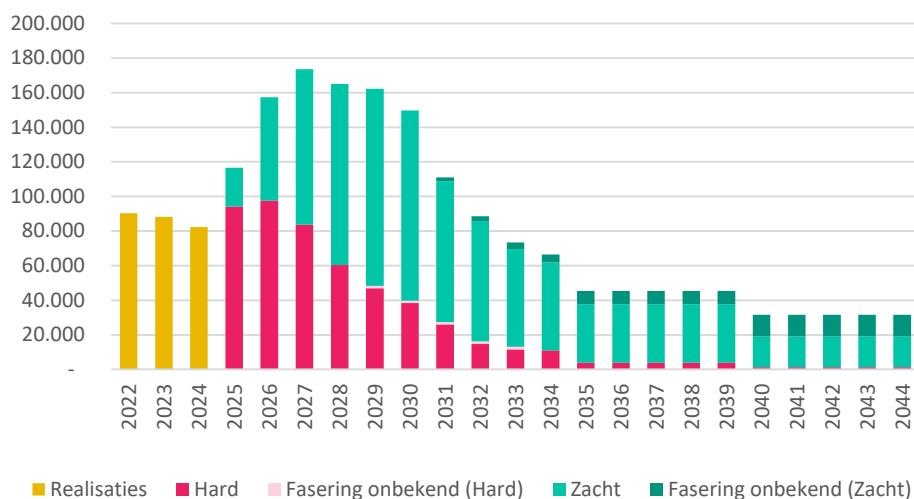


## 2.1 Bruto plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO (2025 t/m 2030) bedraagt momenteel 930.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld bijna 155.000 per jaar. Van deze te realiseren woningen zijn er 424.700 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (46%) en 505.700 in 'zachte' plannen (54%). Voor de langere termijn, de komende twintig jaar, bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit 1.667.000 woningen.

In [Figuur 2.1](#) is een overzicht opgenomen van de realisaties in de afgelopen jaren alsmede de woningen in voorbereiding naar verwacht opleverjaar<sup>1</sup> en planologische status. Er is onverminderd sprake van planningsoptimisme. In 2024 zijn 82.200 woningen gerealiseerd. Dat zijn 32.400 woningen minder dan er in de inventarisatie vorig jaar voor 2024 waren gepland. Voor 2025 is volgens de huidige inventarisatie de oplevering van 116.600 woningen gepland en dit aantal loopt op tot 173.600 in 2027. Opeenvolgende inventarisaties laten zien dat de 'boeggolf' aan plannen steeds een jaar naar achteren schuift.

**Figuur 2.1:** Realisaties en bruto plancapaciteit naar verwacht opleverjaar en planstatus; bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research



Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 januari 2025 zijn er volgens het CBS ruim 201.000 te realiseren nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. Deze woningen zullen grotendeels

<sup>1</sup> Het betreft een schatting naar opleverjaar omdat niet in alle inventarisaties de verwachte opleveringen naar opleverjaar worden aangeleverd. Soms is er sprake van 'opleverperiodes' die meerdere jaren omvatten. Daarnaast is er een schatting gemaakt van de opleverjaren in plannen waarvan de fasering nog onbekend is.

worden opgeleverd in de jaren 2025, 2026 en 2027. De CBS-statistiek betreft overigens uitsluitend nieuwbouwwoningen en dus geen transformaties, splitsingen en andere vormen van toevoegingen door verbouw. Analyses van de BAG door ABF Research laten zien dat er per 1 januari 2025 in totaal 243.400 vergunde, maar nog niet gerealiseerde woningen in de BAG zijn opgenomen. Dat betekent dat er circa 42.000 te realiseren woningen met een bouwvergunning in de BAG zijn geregistreerd die via transformatie, verbouw of splitsing tot stand komen.

Deze 'pijplijn'-aantallen maken duidelijk dat een belangrijk deel van de harde plancapaciteit in uitvoering is of binnenkort in uitvoering wordt genomen. Het is nog niet mogelijk om onderscheid te maken tussen vergunde en niet-vergunde woningen in de harde plancapaciteit. Onderzocht wordt of dit mogelijk is zonder de administratieve lasten voor gemeenten te verhogen.

Een groot aantal woningen in zachte plannen wordt volgens de plannen ook op korte termijn opgeleverd (zie [Tabel 2.1](#)). Zo zijn er circa 82.000 woningen in zachte plannen waarvan realisatie nog voor 1-1-2027 wordt gepland. Ondanks dat de uitvoering van een plan vaak snel na het vaststellen van het bestemmingsplan start, is het de vraag in hoeverre opleveringen van woningen in nu nog zachte plannen op deze termijn realistisch is. Dat is eigenlijk uitsluitend te verwachten bij de 18.000 tijdelijke/flexwoningen die momenteel in voorbereiding zijn (zie ook pagina 25).

**Tabel 2.1:** Aantal en aandeel woningen in harde en zachte plannen met verwachte opleverdatum in de resterende periode van het Programma Woningbouw en de woondeals (2025 t/m 2030); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                 | Harde<br>plancapaciteit | Zachte<br>plancapaciteit | Totale<br>Plancapaciteit | aandeel<br>harde<br>plancapaciteit | aandeel<br>zachte<br>plancapaciteit |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Groningen       | 8.300                   | 15.700                   | 24.000                   | 35%                                | 65%                                 |
| Fryslân         | 11.000                  | 13.400                   | 24.400                   | 45%                                | 55%                                 |
| Drenthe         | 9.600                   | 9.000                    | 18.600                   | 52%                                | 48%                                 |
| Overijssel      | 21.800                  | 29.800                   | 51.600                   | 42%                                | 58%                                 |
| Flevoland       | 10.400                  | 19.800                   | 30.200                   | 34%                                | 66%                                 |
| Gelderland      | 44.600                  | 64.000                   | 108.600                  | 41%                                | 59%                                 |
| Utrecht         | 33.500                  | 43.000                   | 76.500                   | 44%                                | 56%                                 |
| Noord-Holland*  | 102.300                 | 81.100                   | 183.400                  | 56%                                | 44%                                 |
| Zuid-Holland    | 107.100                 | 129.600                  | 236.700                  | 45%                                | 55%                                 |
| Zeeland         | 5.900                   | 9.300                    | 15.200                   | 39%                                | 61%                                 |
| Noord-Brabant** | 59.000                  | 72.800                   | 131.800                  | 45%                                | 55%                                 |
| Limburg***      | 11.200                  | 18.200                   | 29.400                   | 38%                                | 62%                                 |
| Nederland       | 424.700                 | 505.700                  | 930.400                  | 46%                                | 54%                                 |

\* Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

\*\* raming op basis van aanlevering in vijfjaarsperioden

\*\*\*raming op basis van aanlevering najaar 2024

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar bedraagt zoals gezegd ruim 1,6 miljoen woningen. Omdat van een deel van de plannen de fasering nog ontbreekt, is de opleverperiode van deze woningen geschat. Het behoort echter tot de mogelijkheden dat realisatie

van deze plannen deels na 2044 is gedacht. In de tabel is daar geen rekening mee gehouden. Woningen met verwachte opleveringdatum na 2044 zijn er ook. Deze zijn in de tabellen niet meegenomen.

**Tabel 2.2:** Bruto plancapaciteit naar provincie naar vijfjaarsperioden, aantal woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|               | 2025 t/m 2029 | 2030 t/m 2034 | 2035 t/m 2039 | 2040 t/m 2044 | Totaal<br>bruto |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Groningen     | 19.500        | 14.800        | 8.000         | 5.100         | 47.400          |
| Fryslân       | 20.900        | 9.100         | 3.800         | 700           | 34.500          |
| Drenthe       | 15.700        | 6.700         | 900           | 2.600         | 25.900          |
| Overijssel    | 42.000        | 24.700        | 6.700         | 3.200         | 76.600          |
| Flevoland     | 23.900        | 28.300        | 22.700        | 23.100        | 98.000          |
| Gelderland    | 89.100        | 44.400        | 11.800        | 10.500        | 155.800         |
| Utrecht       | 63.700        | 46.500        | 35.200        | 23.800        | 169.200         |
| Noord-Holland | 156.900       | 107.800       | 69.100        | 74.000        | 407.800         |
| Zuid-Holland  | 191.400       | 130.500       | 43.200        | 14.100        | 379.200         |
| Zeeland       | 13.000        | 3.800         | 700           | 100           | 17.600          |
| Noord-Brabant | 115.800       | 75.800        | 24.400        | -100          | 215.900         |
| Limburg       | 28.700        | 3.300         | 3.100         | 4.100         | 39.200          |
| Nederland     | 780.600       | 495.700       | 229.600       | 161.200       | 1.667.100       |

**Tabel 2.3:** Bruto plancapaciteit naar woondealregio naar vijfjaarsperioden, aantal woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | 2025 t/m<br>2029 | 2030 t/m<br>2034 | 2035 t/m<br>2039 | 2040 t/m<br>2044 | Totaal<br>bruto |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Groningen-Assen              | 19.000           | 14.400           | 8.100            | 6.200            | 47.700          |
| Eemsdelta                    | 1.700            | 300              | 0                | 0                | 2.000           |
| Oost-Groningen               | 3.100            | 2.200            | 400              | 400              | 6.100           |
| De Wadden                    | 400              | 100              | 0                | 0                | 500             |
| Leeuwarden                   | 5.300            | 4.000            | 2.100            | 400              | 11.800          |
| Noordoost Friesland          | 3.700            | 400              | 0                | 0                | 4.100           |
| Noordwest Friesland          | 1.500            | 400              | 600              | 100              | 2.600           |
| Zuidoost Friesland           | 6.000            | 2.800            | 600              | 100              | 9.500           |
| Zuidwest Friesland           | 4.100            | 1.400            | 500              | 100              | 6.100           |
| Zuid-Oost Drenthe            | 4.700            | 1.900            | 100              | 100              | 6.800           |
| Zuid-West Drenthe            | 6.700            | 2.700            | 400              | 800              | 10.600          |
| Twente                       | 19.700           | 9.600            | 3.300            | 3.200            | 35.800          |
| West-Overijssel              | 22.200           | 15.100           | 3.400            | 100              | 40.800          |
| Flevoland                    | 7.100            | 3.100            | 2.800            | 2.700            | 15.700          |
| Amersfoort                   | 13.500           | 10.400           | 2.600            | 600              | 27.100          |
| Foodvalley                   | 17.600           | 9.900            | 6.700            | 2.800            | 37.000          |
| Achterhoek                   | 8.600            | 3.900            | 400              | 0                | 12.900          |
| Arnhem-Nijmegen              | 34.300           | 20.300           | 4.200            | 7.300            | 66.100          |
| Stedendriehoek <sup>1</sup>  | 13.000           | 3.300            | 2.700            | 700              | 19.700          |
| Noord-Veluwe                 | 9.300            | 5.300            | 600              | 0                | 15.200          |
| Rivierenland                 | 12.100           | 5.700            | 1.400            | 500              | 19.700          |
| U10 / Regio Utrecht          | 44.600           | 32.200           | 28.500           | 22.600           | 127.900         |
| Metropoolregio Amsterdam     | 142.600          | 112.000          | 79.500           | 89.500           | 423.600         |
| Noord-Holland-Noord          | 31.000           | 20.900           | 9.600            | 5.000            | 66.500          |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 24.800           | 11.200           | 1.900            | 100              | 38.000          |
| Haaglanden                   | 58.200           | 38.500           | 7.500            | 3.500            | 107.700         |
| Holland Rijnland             | 30.800           | 16.700           | 6.300            | 1.500            | 55.300          |
| Midden-Holland               | 11.700           | 7.300            | 4.500            | 2.100            | 25.600          |
| Regio Rotterdam              | 65.900           | 56.800           | 23.000           | 6.900            | 152.600         |
| Zeeland                      | 13.000           | 3.800            | 700              | 100              | 17.600          |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 34.800           | 24.100           | 6.200            | 0                | 65.100          |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 28.000           | 15.900           | 5.300            | 0                | 49.200          |
| West-Brabant West            | 10.800           | 10.300           | 700              | 0                | 21.800          |
| Zuidoost-Brabant             | 42.100           | 25.600           | 12.200           | 0                | 79.900          |
| Limburg                      | 28.300           | 3.300            | 3.000            | 4.100            | 38.700          |
| Nederland                    | 780.200          | 495.800          | 229.800          | 161.500          | 1.667.300       |

<sup>1</sup> zie voetnoot 7

## Ontwikkeling plancapaciteit ten opzichte van inventarisatie najaar 2024

De plancapaciteit is qua omvang beperkt toegenomen, +7.500 woningen (zie [Tabel 2.4](#)). In vrijwel alle provincies is de plancapaciteit voor de eerste vijf jaar toegenomen. De vergelijking wordt echter beïnvloed door onvolkomenheden in de inventarisaties. In najaar 2024 ontbraken veel woningbouwplannen in Almere. Het aantal woningen in voorbereiding in de provincie Flevoland is mede daardoor flink toegenomen.

De plancapaciteit in najaar 2024 wordt verder in enige mate overschat omdat slechts een beperkt aantal gemeenten conform de uitvraag opgeleverde woningen niet meer in de inventarisatie heeft opgenomen. In het merendeel van de gemeenten valt dit onderscheid in de gebruikte informatie-systemen nog niet te registreren en zijn in het najaar van 2024 alle, dus zowel gerealiseerde als verwachte opleveringen in het jaar 2024, in de plancapaciteit opgenomen.

**Tabel 2.4:** Vergelijking van de bruto plancapaciteit naar vijfjaarsperioden voorjaar 2025 met najaar 2024; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bewerking ABF Research

|             | Verschil voorjaar 2025 en najaar 2024 |              |              |              |         |
|-------------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------|
|             | 1e vijf jaar                          | 2e vijf jaar | 3e vijf jaar | 4e vijf jaar | Totaal  |
| Groningen   | 600                                   | 1.300        | 300          | 200          | 2.400   |
| Fryslân     | 2.300                                 | 800          | 1.900        | 0            | 5.000   |
| Drenthe     | 1.400                                 | -800         | -1.100       | 1.800        | 1.300   |
| Overijssel  | 2.400                                 | -600         | 2.600        | 3.200        | 7.600   |
| Flevoland   | 4.300                                 | 15.800       | 14.700       | 15.700       | 50.500  |
| Gelderland  | -9.700                                | 1.500        | 1.400        | 1.700        | -5.100  |
| Utrecht     | -900                                  | -4.800       | 3.200        | -21.800      | -24.300 |
| Noord-Holla | 18.700                                | -10.600      | -11.200      | -9.600       | -12.700 |
| Zuid-Hollan | 16.200                                | -14.200      | -3.300       | -11.700      | -13.000 |
| Zeeland     | 100                                   | -100         | 500          | 100          | 600     |
| Noord-Brab  | 0                                     | -200         | 0            | -100         | -300    |
| Limburg     | -1.800                                | -1.600       | -300         | -100         | -3.800  |
| Nederland   | 33.600                                | -13.500      | 8.700        | -20.600      | 8.200   |

## 2.2 Harde plancapaciteit

In totaal zijn er in de inventarisaties 517.800 woningen opgenomen in zogeheten planologisch harde plannen. Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmings- of omgevingsplannen die zijn vastgesteld door de gemeenteraad en die zonder gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van B&W gerealiseerd kunnen worden of al in realisatie zijn genomen. Niet al deze plannen zijn overigens al onherroepelijk. Op basis van bijna 400.000 woningen in harde plannen waarvoor een meer gedetailleerde planstatus beschikbaar is, wordt het aandeel onherroepelijk in de harde plancapaciteit geraamd op 62%. Bij de overige 38% loopt er nog een beroep of kan er nog beroep worden aangetekend. In [Tabel 2.5](#) zijn de aantallen woningen in harde plannen per provincie opgenomen, in [Tabel 2.6](#) per woondealregio.



**Tabel 2.5:** Bruto harde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2025 t/m 2044, voorjaar 2025; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                | 2025 t/m<br>2029 | 2030 t/m<br>2034 | 2035 t/m<br>2039 | 2040 t/m<br>2044 | Totaal  |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| Groningen      | 7.700            | 1.400            | 700              | 600              | 10.300  |
| Fryslân        | 10.000           | 2.300            | 300              | 0                | 12.600  |
| Drenthe        | 8.200            | 2.800            | 0                | 500              | 11.600  |
| Overijssel     | 20.200           | 2.800            | 0                | 0                | 23.000  |
| Flevoland      | 8.900            | 6.100            | 1.900            | 600              | 17.400  |
| Gelderland     | 39.500           | 9.100            | 1.400            | 0                | 49.900  |
| Utrecht        | 29.300           | 9.000            | 600              | 100              | 38.900  |
| Noord-Holland* | 91.200           | 35.500           | 6.100            | 1.600            | 134.300 |
| Zuid-Holland   | 96.600           | 28.900           | 6.900            | 3.200            | 135.500 |
| Zeeland        | 5.600            | 700              | 0                | 0                | 6.300   |
| Noord-Brabant  | 56.800           | 7.800            | 1.300            | 0                | 65.800  |
| Limburg        | 10.800           | 1.200            | 0                | 0                | 12.000  |
| Nederland      | 384.800          | 107.600          | 19.200           | 6.600            | 517.800 |

\* Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

**Tabel 2.6:** Bruto harde plancapaciteit naar woondealregio, aantal woningen, 2025 t/m 2044, voorjaar 2025; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bewerking ABF Research

|                              | 2025 t/m<br>2029 | 2030 t/m<br>2034 | 2035 t/m<br>2039 | 2040 t/m<br>2044 | Totaal  |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| Groningen-Assen              | 7.500            | 1.300            | 700              | 600              | 10.100  |
| Eemsdelta                    | 1.600            | 300              | 0                | 0                | 1.900   |
| Oost-Groningen               | 700              | 0                | 0                | 0                | 700     |
| De Wadden                    | 100              | 0                | 0                | 0                | 100     |
| Leeuwarden                   | 3.400            | 1.900            | 300              | 0                | 5.600   |
| Noordoost Friesland          | 1.100            | 0                | 0                | 0                | 1.100   |
| Noordwest Friesland          | 600              | 100              | 100              | 0                | 800     |
| Zuidoost Friesland           | 2.300            | 200              | 0                | 0                | 2.500   |
| Zuidwest Friesland           | 2.500            | 0                | 0                | 0                | 2.500   |
| Zuid-Oost Drenthe            | 2.600            | 1.500            | 0                | 0                | 4.100   |
| Zuid-West Drenthe            | 3.400            | 1.100            | 0                | 500              | 5.000   |
| Twente                       | 10.200           | 1.500            | 0                | 0                | 11.700  |
| West-Overijssel              | 10.000           | 1.300            | 0                | 0                | 11.300  |
| Flevoland                    | 3.300            | 700              | 400              | 0                | 4.400   |
| Amersfoort                   | 4.900            | 1.500            | 300              | 0                | 6.700   |
| Foodvalley                   | 9.100            | 1.400            | 500              | 0                | 11.000  |
| Achterhoek                   | 3.000            | 500              | 100              | 0                | 3.600   |
| Arnhem-Nijmegen              | 17.200           | 5.400            | 800              | 0                | 23.400  |
| Stedendriehoek               | 4.600            | 400              | 0                | 0                | 5.000   |
| Noord-Veluwe                 | 5.200            | 1.200            | 300              | 0                | 6.700   |
| Rivierenland                 | 4.400            | 800              | 0                | 0                | 5.200   |
| U10 / Regio Utrecht          | 20.700           | 7.000            | 0                | 0                | 27.700  |
| Metropoolregio Amsterdam*    | 85.100           | 38.800           | 7.500            | 2.200            | 133.600 |
| Noord-Holland-Noord          | 11.700           | 2.100            | 0                | 0                | 13.800  |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 11.200           | 1.000            | 0                | 0                | 12.200  |
| Haaglanden                   | 24.100           | 4.200            | 1.300            | 0                | 29.600  |
| Holland Rijnland             | 15.600           | 3.500            | 2.200            | 1.100            | 22.400  |
| Midden-Holland               | 6.600            | 3.000            | 2.400            | 2.000            | 14.000  |
| Regio Rotterdam              | 39.100           | 17.100           | 1.100            | 0                | 57.300  |
| Zeeland                      | 5.600            | 700              | 0                | 0                | 6.300   |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 19.000           | 100              | 100              | 0                | 19.200  |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 13.100           | 3.000            | 100              | 0                | 16.200  |
| West-Brabant West            | 4.200            | 400              | 0                | 0                | 4.600   |
| Zuidoost-Brabant             | 20.500           | 4.200            | 1.200            | 0                | 25.900  |
| Limburg                      | 10.600           | 1.200            | 0                | 0                | 11.800  |
| Nederland                    | 384.700          | 107.500          | 19.100           | 6.500            | 517.800 |

\* Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

Ten opzichte van de inventarisatie najaar 2024 is het aantal woningen in harde plannen met 23.200 woningen toegenomen. Deze toename is echter grotendeels te wijten aan verbetering van de aanlevering van Almere. Aannemelijk is dat de harde planvoorraad net als in voorgaande inventarisaties vrijwel constant is. Aan de ene kant verdwijnen er woningen in harde plannen uit de inventarisaties omdat ze gerealiseerd zijn, en aan de andere kant worden er zachte plannen hard gemaakt.

## 2.3 Plancapaciteit naar type plan

Van 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het handelt. Ruim twee derde van deze woningen is binnenstedelijk gelegen. In de [Tabellen 2.6 en 2.7](#) zijn de aantallen en aandelen per provincie opgenomen. In de [Tabellen 2.8 en 2.9](#) de aantallen en aandelen per woondealregio. Het gaat bij binnenstedelijke projecten om transformatie van panden (26.100 woningen), transformatie van gebieden (374.400 woningen), herstructurering (134.500 woningen) en verdichting (367.700). Grote buitenstedelijke uitleg is goed voor 382.200 woningen. Naast grote uitlegplannen zijn er nog 10.300 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of min-

**Tabel 2.7:** Bruto plancapaciteit woningen naar type plan naar provincie, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|               | Pand-transformatie | Transformatie-gebied | Herstructurering | Verdichting | Uitbreiding uitleg | Uitbreiding overig | Onbekend | Totaal    |
|---------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------|-----------|
| Groningen     | 600                | 18.300               | 6.100            | 1.900       | 15.100             | 500                | 4.900    | 47.400    |
| Fryslân       | 600                | 10.400               | 6.200            | 3.100       | 11.600             | 1.000              | 1.600    | 34.500    |
| Drenthe       | 2.100              | 7.300                | 2.500            | 3.800       | 8.200              | 900                | 1.100    | 25.900    |
| Overijssel    | 1.400              | 21.200               | 5.200            | 7.500       | 22.500             | 100                | 18.700   | 76.600    |
| Flevoland     | 300                | 10.800               | 2.200            | 5.100       | 73.500             | 0                  | 6.100    | 98.000    |
| Gelderland    | 5.500              | 56.600               | 7.400            | 22.200      | 44.500             | 6.100              | 13.500   | 155.800   |
| Utrecht       | 1.200              | 29.200               | 17.100           | 9.500       | 22.600             | 100                | 89.500   | 169.200   |
| Noord-Holland | 1.000              | 84.100               | 12.000           | 41.200      | 47.900             | 100                | 221.500  | 407.800   |
| Zuid-Holland  | 10.100             | 113.700              | 65.200           | 115.000     | 60.100             | 800                | 14.300   | 379.200   |
| Zeeland       | 400                | 5.400                | 3.500            | 700         | 7.300              | 200                | 100      | 17.600    |
| Noord-Brabant |                    |                      |                  | 154.200     | 61.700             |                    | 0        | 215.900   |
| Limburg       | 2.900              | 17.400               | 7.100            | 3.500       | 7.200              | 500                | 600      | 39.200    |
| Nederland     | 26.100             | 374.400              | 134.500          | 367.700     | 382.200            | 10.300             | 371.900  | 1.667.100 |

**Tabel 2.8:** Aandeel bruto plancapaciteit naar type plan naar provincie, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|               | Pand-transformatie | Transformatie-gebied | Herstructurering | Verdichting | Uitbreiding uitleg | Uitbreiding overig | Totaal bekend |
|---------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Groningen     | 1%                 | 43%                  | 14%              | 5%          | 36%                | 1%                 | 100%          |
| Fryslân       | 2%                 | 31%                  | 19%              | 10%         | 35%                | 3%                 | 100%          |
| Drenthe       | 9%                 | 30%                  | 10%              | 15%         | 33%                | 4%                 | 100%          |
| Overijssel    | 2%                 | 37%                  | 9%               | 13%         | 39%                | 0%                 | 100%          |
| Flevoland     | 0%                 | 12%                  | 2%               | 6%          | 80%                | 0%                 | 100%          |
| Gelderland    | 4%                 | 40%                  | 5%               | 16%         | 31%                | 4%                 | 100%          |
| Utrecht       | 2%                 | 37%                  | 21%              | 12%         | 28%                | 0%                 | 100%          |
| Noord-Holland | 1%                 | 45%                  | 6%               | 22%         | 26%                | 0%                 | 100%          |
| Zuid-Holland  | 3%                 | 31%                  | 18%              | 32%         | 16%                | 0%                 | 100%          |
| Zeeland       | 3%                 | 31%                  | 20%              | 4%          | 42%                | 1%                 | 100%          |
| Noord-Brabant |                    |                      |                  | 71%         | 29%                |                    | 100%          |
| Limburg       | 8%                 | 45%                  | 18%              | 9%          | 19%                | 1%                 | 100%          |
| Nederland     | 2%                 | 29%                  | 10%              | 28%         | 30%                | 1%                 | 100%          |

der). Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat de provincie Noord-Brabant uitsluitend onderscheid maakt tussen inbreiding, hier geschaard onder “verdichting”, en uitbreiding.

Een bekend probleem van inventarisaties van plannen is het beperkte aantal woningen in sloopplannen. In de huidige inventarisatie gaat het om 66.900 (nog) te slopen woningen. Mogelijk zijn er ten behoeve van de herstructureringsplannen, die 136.600 woningen gaan opleveren, al veel woningen gesloopt. Andere mogelijkheden zijn dat het aantal te slopen woningen niet goed in de inventarisaties is opgenomen, of dat er bij herstructureringsplannen veel meer woningen worden teruggebouwd dan gesloopt.

Van een kwart van de woningen in voorbereiding is het plantype niet bekend. Van deze woningen is niet duidelijk of het om binnen- of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Van de bruto plancapaciteit waarvan wel bekend is om welk type plan het gaat is 69% binnenstedelijk gelegen (zie Tabel 2.8).

Aangezien het merendeel van de categorie onbekend zich in de provincies Utrecht en Noord-Holland bevindt, is het aannemelijk dat ook deze woningen voor het grootste deel op binnenstedelijk gelegen locaties worden ontwikkeld.

**Tabel 2.9:** Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aantal woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | Pand-<br>transformatie | Transformatie-<br>gebied | Herstruc-<br>turering | Verdichting | Uitbreiding<br>uitleg | Uitbreiding<br>overig | Onbekend | Totaal    |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------|
| Groningen-Assen              | 900                    | 18.200                   | 5.600                 | 1.700       | 17.300                | 600                   | 3.400    | 47.700    |
| Eemsdelta                    | 0                      | 500                      | 1.400                 | 100         | 0                     | 0                     | 0        | 2.000     |
| Oost-Groningen               | 300                    | 1.800                    | 600                   | 700         | 1.100                 | 100                   | 1.500    | 6.100     |
| De Wadden                    | 0                      | 0                        | 100                   | 200         | 0                     | 0                     | 200      | 500       |
| Leeuwarden                   | 200                    | 3.500                    | 3.500                 | 400         | 3.900                 | 0                     | 300      | 11.800    |
| Noordoost Friesland          | 100                    | 1.400                    | 300                   | 600         | 1.100                 | 100                   | 500      | 4.100     |
| Noordwest Friesland          | 0                      | 1.300                    | 400                   | 300         | 600                   | 0                     | 0        | 2.600     |
| Zuidoost Friesland           | 200                    | 2.100                    | 800                   | 1.400       | 4.000                 | 800                   | 200      | 9.500     |
| Zuidwest Friesland           | 100                    | 2.100                    | 1.300                 | 300         | 2.000                 | 100                   | 200      | 6.100     |
| Zuid-Oost Drenthe            | 1.000                  | 2.200                    | 500                   | 2.100       | 900                   | 100                   | 0        | 6.800     |
| Zuid-West Drenthe            | 600                    | 3.000                    | 400                   | 1.100       | 4.000                 | 700                   | 800      | 10.600    |
| Twente                       | 800                    | 7.700                    | 2.600                 | 3.600       | 5.800                 | 0                     | 15.300   | 35.800    |
| West-Overijssel              | 600                    | 13.500                   | 2.600                 | 3.900       | 16.600                | 100                   | 3.500    | 40.800    |
| Flevoland                    | 100                    | 1.400                    | 400                   | 300         | 8.200                 | 0                     | 5.300    | 15.700    |
| Amersfoort                   | 300                    | 10.300                   | 2.400                 | 2.500       | 8.800                 | 0                     | 2.800    | 27.100    |
| Foodvalley                   | 0                      | 12.200                   | 500                   | 1.300       | 8.200                 | 1.100                 | 13.700   | 37.000    |
| Achterhoek                   | 900                    | 4.100                    | 600                   | 1.900       | 2.900                 | 900                   | 1.500    | 12.800    |
| Arnhem-Nijmegen              | 2.100                  | 30.600                   | 1.900                 | 11.400      | 15.900                | 600                   | 3.600    | 66.100    |
| Stedendriehoek               | 1.500                  | 3.900                    | 1.700                 | 3.100       | 8.000                 | 800                   | 700      | 19.700    |
| Noord-Veluwe                 | 100                    | 5.900                    | 1.800                 | 1.700       | 4.500                 | 900                   | 400      | 15.300    |
| Rivierenland                 | 800                    | 5.300                    | 1.000                 | 3.500       | 7.100                 | 1.900                 | 100      | 19.700    |
| U10 / Regio Utrecht          | 1.000                  | 13.700                   | 14.500                | 6.400       | 11.800                | 100                   | 80.400   | 127.900   |
| Metropoolregio Amsterdam     | 900                    | 69.800                   | 11.800                | 42.300      | 92.100                | 0                     | 206.700  | 423.600   |
| Noord-Holland-Noord          | 300                    | 23.600                   | 2.000                 | 3.700       | 21.200                | 0                     | 15.700   | 66.500    |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 500                    | 4.700                    | 16.800                | 3.600       | 11.700                | 300                   | 400      | 38.000    |
| Haaglanden                   | 3.300                  | 61.400                   | 18.000                | 13.200      | 2.100                 | 0                     | 9.700    | 107.700   |
| Holland Rijnland             | 300                    | 22.300                   | 11.200                | 2.900       | 17.100                | 0                     | 1.500    | 55.300    |
| Midden-Holland               | 300                    | 6.700                    | 900                   | 2.600       | 14.300                | 300                   | 500      | 25.600    |
| Regio Rotterdam              | 5.700                  | 18.600                   | 18.400                | 92.800      | 14.800                | 200                   | 2.100    | 152.600   |
| Zeeland                      | 400                    | 5.400                    | 3.500                 | 700         | 7.300                 | 200                   | 100      | 17.600    |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 0                      | 0                        | 0                     | 46.300      | 18.800                | 0                     | 0        | 65.100    |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 0                      | 0                        | 0                     | 28.500      | 20.600                | 0                     | 0        | 49.100    |
| West-Brabant West            | 0                      | 0                        | 0                     | 13.000      | 8.800                 | 0                     | 0        | 21.800    |
| Zuidoost-Brabant             | 0                      | 0                        | 0                     | 66.400      | 13.500                | 0                     | 0        | 79.900    |
| Limburg                      | 2.900                  | 17.100                   | 7.000                 | 3.400       | 7.100                 | 500                   | 700      | 38.700    |
| Nederland                    | 26.200                 | 374.300                  | 134.500               | 367.900     | 382.100               | 10.400                | 371.800  | 1.667.200 |

**Tabel 2.10:** Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aandeel woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | Pand-<br>transformatie | Transformatie-<br>gebied | Herstruc-<br>turering | Verdichting | Uitbreiding<br>uitleg | Uitbreiding<br>overig | Totaal<br>bekend |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Groningen-Assen              | 2%                     | 41%                      | 13%                   | 4%          | 39%                   | 1%                    | 100%             |
| Eemsdelta                    | 0%                     | 24%                      | 71%                   | 5%          | 0%                    | 0%                    | 100%             |
| Oost-Groningen               | 6%                     | 41%                      | 13%                   | 15%         | 24%                   | 1%                    | 100%             |
| De Wadden                    | 0%                     | 11%                      | 26%                   | 53%         | 10%                   | 0%                    | 100%             |
| Leeuwarden                   | 1%                     | 31%                      | 31%                   | 3%          | 34%                   | 0%                    | 100%             |
| Noordoost Friesland          | 3%                     | 39%                      | 8%                    | 17%         | 30%                   | 3%                    | 100%             |
| Noordwest Friesland          | 0%                     | 49%                      | 14%                   | 12%         | 24%                   | 0%                    | 100%             |
| Zuidoost Friesland           | 2%                     | 23%                      | 8%                    | 15%         | 43%                   | 9%                    | 100%             |
| Zuidwest Friesland           | 2%                     | 36%                      | 22%                   | 4%          | 35%                   | 1%                    | 100%             |
| Zuid-Oost Drenthe            | 15%                    | 33%                      | 7%                    | 31%         | 14%                   | 2%                    | 100%             |
| Zuid-West Drenthe            | 6%                     | 31%                      | 4%                    | 12%         | 41%                   | 7%                    | 100%             |
| Twente                       | 4%                     | 37%                      | 13%                   | 17%         | 28%                   | 0%                    | 100%             |
| West-Overijssel              | 2%                     | 36%                      | 7%                    | 11%         | 45%                   | 0%                    | 100%             |
| Flevoland                    | 1%                     | 14%                      | 4%                    | 3%          | 78%                   | 0%                    | 100%             |
| Amersfoort                   | 1%                     | 42%                      | 10%                   | 10%         | 36%                   | 0%                    | 100%             |
| Foodvalley                   | 0%                     | 52%                      | 2%                    | 6%          | 35%                   | 5%                    | 100%             |
| Achterhoek                   | 8%                     | 37%                      | 5%                    | 17%         | 26%                   | 8%                    | 100%             |
| Arnhem-Nijmegen              | 3%                     | 49%                      | 3%                    | 18%         | 25%                   | 1%                    | 100%             |
| Stedendriehoek               | 8%                     | 20%                      | 9%                    | 16%         | 42%                   | 4%                    | 100%             |
| Noord-Veluwe                 | 1%                     | 40%                      | 12%                   | 11%         | 30%                   | 6%                    | 100%             |
| Rivierenland                 | 4%                     | 27%                      | 5%                    | 18%         | 36%                   | 10%                   | 100%             |
| U10 / Regio Utrecht          | 2%                     | 29%                      | 31%                   | 13%         | 25%                   | 0%                    | 100%             |
| Metropoolregio Amsterdam     | 0%                     | 32%                      | 5%                    | 19%         | 42%                   | 0%                    | 100%             |
| Noord-Holland-Noord          | 1%                     | 46%                      | 4%                    | 7%          | 42%                   | 0%                    | 100%             |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 1%                     | 13%                      | 45%                   | 9%          | 31%                   | 1%                    | 100%             |
| Haaglanden                   | 3%                     | 63%                      | 18%                   | 13%         | 2%                    | 0%                    | 100%             |
| Holland Rijnland             | 1%                     | 41%                      | 21%                   | 5%          | 32%                   | 0%                    | 100%             |
| Midden-Holland               | 1%                     | 27%                      | 4%                    | 10%         | 57%                   | 1%                    | 100%             |
| Regio Rotterdam              | 4%                     | 12%                      | 12%                   | 62%         | 10%                   | 0%                    | 100%             |
| Zeeland                      | 3%                     | 31%                      | 20%                   | 4%          | 42%                   | 1%                    | 100%             |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 71%         | 29%                   | 0%                    | 100%             |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 58%         | 42%                   | 0%                    | 100%             |
| West-Brabant West            | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 60%         | 40%                   | 0%                    | 100%             |
| Zuidoost-Brabant             | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 83%         | 17%                   | 0%                    | 100%             |
| Limburg                      | 8%                     | 45%                      | 18%                   | 9%          | 19%                   | 1%                    | 100%             |
| Nederland                    | 2%                     | 29%                      | 10%                   | 28%         | 30%                   | 1%                    | 100%             |

## 2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse

In de uitvraag voor deze inventarisatie is conform de basisset 2.0 gevraagd naar de combinatie van eigendomsvorm (huur corporaties, huur marktpartijen, koop) en prijsklasse van de woningen in voorbereiding. Ook is er gevraagd naar het wel of niet hanteren van de instandhoudingstermijn van woningen die door marktpartijen in het laag- en middenhuursegment (waarvoor in 2025 een maximale huurprijs van € 900,07 c.q. € 1.184,82 geldt) worden gerealiseerd.

Het onderscheid tussen de verschillende prijsklassen en type eigendomsvorm is niet door alle gemeenten gemaakt. Daarnaast wijken prijsklassen vaak af van de afgesproken grenzen, er worden dan de (niet-geïndexeerde) prijsgrenzen toegepast die in de regionale woondeals zijn gehanteerd. Bijkomend probleem is dat er door sommige provincies uitsluitend of deels informatie op gemeenteniveau over het totaal aantal woningen wordt aangeleverd over alle opleverjaren tezamen. Hieruit zijn de aantallen naar prijsklasse niet af te leiden voor de resterende jaren van de beleidsperiode t/m 2030. Daarnaast is het natuurlijk zo dat er voor een deel van de woningen, met name woningen

**Tabel 2.11:** Schatting aantal woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|               | Huur    |         |        |          | Koop       |         |          | Overig<br>onbekend |
|---------------|---------|---------|--------|----------|------------|---------|----------|--------------------|
|               | Laag    | Midden  | Hoog   | Onbekend | Betaalbaar | Duur    | Onbekend |                    |
| Groningen     | 10.200  | 3.000   | 400    | 1.000    | 2.900      | 8.000   | 1.300    | 20.500             |
| Fryslân       | 7.200   | 2.500   | 400    | 500      | 5.800      | 6.200   | 1.000    | 11.000             |
| Drenthe       | 7.800   | 2.300   | 300    | 0        | 6.300      | 4.900   | 0        | 3.900              |
| Overijssel    | 10.800  | 2.900   | 700    | 300      | 10.100     | 9.800   | 1.000    | 41.000             |
| Flevoland     | 28.900  | 10.100  | 4.800  | 200      | 20.300     | 23.100  | 300      | 10.400             |
| Gelderland    | 41.300  | 9.900   | 2.500  | 1.200    | 29.100     | 38.900  | 5.000    | 27.800             |
| Utrecht       | 29.500  | 12.400  | 7.200  | 500      | 14.000     | 22.300  | 2.900    | 80.500             |
| Noord-Holland | 93.600  | 48.600  | 17.600 | 0        | 29.300     | 47.600  | 0        | 171.000            |
| Zuid-Holland  | 112.600 | 53.500  | 24.400 | 2.800    | 49.700     | 95.000  | 8.600    | 32.700             |
| Zeeland       | 4.400   | 1.100   | 100    | 200      | 3.100      | 3.800   | 500      | 4.600              |
| Noord-Brabant | 32.900  | 19.400  | 6.900  | 41.400   | 29.400     | 27.200  | 34.400   | 24.300             |
| Limburg       | 10.000  | 3.500   | 300    | 1.200    | 5.300      | 2.800   | 2.100    | 13.900             |
| Nederland     | 389.200 | 169.200 | 65.600 | 49.300   | 205.300    | 289.600 | 57.100   | 441.600            |

**Tabel 2.12:** Schatting bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondealregio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | Huur    |         |        |          | Koop       |         |          | Overig<br>onbekend |
|------------------------------|---------|---------|--------|----------|------------|---------|----------|--------------------|
|                              | Laag    | Midden  | Hoog   | Onbekend | Betaalbaar | Duur    | Onbekend |                    |
| Groningen-Assen              | 12.100  | 3.200   | 300    | 1.000    | 3.800      | 8.700   | 800      | 17.800             |
| Eemsdelta                    | 1.000   | 0       | 0      | 0        | 200        | 200     | 500      | 100                |
| Oost-Groningen               | 600     | 200     | 100    | 0        | 100        | 1.200   | 0        | 3.900              |
| De Wadden                    | 100     | 0       | 0      | 0        | 100        | 100     | 0        | 200                |
| Leeuwarden                   | 1.700   | 1.700   | 100    | 0        | 1.600      | 1.500   | 100      | 5.100              |
| Noordoost Friesland          | 1.100   | 100     | 0      | 100      | 1.000      | 1.100   | 200      | 500                |
| Noordwest Friesland          | 600     | 100     | 100    | 0        | 800        | 900     | 0        | 100                |
| Zuidoost Friesland           | 2.200   | 200     | 100    | 300      | 1.700      | 1.500   | 600      | 2.900              |
| Zuidwest Friesland           | 1.500   | 200     | 100    | 100      | 800        | 1.200   | 0        | 2.200              |
| Zuid-Oost Drenthe            | 1.700   | 500     | 100    | 0        | 1.600      | 1.300   | 0        | 1.600              |
| Zuid-West Drenthe            | 2.800   | 1.300   | 100    | 0        | 3.500      | 1.600   | 0        | 1.300              |
| Twente                       | 4.700   | 1.600   | 400    | 200      | 4.500      | 4.400   | 600      | 19.400             |
| West-Overijssel              | 6.100   | 1.300   | 300    | 200      | 5.600      | 5.400   | 400      | 21.500             |
| Flevoland                    | 1.600   | 200     | 0      | 200      | 2.200      | 1.700   | 300      | 9.500              |
| Amersfoort                   | 7.200   | 3.000   | 1.400  | 300      | 3.000      | 6.300   | 200      | 5.700              |
| Foodvalley                   | 7.800   | 1.400   | 400    | 200      | 5.200      | 6.300   | 1.600    | 14.100             |
| Achterhoek                   | 2.100   | 400     | 100    | 400      | 3.400      | 3.300   | 300      | 2.800              |
| Arnhem-Nijmegen              | 19.100  | 6.500   | 1.500  | 200      | 11.500     | 18.900  | 400      | 8.000              |
| Stedendriehoek               | 6.000   | 1.500   | 200    | 100      | 4.500      | 4.000   | 100      | 3.300              |
| Noord-Veluwe                 | 4.300   | 500     | 100    | 100      | 3.400      | 3.100   | 800      | 3.000              |
| Rivierenland                 | 4.800   | 400     | 400    | 200      | 3.800      | 5.400   | 2.000    | 2.700              |
| U10 / Regio Utrecht          | 19.600  | 8.700   | 5.700  | 100      | 8.500      | 14.100  | 2.500    | 68.700             |
| Metropoolregio Amsterdam     | 108.200 | 56.300  | 21.200 | 0        | 35.200     | 56.300  | 0        | 146.400            |
| Noord-Holland-Noord          | 12.700  | 2.400   | 1.200  | 0        | 12.200     | 12.800  | 0        | 25.200             |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 10.300  | 2.500   | 200    | 0        | 9.200      | 15.400  | 300      | 100                |
| Haaglanden                   | 34.300  | 14.200  | 10.400 | 1.500    | 6.200      | 17.900  | 1.800    | 21.400             |
| Holland Rijnland             | 19.000  | 6.800   | 3.200  | 500      | 7.800      | 14.800  | 1.600    | 1.600              |
| Midden-Holland               | 7.700   | 2.100   | 900    | 100      | 4.200      | 5.500   | 3.400    | 1.700              |
| Regio Rotterdam              | 41.200  | 28.000  | 9.700  | 600      | 22.200     | 41.300  | 1.500    | 8.100              |
| Zeeland                      | 4.400   | 1.100   | 100    | 200      | 3.100      | 3.800   | 500      | 4.400              |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 8.900   | 6.300   | 2.800  | 14.100   | 7.200      | 9.600   | 10.000   | 6.200              |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 8.900   | 3.400   | 900    | 6.800    | 7.600      | 7.200   | 9.100    | 5.200              |
| West-Brabant West            | 1.800   | 1.300   | 300    | 3.200    | 4.700      | 2.800   | 7.100    | 600                |
| Zuidoost-Brabant             | 13.300  | 8.400   | 2.900  | 17.400   | 9.800      | 7.600   | 8.300    | 12.200             |
| Limburg                      | 9.900   | 3.500   | 300    | 1.200    | 5.200      | 2.700   | 2.100    | 13.800             |
| Nederland                    | 389.300 | 169.300 | 65.600 | 49.300   | 205.400    | 289.900 | 57.100   | 441.300            |

met opleverjaren verder in de toekomst, nog geen duidelijkheid is over het prijssegment van de woningen in voorbereiding.

In [Tabel 2.11](#) (provincie) en [Tabel 2.12](#) (woondealregio) is op basis van de aangeleverde informatie een zo goed mogelijke raming opgenomen van woningen in voorbereiding naar eigendomsvorm en prijsklasse op basis van de aangeleverde gegevens. De relatieve aandelen in [Tabel 2.13](#) en [Tabel 2.14](#) kunnen gezien worden als indicatie voor de geplande segmentering naar prijsklasse op de middellange termijn. Het gaat om bruto aantallen. Er is geen zicht op de prijssegmentering van de voorgenomen sloop. In de praktijk zijn het vooral goedkope huurwoningen. In de jaren 2018 t/m 2022 bestond de sloop uit voor 58% uit huurwoningen van corporaties, 24% woningen van particuliere verhuurders, 16% koopwoningen en 2% onbekend type eigenaar (bron: ABF Syswov).

De ruim 1 miljoen woningen in de inventarisaties met een bekende eigendomsvorm en prijscategorie, bestaan voor 35% uit laagsegment huurwoningen, 15% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen (zie [Tabel 2.13](#)). Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, dure koop 26%.

**Tabel 2.13:** Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2025 t/m 2044, voor zover reeds bekend; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|               | Huur |        |      | Koop       |      | Totaal bekend |
|---------------|------|--------|------|------------|------|---------------|
|               | Laag | Midden | Hoog | Betaalbaar | Duur |               |
| Groningen     | 42%  | 12%    | 1%   | 12%        | 33%  | 24.500        |
| Fryslân       | 33%  | 11%    | 2%   | 26%        | 28%  | 22.100        |
| Drenthe       | 36%  | 10%    | 1%   | 29%        | 23%  | 21.600        |
| Overijssel    | 31%  | 9%     | 2%   | 29%        | 28%  | 34.300        |
| Flevoland     | 33%  | 12%    | 5%   | 23%        | 26%  | 87.200        |
| Gelderland    | 34%  | 8%     | 2%   | 24%        | 32%  | 121.900       |
| Utrecht       | 35%  | 14%    | 8%   | 16%        | 26%  | 85.400        |
| Noord-Holland | 40%  | 21%    | 7%   | 12%        | 20%  | 236.800       |
| Zuid-Holland  | 34%  | 16%    | 7%   | 15%        | 28%  | 335.100       |
| Zeeland       | 36%  | 9%     | 0%   | 25%        | 30%  | 12.400        |
| Noord-Brabant | 28%  | 17%    | 6%   | 25%        | 23%  | 115.700       |
| Limburg       | 46%  | 16%    | 1%   | 24%        | 13%  | 22.000        |
| Nederland     | 35%  | 15%    | 6%   | 18%        | 26%  | 1.119.000     |

Tabel 2.14: Schatting bruto plancapaciteit naar aandeel verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondeal-regio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | Huur |        |      | Koop       |      | Totaal bekend |
|------------------------------|------|--------|------|------------|------|---------------|
|                              | Laag | Midden | Hoog | Betaalbaar | Duur |               |
| Groningen-Assen              | 43%  | 12%    | 1%   | 13%        | 31%  | 28.200        |
| Eemsdelta                    | 68%  | 0%     | 0%   | 15%        | 17%  | 1.400         |
| Oost-Groningen               | 27%  | 11%    | 3%   | 5%         | 55%  | 2.100         |
| De Wadden                    | 41%  | 8%     | 0%   | 18%        | 33%  | 300           |
| Leeuwarden                   | 26%  | 26%    | 1%   | 24%        | 23%  | 6.600         |
| Noordoost Friesland          | 32%  | 4%     | 1%   | 30%        | 32%  | 3.300         |
| Noordwest Friesland          | 26%  | 3%     | 2%   | 32%        | 36%  | 2.400         |
| Zuidoost Friesland           | 39%  | 4%     | 1%   | 29%        | 26%  | 5.700         |
| Zuidwest Friesland           | 40%  | 6%     | 4%   | 21%        | 30%  | 3.800         |
| Zuid-Oost Drenthe            | 32%  | 10%    | 3%   | 31%        | 25%  | 5.100         |
| Zuid-West Drenthe            | 30%  | 14%    | 1%   | 38%        | 17%  | 9.300         |
| Twente                       | 30%  | 10%    | 2%   | 29%        | 28%  | 15.700        |
| West-Overijssel              | 33%  | 7%     | 2%   | 30%        | 29%  | 18.700        |
| Flevoland                    | 28%  | 3%     | 0%   | 40%        | 29%  | 5.600         |
| Amersfoort                   | 34%  | 14%    | 6%   | 14%        | 30%  | 20.800        |
| Foodvalley                   | 37%  | 7%     | 2%   | 25%        | 30%  | 21.000        |
| Achterhoek                   | 22%  | 4%     | 2%   | 36%        | 36%  | 9.200         |
| Arnhem-Nijmegen              | 33%  | 11%    | 3%   | 20%        | 33%  | 57.500        |
| Stedendriehoek               | 37%  | 9%     | 1%   | 28%        | 25%  | 16.200        |
| Noord-Veluwe                 | 38%  | 5%     | 1%   | 30%        | 27%  | 11.400        |
| Rivierenland                 | 33%  | 3%     | 2%   | 26%        | 36%  | 14.800        |
| U10 / Regio Utrecht          | 35%  | 15%    | 10%  | 15%        | 25%  | 56.500        |
| Metropoolregio Amsterdam     | 39%  | 20%    | 8%   | 13%        | 20%  | 277.100       |
| Noord-Holland-Noord          | 31%  | 6%     | 3%   | 29%        | 31%  | 41.200        |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 27%  | 7%     | 0%   | 25%        | 41%  | 37.600        |
| Haaglanden                   | 41%  | 17%    | 13%  | 7%         | 22%  | 83.100        |
| Holland Rijnland             | 37%  | 13%    | 6%   | 15%        | 29%  | 51.600        |
| Midden-Holland               | 38%  | 10%    | 4%   | 21%        | 27%  | 20.400        |
| Regio Rotterdam              | 29%  | 20%    | 7%   | 16%        | 29%  | 142.500       |
| Zeeland                      | 36%  | 9%     | 0%   | 25%        | 30%  | 12.400        |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 25%  | 18%    | 8%   | 21%        | 27%  | 34.800        |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 32%  | 12%    | 3%   | 27%        | 26%  | 28.000        |
| West-Brabant West            | 17%  | 12%    | 2%   | 44%        | 26%  | 10.800        |
| Zuidoost-Brabant             | 32%  | 20%    | 7%   | 23%        | 18%  | 42.100        |
| Limburg                      | 46%  | 16%    | 1%   | 24%        | 13%  | 21.700        |
| Nederland                    | 35%  | 15%    | 6%   | 18%        | 26%  | 1.119.000     |



## 2.5 Gemengde projecten

In de woondeals zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Het streven is om 30% van de nieuwbouw te realiseren in de laagsegmenthuursector. In de 'dilemmanotitie' die de Minister naar aanleiding van de discussie rondom de huurbevriezing aan de Tweede Kamer heeft gestuurd, wordt betoogd dat wanneer corporaties plannen moeten terugschroeven dit ook gemengde projecten met middenhuur, vrije huur of koop raakt. Deze projecten komen in de knel omdat een deel ervan -de sociale huur- wegvalt en daardoor mogelijk het hele project omvalt.

Op basis van de aanleveringen die op planniveau zijn ontvangen, in totaal gaat het om bijna 1,2 miljoen woningen, is de mate van menging in woningbouwplannen geanalyseerd. Bijna de helft van de woningen in voorbereiding maakt onderdeel van een project waarbij 10% tot 75% van de woningen als goedkope huurwoning wordt gerealiseerd.

Mogelijk is de menging nog groter omdat het voorkomt dat grote projecten vaak worden opgesplitst in deelplannen en als zodanig in de inventarisaties van de plancapaciteit zijn opgenomen. In hoeverre het niet doorgaan een deelplan consequenties heeft voor de uitvoering andere deelplannen in een groter project is moeilijk in te schatten.

**Tabel 2-15:** Woningbouwplannen naar aandeel laagsegment huur, totaal aantal geplande woningen en aantal woningen in het lage huursegment; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

| aandeel laagsegment huur in project | aantal projecten | aantal woningen  | aantal laagsegment huur |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| 100%                                | 1.274            | 82.772           | 82.772                  |
| 75% tot 100%                        | 194              | 23.550           | 19.879                  |
| 10% tot 75%                         | 2.550            | 580.305          | 183.406                 |
| >0% tot 10%                         | 69               | 24.317           | 1.433                   |
| 0%                                  | 5.064            | 202.276          | 0                       |
| Prijsklassen nog niet bekend        | 2.611            | 280.551          | ?                       |
| <b>Totaal</b>                       | <b>11.762</b>    | <b>1.193.771</b> | <b>287.490</b>          |

## 2.6 Plancapaciteit naar woningtype

De plancapaciteit bestaat voor zover het woningtype reeds bekend is voor 31% uit eengezinswoningen en 69% appartementen. In het bijzonder in de provincies Zuid-Holland (83%), Utrecht (76%) en Noord-Holland (76%) is het aandeel appartementen hoog. Van circa 35% van de woningen in voorbereiding is (nog) niet bekend of het om een eengezins- of meergezinswoning gaat. Ook hier geldt dat een belangrijk deel van de woningen in plannen waarvan het type onbekend is zich in de provincies Noord-Holland en Utrecht bevinden. Aan te nemen valt daarom dat ook in de categorie onbekend het aandeel appartementen hoog zal zijn.

**Tabel 2.16:** Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype, provincie en woondealregio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|               | Eengezins |     | Meergezins |     |
|---------------|-----------|-----|------------|-----|
| Groningen     | 9.300     | 35% | 17.100     | 65% |
| Fryslân       | 13.600    | 61% | 8.700      | 39% |
| Drenthe       | 11.500    | 56% | 8.900      | 44% |
| Overijssel    | 19.400    | 49% | 20.200     | 51% |
| Flevoland     | 26.000    | 38% | 42.800     | 62% |
| Gelderland    | 52.300    | 42% | 71.100     | 58% |
| Utrecht       | 20.000    | 24% | 64.800     | 76% |
| Noord-Holland | 33.500    | 24% | 104.000    | 76% |
| Zuid-Holland  | 56.400    | 17% | 270.700    | 83% |
| Zeeland       | 7.900     | 57% | 6.100      | 43% |
| Noord-Brabant | 73.200    | 38% | 118.400    | 62% |
| Limburg       | 11.500    | 45% | 13.900     | 55% |
| Nederland     | 334.600   | 31% | 746.600    | 69% |

|                              | Eengezins |     | Meergezins |     |
|------------------------------|-----------|-----|------------|-----|
| Groningen-Assen              | 10.800    | 36% | 19.300     | 64% |
| Eemsdelta                    | 1.800     | 89% | 200        | 11% |
| Oost-Groningen               | 400       | 48% | 400        | 52% |
| De Wadden                    | 300       | 94% | 0          | 6%  |
| Leeuwarden                   | 2.800     | 53% | 2.500      | 47% |
| Noordoost Friesland          | 2.700     | 76% | 900        | 24% |
| Noordwest Friesland          | 1.100     | 64% | 600        | 36% |
| Zuidoost Friesland           | 4.500     | 71% | 1.900      | 29% |
| Zuidwest Friesland           | 2.100     | 42% | 2.900      | 58% |
| Zuid-Oost Drenthe            | 2.900     | 51% | 2.700      | 49% |
| Zuid-West Drenthe            | 4.900     | 60% | 3.300      | 40% |
| Twente                       | 8.700     | 51% | 8.400      | 49% |
| West-Overijssel              | 10.700    | 47% | 11.800     | 53% |
| Flevoland                    | 5.600     | 84% | 1.100      | 16% |
| Amersfoort                   | 6.500     | 30% | 14.900     | 70% |
| Foodvalley                   | 10.600    | 45% | 12.700     | 55% |
| Achterhoek                   | 5.400     | 64% | 3.100      | 36% |
| Arnhem-Nijmegen              | 17.200    | 30% | 40.800     | 70% |
| Stedendriehoek               | 6.700     | 43% | 8.800      | 57% |
| Noord-Veluwe                 | 4.900     | 52% | 4.600      | 48% |
| Rivierenland                 | 11.100    | 65% | 6.000      | 35% |
| U10 / Regio Utrecht          | 10.100    | 18% | 45.200     | 82% |
| Metropoolregio Amsterdam     | 37.900    | 23% | 130.400    | 77% |
| Noord-Holland-Noord          | 16.000    | 51% | 15.300     | 49% |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 12.600    | 35% | 23.400     | 65% |
| Haaglanden                   | 7.500     | 9%  | 78.600     | 91% |
| Holland Rijnland             | 10.400    | 23% | 34.700     | 77% |
| Midden-Holland               | 9.200     | 42% | 12.800     | 58% |
| Regio Rotterdam              | 16.800    | 12% | 121.200    | 88% |
| Zeeland                      | 7.900     | 57% | 6.100      | 43% |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 20.600    | 35% | 38.300     | 65% |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 20.500    | 47% | 23.300     | 53% |
| West-Brabant West            | 12.400    | 59% | 8.700      | 41% |
| Zuidoost-Brabant             | 19.600    | 29% | 48.100     | 71% |
| Limburg                      | 11.300    | 45% | 13.800     | 55% |
| Nederland                    | 334.500   | 31% | 746.800    | 69% |

## 2.7 Plancapaciteit tijdelijke woningen

Onder tijdelijke woningen worden volgens de hier gebruikte definitie woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit. Niet alle gemeenten/provincies maken het onderscheid tussen 'gewone' woningen en tijdelijke woningen. In totaal zijn er volgens de aanleveringen minimaal 18.000 tijdelijke woningen in voorbereiding, waarvan bijna een derde in Zuid-Holland.

**Tabel 2.17:** Aantal tijdelijke woningen in voorbereiding naar provincie, c.q. woondealregio; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

| Tijdelijke woningen | Tijdelijke woningen |
|---------------------|---------------------|
| Groningen           | 0                   |
| Fryslân             | 600                 |
| Drenthe             | 400                 |
| Overijssel          | 500                 |
| Flevoland           | 600                 |
| Gelderland          | 1.000               |
| Utrecht             | 1.600               |
| Noord-Holland       | 2.900               |
| Zuid-Holland        | 5.800               |
| Zeeland             | 500                 |
| Noord-Brabant       | 3.300               |
| Limburg             | 700                 |
| Nederland           | 18.000              |

| Tijdelijke woningen          | Tijdelijke woningen |
|------------------------------|---------------------|
| Groningen-Assen              | 300                 |
| Eemsdelta                    | 0                   |
| Oost-Groningen               | 0                   |
| De Wadden                    | 0                   |
| Leeuwarden                   | 200                 |
| Noordoost Friesland          | 0                   |
| Noordwest Friesland          | 0                   |
| Zuidoost Friesland           | 400                 |
| Zuidwest Friesland           | 0                   |
| Zuid-Oost Drenthe            | 0                   |
| Zuid-West Drenthe            | 100                 |
| Twente                       | 100                 |
| West-Overijssel              | 400                 |
| Flevoland                    | 0                   |
| Amersfoort                   | 400                 |
| Foodvalley                   | 500                 |
| Achterhoek                   | 100                 |
| Arnhem-Nijmegen              | 300                 |
| Stedendriehoek               | 100                 |
| Noord-Veluwe                 | 0                   |
| Rivierenland                 | 100                 |
| U10 / Regio Utrecht          | 1.100               |
| Metropoolregio Amsterdam     | 3.100               |
| Noord-Holland-Noord          | 400                 |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 500                 |
| Haaglanden                   | 1.800               |
| Holland Rijnland             | 1.100               |
| Midden-Holland               | 600                 |
| Regio Rotterdam              | 1.800               |
| Zeeland                      | 500                 |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 1.100               |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 900                 |
| West-Brabant West            | 600                 |
| Zuidoost-Brabant             | 700                 |
| Limburg                      | 700                 |
| Nederland                    | 18.000              |

## 2.8 Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen

In de inventarisatie wordt gevraagd naar voor ouderen geschikte woningen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen 'gewone' nultredenwoningen, nultredenwoningen in geclusterde woonvormen en overig geschikte woningen voor ouderen. Binnen de geclusterde woonvormen wordt onderscheid gemaakt tussen gewone nultredenwoningen en zorggeschikte nultredenwoningen. Zie de zogeheten Basisset 2.0 (bijlage A) voor een uitgebreide beschrijving van de in de inventarisaties te hanteren definities.

Gegevens onvolledig / Basisset 2.0 verkeerd geïnterpreteerd

Niet alle gemeenten hebben de gevraagde gegevens geleverd en daarnaast wordt de in de Basisset gehanteerde onderverdeling niet altijd begrepen. Het aantal 'gewone' nultredenwoningen lijkt gezien het aantal appartementen dat in de plannen is opgenomen (zie par. 2.5) sterk onderschat te worden en er zijn in sommige gemeenten meer woningen "waarvan in geclusterde woonvorm en zorggeschikt" dan "in geclusterde woonvorm".

**Tabel 2.18:** Aantal woningen geschikt voor ouderen (2025 t/m 2044); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|               | Nultredenwoningen |                         |                                                 |                              |
|---------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|
|               | Totaal            | In geclusterde woonvorm | Waarvan in geclusterde woonvorm en zorggeschikt | Overig geschikt voor ouderen |
| Groningen     | 300               | 0                       | 0                                               | 300                          |
| Fryslân       | 11.200            | 10.000                  | 2.400                                           | 1.200                        |
| Drenthe       | 2.400             | 0                       | 100                                             | 0                            |
| Overijssel    | 10.200            | 2.500                   | 1.700                                           | 0                            |
| Flevoland     | 2.900             | 500                     | 300                                             | 0                            |
| Gelderland    | 47.800            | 5.800                   | 4.200                                           | 0                            |
| Utrecht       | 27.500            | 5.200                   | 1.800                                           | 0                            |
| Noord-Holland | 40.300            | 0                       | 100                                             | 0                            |
| Zuid-Holland  | 117.900           | 6.400                   | 6.500                                           | 0                            |
| Zeeland       | 900               | 400                     | 500                                             | 0                            |
| Noord-Brabant | 105.500           | 3.700                   | 2.800                                           | 0                            |
| Limburg       | 0                 | 0                       | 0                                               | 0                            |
| Nederland     | 366.900           | 34.600                  | 20.400                                          | 1.500                        |

03

# Woningbehoefte en woondeals



## 3.1 Woningtekort en woningbehoefte

### 3.1.1 Beleidsperiode Programma Woningbouw 2022 t/m 2030

In het Programma Woningbouw is het streven opgenomen om het woningtekort aan het einde van de periode 2022 t/m 2030 terug te brengen tot 2%. Op basis van de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2025<sup>2</sup> betekent dit dat er in deze jaren 962.700 nieuwbouwwoningen nodig zijn. Een deel van deze opgave betreft het inlopen van het woningtekort tot 2%. Daarvoor zijn er, zo is de meest actuele inschatting, 225.800 woningen nodig. Daarnaast zijn er woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen (413.700 woningen) en te slopen woningen te vervangen (62.600). In de jaren 2022 t/m 2024 zijn er al 260.600 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) gerealiseerd. In de resterende zes jaar van de beleidsperiode, 2025 t/m 2030, zijn er nog 702.100 woningen nodig, gemiddeld 117.000 nieuwbouwwoningen per jaar.

Bij deze cijfers dient rekening te worden gehouden met de grote mate van onzekerheid die demografische prognoses en het berekenen van het woningtekort kenmerken. In par. 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

**Tabel 3.1:** Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) 2022 t/m 2030 bij woningtekort van 2% in 2031 op basis van Primos-prognose 2025; bron: ABF Research

| Provincie     | Gerealiseerde<br>nieuwbouw | Woningtekort |      | Aantal woningen<br>om tekort in te<br>lopen tot 2% | Toename<br>woningbehoefte<br>accommoderen | Raming<br>vervangende<br>nieuwbouw | Totaal benodigde<br>nieuwbouw<br>(Primos-definitie) |
|---------------|----------------------------|--------------|------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|               | 2022 t/m 2024              | 2025         |      | 2025                                               | 2025 t/m 2030                             | 2025 t/m 2030                      | 2022 t/m 2030                                       |
|               | (a)                        | (b)          |      | (c)                                                | (d)                                       | (e)                                | (a+c+d+e)                                           |
| Groningen     | 9.500                      | 10.600       | 3,6% | 4.700                                              | 10.500                                    | 4.000                              | 28.700                                              |
| Fryslân       | 6.900                      | 9.800        | 3,1% | 3.500                                              | 11.500                                    | 2.800                              | 24.700                                              |
| Drenthe       | 5.100                      | 8.600        | 3,8% | 4.000                                              | 7.000                                     | 1.800                              | 17.900                                              |
| Overijssel    | 15.600                     | 21.400       | 4,0% | 10.600                                             | 26.500                                    | 4.700                              | 57.400                                              |
| Flevoland     | 9.300                      | 11.900       | 6,4% | 8.000                                              | 17.800                                    | 800                                | 35.900                                              |
| Gelderland    | 29.400                     | 47.900       | 5,0% | 28.200                                             | 49.800                                    | 5.700                              | 113.000                                             |
| Utrecht       | 20.700                     | 33.900       | 5,5% | 21.100                                             | 43.000                                    | 4.700                              | 89.500                                              |
| Noord-Holland | 47.900                     | 79.600       | 5,6% | 50.200                                             | 74.700                                    | 9.400                              | 182.200                                             |
| Zuid-Holland  | 55.900                     | 91.900       | 5,2% | 55.300                                             | 94.500                                    | 15.900                             | 221.500                                             |
| Zeeland       | 5.500                      | 5.100        | 2,6% | 1.200                                              | 5.300                                     | 1.500                              | 13.500                                              |
| Noord-Brabant | 41.700                     | 57.300       | 4,8% | 32.600                                             | 64.200                                    | 8.200                              | 146.600                                             |
| Limburg       | 13.100                     | 17.800       | 3,2% | 6.600                                              | 8.900                                     | 3.000                              | 31.600                                              |
| Nederland     | 260.600                    | 395.800      | 4,8% | 225.800                                            | 413.700                                   | 62.600                             | 962.700                                             |

### 3.1.2 Lange termijn

Volgens de Primos-prognose neemt het aantal inwoners van Nederland in de komende twintig jaar met 1.412.000 toe<sup>3</sup>. De gemiddelde grootte van de huishoudens neemt af van 2,10 in 2025 tot 2,03 in 2045. Inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% is er volgens de huidige inzichten in de komende twintig jaar een uitbreiding van de woningvoorraad met 1,17 miljoen woningen nodig. Bij

<sup>2</sup> Zie Gopal e.a., Primos-prognose 2025, r2025-0007LGR, ABF Research, Delft, juli 2025,

<sup>3</sup> De Primos-prognose 2025 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2024)

een trendmatige geraamde sloop van 225.800 woningen betekent dit dat er 1,4 miljoen nieuwe woningen (via nieuwbouw, transformatie, splitsing of verbouw) nodig zijn.

**Tabel 3.2:** Raming statistisch woningtekort en toename woningbehoefte naar provincie, 2025 t/m 2044, bron: Primos-prognose 2025

| Provincie     | Woningtekort |      | Inlopen tekort tot 2% | Toename woningbehoefte accommoderen en geraamde vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop |               |               |               | Totaal inclusief inlopen woningtekort tot 2% |
|---------------|--------------|------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------------------|
|               | 2025         |      | 2025                  | 2025 t/m 2029                                                                      | 2030 t/m 2034 | 2035 t/m 2039 | 2040 t/m 2044 |                                              |
| Groningen     | 10.600       | 3,6% | 4.700                 | 14.500                                                                             | 8.200         | 4.900         | 2.300         | 34.600                                       |
| Fryslân       | 9.800        | 3,1% | 3.500                 | 12.300                                                                             | 9.700         | 6.400         | 5.500         | 37.400                                       |
| Drenthe       | 8.600        | 3,8% | 4.000                 | 7.500                                                                              | 6.500         | 4.100         | 3.400         | 25.500                                       |
| Overijssel    | 21.400       | 4,0% | 10.600                | 26.700                                                                             | 19.700        | 14.800        | 11.800        | 83.600                                       |
| Flevoland     | 11.900       | 6,4% | 8.000                 | 15.600                                                                             | 16.900        | 16.300        | 13.800        | 70.600                                       |
| Gelderland    | 47.900       | 5,0% | 28.200                | 47.300                                                                             | 38.200        | 29.700        | 22.100        | 165.500                                      |
| Utrecht       | 33.900       | 5,5% | 21.100                | 40.000                                                                             | 35.000        | 29.600        | 22.700        | 148.400                                      |
| Noord-Holland | 79.600       | 5,6% | 50.200                | 71.900                                                                             | 50.000        | 33.400        | 27.000        | 232.500                                      |
| Zuid-Holland  | 91.900       | 5,2% | 55.300                | 93.000                                                                             | 77.800        | 63.800        | 49.500        | 339.400                                      |
| Zeeland       | 5.100        | 2,6% | 1.200                 | 5.800                                                                              | 4.300         | 2.700         | 2.100         | 16.100                                       |
| Noord-Brabant | 57.300       | 4,8% | 32.600                | 61.000                                                                             | 54.200        | 44.300        | 31.800        | 223.900                                      |
| Limburg       | 17.800       | 3,2% | 6.600                 | 10.500                                                                             | 5.700         | 900           | -300          | 23.400                                       |
| Nederland     | 395.800      | 4,8% | 225.800               | 406.100                                                                            | 326.200       | 250.900       | 191.700       | 1.400.700                                    |

## 3.2 Bandbreedte huishoudenstoename

Demografische prognoses kennen relatief grote onzekerheden. Onder andere geopolitieke en economische ontwikkelingen kunnen de loop van de bevolking sterk beïnvloeden. In het bijzonder het buitenlands migratiesaldo fluctueert sterk. Omdat de bevolkingsgroei in Nederland steeds meer via immigratie tot stand komt, neemt de onzekerheid toe. De Primos-prognose is een trendprognose die dient te worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de 95%-prognose-interval<sup>4</sup> die het CBS op nationaal niveau hanteert in de bevolkingsprognose van december 2024. Er is in deze berekening geen rekening gehouden met de onzekerheid rondom de huishoudensvorming. Meer of minder individualisering behoort echter wel tot de mogelijkheden.

Voor de periode tot 2031 en tot 2044 wordt hier de bandbreedte geschetst voor het aantal huishoudens bij het 95% prognose-interval. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Nederland toe tot 8.876.000 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.674.000 huishoudens,

<sup>4</sup> Marge (onder- of bovengrens) rond een prognose die een indruk geeft van de verwachte nauwkeurigheid van die prognose. Met betrekking tot het 95% prognose-interval van de bevolking wordt aangenomen dat de kans dat de toekomstige bevolkingsomvang hiertussen zal liggen 95% is. Opgemerkt dient te worden dat deze kansverdeling ook een prognose is aangezien deze gebaseerd is op aannamen waarvan de geldigheid onzeker is.



ofwel 202.000 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 185.000 huishoudens meer dan in de Trendprognose. In absolute aantallen lopen de varianten naar provincie nogal uiteen. Het verschil in huishoudens in 2031 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 44.600 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. -47.600 minder in Laag dan in de Trendprognose. De bandbreedte komt daarmee voor Zuid-Holland op deze korte termijn al op 92.200 huishoudens. Voor de provincie Drenthe daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten in absolute zin klein, 3.300 huishoudens meer of -3.500 minder.

Tabel 3.3: Aantal huishoudens in 2031 in Trendprognose en de varianten Laag en Hoog; bron: Primos 2025

|               | Laag      | Trend     | Hoog      | Afw ijking<br>Laag t.o.v.<br>Trend | Afw ijking<br>Hoog t.o.v.<br>Trend | Huishoudens-<br>toename 2024<br>t/m 2030 in<br>Trend | Afw ijking<br>huishoudens-<br>toename Laag<br>t.o.v. Trend | Afw ijking<br>huishoudens-<br>toename Hoog<br>t.o.v. Trend |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Groningen     | 309.600   | 319.000   | 325.900   | -9.400                             | 6.900                              | 8.500                                                | -111%                                                      | 81%                                                        |
| Friesland     | 315.400   | 320.500   | 324.900   | -5.100                             | 4.400                              | 12.100                                               | -42%                                                       | 36%                                                        |
| Drenthe       | 232.700   | 236.200   | 239.500   | -3.500                             | 3.300                              | 7.200                                                | -49%                                                       | 46%                                                        |
| Overijssel    | 551.400   | 561.700   | 569.500   | -10.300                            | 7.800                              | 26.400                                               | -39%                                                       | 30%                                                        |
| Flevoland     | 207.000   | 212.300   | 215.400   | -5.300                             | 3.100                              | 17.300                                               | -31%                                                       | 18%                                                        |
| Gelderland    | 1.016.000 | 1.033.600 | 1.048.700 | -17.600                            | 15.100                             | 48.400                                               | -36%                                                       | 31%                                                        |
| Utrecht       | 674.800   | 689.000   | 700.700   | -14.200                            | 11.700                             | 39.900                                               | -36%                                                       | 29%                                                        |
| Noord-Holland | 1.494.100 | 1.538.700 | 1.584.800 | -44.600                            | 46.100                             | 79.200                                               | -56%                                                       | 58%                                                        |
| Zuid-Holland  | 1.871.600 | 1.919.200 | 1.963.200 | -47.600                            | 44.000                             | 96.600                                               | -49%                                                       | 46%                                                        |
| Zeeland       | 185.400   | 188.900   | 192.500   | -3.500                             | 3.600                              | 5.300                                                | -66%                                                       | 68%                                                        |
| Noord-Brabant | 1.268.000 | 1.294.900 | 1.322.000 | -26.900                            | 27.100                             | 65.800                                               | -41%                                                       | 41%                                                        |
| Limburg       | 548.100   | 562.100   | 573.900   | -14.000                            | 11.800                             | 7.300                                                | -192%                                                      | 162%                                                       |
| Nederland     | 8.674.200 | 8.876.300 | 9.060.900 | -202.100                           | 184.600                            | 413.800                                              | -49%                                                       | 45%                                                        |

Tabel 3.4: Aantal huishoudens in 2044 in Trendprognose en de varianten Laag en Hoog; bron: Primos 2025

|               | Laag      | Trend     | Hoog      | Afw ijking<br>Laag t.o.v.<br>Trend | Afw ijking<br>Hoog t.o.v.<br>Trend | Huishoudens-<br>toename 2024<br>t/m 2043 in<br>Trend | Afw ijking<br>huishoudens-<br>toename Laag<br>t.o.v. Trend | Afw ijking<br>huishoudens-<br>toename Hoog<br>t.o.v. Trend |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Groningen     | 298.600   | 320.800   | 339.500   | -22.200                            | 18.700                             | 10.300                                               | -216%                                                      | 182%                                                       |
| Friesland     | 317.000   | 331.100   | 344.000   | -14.100                            | 12.900                             | 22.700                                               | -62%                                                       | 57%                                                        |
| Drenthe       | 232.900   | 243.400   | 252.600   | -10.500                            | 9.200                              | 14.400                                               | -73%                                                       | 64%                                                        |
| Overijssel    | 560.500   | 589.600   | 614.900   | -29.100                            | 25.300                             | 54.200                                               | -54%                                                       | 47%                                                        |
| Flevoland     | 226.200   | 253.600   | 275.600   | -27.400                            | 22.000                             | 58.500                                               | -47%                                                       | 38%                                                        |
| Gelderland    | 1.048.600 | 1.100.100 | 1.148.300 | -51.500                            | 48.200                             | 114.900                                              | -45%                                                       | 42%                                                        |
| Utrecht       | 710.500   | 753.700   | 789.400   | -43.200                            | 35.700                             | 104.600                                              | -41%                                                       | 34%                                                        |
| Noord-Holland | 1.495.800 | 1.615.900 | 1.753.400 | -120.100                           | 137.500                            | 156.400                                              | -77%                                                       | 88%                                                        |
| Zuid-Holland  | 1.911.600 | 2.054.400 | 2.190.000 | -142.800                           | 135.600                            | 231.800                                              | -62%                                                       | 58%                                                        |
| Zeeland       | 183.000   | 193.200   | 204.100   | -10.200                            | 10.900                             | 9.500                                                | -107%                                                      | 115%                                                       |
| Noord-Brabant | 1.308.900 | 1.388.800 | 1.469.300 | -79.900                            | 80.500                             | 159.700                                              | -50%                                                       | 50%                                                        |
| Limburg       | 518.800   | 555.400   | 589.200   | -36.600                            | 33.800                             | 600                                                  | -6100%                                                     | 5633%                                                      |
| Nederland     | 8.812.500 | 9.400.000 | 9.970.300 | -587.500                           | 570.300                            | 937.500                                              | -63%                                                       | 61%                                                        |

Naarmate de tijd verstrijkt lopen de verschillen tussen de trendprognose en de varianten Hoog en Laag sterk op. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens toe tot 9.400.000 in 2044. In de hoge variant zijn er tegen die tijd bijna 10 miljoen huishoudens, ofwel 570.000 meer dan in de Trendprognose. In de lage variant zijn er dan juist 587.500 huishoudens minder dan in de Trendprognose.

## 3.3 Provinciale woningdeals en plancapaciteit

### 3.3.1 Woningbouwambities

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO richt zich op de periode 2022 tot en met 2030. Zowel in dit programma als de in dit verband gesloten woondeals wordt er gesproken over bruto aantallen woningen, dat wil zeggen nieuwbouw conform de Primos-definitie. Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn in provinciale woondeals afspraken gemaakt om 936.900 woningen te bouwen. Deze afspraken zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Voorjaar 2024 is vanwege de ambitie verhoogd tot 991.200 woningen in deze periode. Deze zogeheten herijking van de woondeals is uitsluitend op provinciaal niveau vastgelegd.

Het Kabinet-Schoof heeft als politiek doel het bouwen van 100.000 woningen per jaar.

### 3.3.2 Gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw

Er zijn inmiddels drie jaar van de periode waarop het Programma Woningbouw betrekking heeft verstreken. De bruto nieuwbouw conform de Primos-definitie bedroeg in de realisatiejaren 2022, 2023 en 2024 260.600 woningen, gemiddeld 86.900 woningen per jaar. In [Tabel 3.5](#) zijn de aantallen per provincie uitgesplitst. Met deze 260.600 gerealiseerde woningen resteren er nog 675.800 te realiseren woningen in de zes jaren dat het programma nog loopt. Dat zijn er gemiddeld 112.600 per jaar. De verhoging van de ambities bij de herijking van de woondeals komt neer op nog 730.600 resterend te bouwen woningen, 121.800 per jaar. Het politieke doel van het Kabinet-Schoof is om 100.000 woningen per jaar te bouwen. Dat komt neer op 600.000 woningen in de jaren 2025 t/m 2030.

### 3.3.3 Plancapaciteit

De bruto plancapaciteit voor de periode 2025 t/m 2030 bedraagt zoals we hiervoor zagen 930.400 woningen. Deze plancapaciteit bestaat op 1-1-2025 uit drie componenten (in [Tabel 3.5](#) per provincie uitgesplitst):

- Nieuwbouwwoningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven (201.000 woningen). Het betreft woningen die in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen geregistreerd zijn als “gevormd”. Aangenomen kan worden dat het overgrote merendeel van deze nieuwbouwwoningen “in de pijplijn” de komende jaren gerealiseerd zullen worden<sup>5</sup>.
- Overige harde plancapaciteit met woningen die volgens planning vòòr 2031 worden opgeleverd (223.700 woningen): Er is een bestemmingsplan of een omgevingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en er kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Een deel van de

<sup>5</sup> Bron is de zogeheten Pijplijnstatistiek van het CBS. In deze berekening wordt gemakshalve aangenomen dat al deze woningen ook in de plancapaciteit zijn opgenomen. Bekend is dat een klein deel van de woningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven niet gerealiseerd wordt en de vergunning uiteindelijk wordt ingetrokken. Anderzijds is er een aanzienlijk aantal woningen dat tot stand komt via transformatie, splitsing en verbouw die niet in de Pijplijnstatistiek van het CBS zijn opgenomen.

overige harde plancapaciteit is nog niet onherroepelijk geworden en er kan (of is) beroep aangetekend (worden).

- Zachte plancapaciteit met woningen die volgens planning vòòr 2031 worden opgeleverd (505.700 woningen): Plan is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen deze categorie bevinden zich plannen met uiteenlopende status: plannen die vergevorderd in voorbereiding zijn, maar ook plannen die zich nog in het visiestadium bevinden en waar nog veel stappen moeten worden doorlopen alvorens de gemeenteraad er over kan beslissen.

**Tabel 3.5:** Provinciale woondeals 2022 t/m 2030, gerealiseerde woningen en plancapaciteit naar status; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                            | Woondeals<br>2022 t/m 2030 | Gerealiseerde<br>nieuwbouw in<br>2022 t/m 2024<br>(Primos-definitie) | Resterende bruto<br>nieuwbouw<br>woondeals<br>2025 t/m 2030 | Pijplijn (vergund<br>en/of bouw<br>gestart) | Overige harde<br>plancapaciteit<br>2025 t/m 2030 | Zachte<br>plancapaciteit<br>2025 t/m 2030 | Plancapaciteit<br>totaal<br>2025 t/m 2030 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                            | (a)                        | (b)                                                                  | (c) = (a - b)                                               | (d)                                         | (e)                                              | (f)                                       | (g) = (d + e + f)                         |
| Groningen                  | 28.500                     | 9.500                                                                | 19.000                                                      | 5.300                                       | 3.000                                            | 15.700                                    | 24.000                                    |
| Fryslân                    | 17.700                     | 6.900                                                                | 10.800                                                      | 3.500                                       | 7.500                                            | 13.400                                    | 24.400                                    |
| Drenthe                    | 13.900                     | 5.100                                                                | 8.800                                                       | 2.800                                       | 6.900                                            | 9.000                                     | 18.600                                    |
| Overijssel                 | 42.300                     | 15.600                                                               | 26.700                                                      | 9.200                                       | 12.500                                           | 29.800                                    | 51.600                                    |
| Flevoland                  | 39.700                     | 9.300                                                                | 30.400                                                      | 6.100                                       | 4.400                                            | 19.800                                    | 30.200                                    |
| Gelderland                 | 104.100                    | 29.400                                                               | 74.700                                                      | 15.200                                      | 29.300                                           | 64.000                                    | 108.600                                   |
| Utrecht                    | 84.500                     | 20.700                                                               | 63.800                                                      | 19.000                                      | 14.500                                           | 43.000                                    | 76.500                                    |
| Noord-Holland <sup>1</sup> | 183.600                    | 47.900                                                               | 135.700                                                     | 49.900                                      | 52.400                                           | 81.100                                    | 183.400                                   |
| Zuid-Holland <sup>2</sup>  | 247.900                    | 55.900                                                               | 192.000                                                     | 49.500                                      | 57.400                                           | 129.600                                   | 236.700                                   |
| Zeeland                    | 16.500                     | 5.500                                                                | 11.000                                                      | 4.200                                       | 1.700                                            | 9.300                                     | 15.200                                    |
| Noord-Brabant              | 131.100                    | 41.700                                                               | 89.400                                                      | 28.900                                      | 30.200                                           | 72.800                                    | 131.800                                   |
| Limburg                    | 26.600                     | 13.100                                                               | 13.500                                                      | 7.400                                       | 3.900                                            | 18.200                                    | 29.400                                    |
| Nederland                  | 936.300                    | 260.600                                                              | 675.800                                                     | 201.000                                     | 223.700                                          | 505.700                                   | 930.400                                   |

1. Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024

### 3.3.4 Voortgang woningbouw

Op basis van deze aantallen is de voortgang van de realisatie van de woningbouwdoelstellingen zoals beoogd met de Woondeals te beschrijven (zie Tabel 3.6). De beleidsperiode beslaat in totaal negen jaar. Na drie jaar zijn er 260.600 of te wel 28% van de woningen in de woondeals gerealiseerd. De 201.000 woningen waarvan op 1-1-2025 de bouw gestart is of waarvoor al een omgevingsvergunning is afgegeven zijn goed voor 21% van de 963.300 die in de woondeals zijn opgenomen. De overige harde plancapaciteit bedraagt 223.700 woningen (24% van het afgesproken aantal). Daarmee is in totaal 73% van de woningen in de woondeals gerealiseerd, in uitvoering of is er zicht op vergunningverlening.

De percentages lopen per provincie nogal uiteen. Het realisatiepercentage is met 49% het hoogst in Limburg en met 23% het laagst in Zuid-Holland en Flevoland. De pijplijn is relatief gezien het grootst in Limburg (28%) en Noord-Holland (27%). De overige harde plancapaciteit loopt uiteen van 50% van het afgesproken aantal woningen in Drenthe tot 10% in Zeeland. De optelsom van gerealiseerd, pijplijn en overig harde plancapaciteit loopt uiteen van 50% in Flevoland tot 106% in Drenthe.

Vorig jaar is gestart met de herijking van de woondeals. Provincies gaan in gesprek met gemeenten om tijdig 54.800 extra woningen te ontwikkelen<sup>6</sup>. Een aantal provincies heeft de doelstellingen verhoogd. Daarbij springt Noord-Brabant er uit met 26.000 extra te bouwen woningen. In totaal komt de nieuwbouwopgave (conform Primos-definitie) voor de periode 2022 t/m 2030 op 991.200. In [Tabel 3.6](#) is daarom ook de mate van realisatie opgenomen ten opzichte van de herijking van de woondeals.

**Tabel 3.6:** Aantal woningen in provinciale woondeals 2022 t/m 2030, aandeel gerealiseerd, in pijplijn en in overige harde plancapaciteit, 1-1-2025; links: woondeals; rechts: herijking woondeals; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                            | Woondeals<br>2022 t/m<br>2030 | Gerealiseerd | Pijplijn<br>(vergund en/of<br>bouw gestart) | Overige harde<br>plan capaciteit<br>2025 t/m 2030 | Totaal<br>gerealiseerd, in<br>pijplijn en<br>overige harde<br>plan capaciteit<br>(e) = (b + c + d) | Herijking<br>Woondeals<br>2022 t/m<br>2030 | Gerealiseerd | Pijplijn<br>(vergund en/of<br>bouw gestart) | Overige harde<br>plan capaciteit<br>2025 t/m 2030 | Totaal<br>gerealiseerd, in<br>pijplijn en<br>overige harde<br>plan capaciteit<br>(e) = (b + c + d) |
|----------------------------|-------------------------------|--------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | (a)                           | (b)          | (c)                                         | (d)                                               | (e) = (b + c + d)                                                                                  | (a)                                        | (b)          | (c)                                         | (d)                                               | (e) = (b + c + d)                                                                                  |
| Groningen                  | 28.500                        | 33%          | 19%                                         | 11%                                               | 62%                                                                                                | 28.500                                     | 33%          | 19%                                         | 11%                                               | 62%                                                                                                |
| Fryslân                    | 17.700                        | 39%          | 20%                                         | 42%                                               | 101%                                                                                               | 20.700                                     | 33%          | 20%                                         | 42%                                               | 95%                                                                                                |
| Drenthe                    | 13.900                        | 37%          | 20%                                         | 50%                                               | 106%                                                                                               | 16.200                                     | 31%          | 20%                                         | 50%                                               | 101%                                                                                               |
| Overijssel                 | 42.300                        | 37%          | 22%                                         | 30%                                               | 88%                                                                                                | 47.300                                     | 33%          | 22%                                         | 30%                                               | 84%                                                                                                |
| Flevoland                  | 39.700                        | 23%          | 15%                                         | 11%                                               | 50%                                                                                                | 40.200                                     | 23%          | 15%                                         | 11%                                               | 50%                                                                                                |
| Gelderland                 | 104.100                       | 28%          | 15%                                         | 28%                                               | 71%                                                                                                | 109.100                                    | 27%          | 15%                                         | 28%                                               | 70%                                                                                                |
| Utrecht                    | 84.500                        | 24%          | 22%                                         | 17%                                               | 64%                                                                                                | 87.500                                     | 24%          | 22%                                         | 17%                                               | 63%                                                                                                |
| Noord-Holland <sup>1</sup> | 183.600                       | 26%          | 27%                                         | 29%                                               | 82%                                                                                                | 190.600                                    | 25%          | 27%                                         | 29%                                               | 81%                                                                                                |
| Zuid-Holland <sup>2</sup>  | 247.900                       | 23%          | 20%                                         | 23%                                               | 66%                                                                                                | 247.900                                    | 23%          | 20%                                         | 23%                                               | 66%                                                                                                |
| Zeeland                    | 16.500                        | 33%          | 25%                                         | 10%                                               | 69%                                                                                                | 16.500                                     | 33%          | 25%                                         | 10%                                               | 69%                                                                                                |
| Noord-Brabant              | 131.100                       | 32%          | 22%                                         | 23%                                               | 77%                                                                                                | 157.100                                    | 27%          | 22%                                         | 23%                                               | 72%                                                                                                |
| Limburg                    | 26.600                        | 49%          | 28%                                         | 15%                                               | 92%                                                                                                | 29.600                                     | 44%          | 28%                                         | 15%                                               | 87%                                                                                                |
| Nederland                  | 936.300                       | 28%          | 21%                                         | 24%                                               | 73%                                                                                                | 991.200                                    | 26%          | 21%                                         | 24%                                               | 72%                                                                                                |

1. Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024

### 3.3.5 Plan capaciteit in verhouding tot restopgave woondeals

Als vuistregel voor de benodigde plan capaciteit wordt vaak het percentage van 130% gehanteerd ten opzichte van de benodigde nieuwbouw. Dit omdat de praktijk leert dat de planvorming, het doorlopen van procedures, de voorbereiding van de uitvoering en ten slotte de realisatie van de bouw allemaal vaak langer duren dan de termijnen die er in planningen worden gehanteerd. Nu de beleidsperiode 2022 t/m 2030 per 1-1-2025 echter nog slechts zes jaar telt zal het toevoegen van nieuwe plannen waarschijnlijk niet tijdig tot productie leiden. Meer kansrijk is het versneld hard maken van zachte plannen.

Voor heel Nederland geldt dat de verhouding tussen de totale plan capaciteit voor de periode 2025 t/m 2030 en het aantal volgens de woondeals nog te realiseren woningen 138% bedraagt. De verhouding loopt uiteen van 99% in Flevoland tot 226% in Fryslân (zie [Tabel 3.7](#)). Bezien we de verschillende componenten waaruit de plan capaciteit bestaat dan is 30% van de restopgave

<sup>6</sup> Ministerie van BZK, Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, 4 juni 2024

momenteel in de pijplijn, dat wil zeggen vergund of al in aanbouw genomen. Daarnaast is 33% van de restopgave momenteel overige harde plancapaciteit. In totaal is daarmee 63% van de restopgave in vastgestelde omgevingsplannen opgenomen. Daarboven komt de zachte plancapaciteit die 75% van de restopgave bedraagt. De verhouding harde plancapaciteit versus de restopgave is het laagst in de provincies Flevoland, in de pijplijn 20% en in overige harde plannen 14%, en Groningen, in de pijplijn 28% en in overige harde plannen 16%.

Voor de herijking van de woondeals geldt dat de verhouding tussen de totale plancapaciteit en de restopgave 127% bedraagt. De verhouding varieert van 98% in Flevoland tot 178% in Limburg.

**Tabel 3.7:** Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2025 t/m 2030 en restopgave provinciale woondeals 2022 t/m 2030, links: woondeals, rechts: herijking woondeals; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                            | Woondeals  |                                                |             |       |        | Herijking Woondeals |                                                |             |       |        |
|----------------------------|------------|------------------------------------------------|-------------|-------|--------|---------------------|------------------------------------------------|-------------|-------|--------|
|                            | Restopgave | Plancapaciteit 2025 t/m 2030                   |             |       |        | Restopgave          | Plancapaciteit 2025 t/m 2030                   |             |       |        |
|                            |            | Pijplijn<br>(vergund<br>en/of bouw<br>gestart) | Overig hard | Zacht | Totaal |                     | Pijplijn<br>(vergund<br>en/of bouw<br>gestart) | Overig hard | Zacht | Totaal |
| Groningen                  | 19.000     | 28%                                            | 16%         | 83%   | 126%   | 19.000              | 28%                                            | 16%         | 83%   | 126%   |
| Fryslân                    | 10.800     | 32%                                            | 69%         | 124%  | 226%   | 13.800              | 25%                                            | 54%         | 97%   | 177%   |
| Drenthe                    | 8.800      | 32%                                            | 78%         | 102%  | 211%   | 11.100              | 25%                                            | 62%         | 81%   | 168%   |
| Overijssel                 | 26.700     | 34%                                            | 47%         | 112%  | 193%   | 31.700              | 29%                                            | 39%         | 94%   | 163%   |
| Flevoland                  | 30.400     | 20%                                            | 14%         | 65%   | 99%    | 30.900              | 20%                                            | 14%         | 64%   | 98%    |
| Gelderland                 | 74.700     | 20%                                            | 39%         | 86%   | 145%   | 79.700              | 19%                                            | 37%         | 80%   | 136%   |
| Utrecht                    | 63.800     | 30%                                            | 23%         | 67%   | 120%   | 66.800              | 28%                                            | 22%         | 64%   | 115%   |
| Noord-Holland <sup>1</sup> | 135.700    | 37%                                            | 39%         | 60%   | 135%   | 142.700             | 35%                                            | 37%         | 57%   | 129%   |
| Zuid-Holland <sup>2</sup>  | 192.000    | 26%                                            | 30%         | 68%   | 123%   | 192.000             | 26%                                            | 30%         | 68%   | 123%   |
| Zeeland                    | 11.000     | 38%                                            | 15%         | 85%   | 138%   | 11.000              | 38%                                            | 15%         | 85%   | 138%   |
| Noord-Brabant              | 89.400     | 32%                                            | 34%         | 81%   | 147%   | 115.400             | 25%                                            | 26%         | 63%   | 114%   |
| Limburg                    | 13.500     | 55%                                            | 29%         | 135%  | 218%   | 16.500              | 45%                                            | 24%         | 110%  | 178%   |
| Nederland                  | 675.800    | 30%                                            | 33%         | 75%   | 138%   | 730.600             | 28%                                            | 31%         | 69%   | 127%   |

1. Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024

## 3.4 Regionale woondeals

De provinciale woondeals zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Voor de herijkte woningbouwafspraken op provinciaal niveau (mei 2024) geldt dat nog niet.

In [Tabel 3.8](#) zijn de aantallen woningen zoals afgesproken in de regionale woondeals opgenomen, alsmede het aantal gerealiseerde woningen en woningen in de diverse stadia van voorbereiding. De woondealregio's verschillen nogal qua omvang. Ook de afgesproken aantallen woningen lopen, met 490 woningen op de Wadden tot 175.000 woningen in de Metropoolregio Amsterdam, sterk uiteen. In [Tabel 3.9](#) is daarom de relatieve voortgang van de uitvoering van de regionale woondeals opgenomen. In [Tabel 3-10](#) wordt de actuele plancapaciteit afgezet tegen de restopgave in de periode 2025 t/m 2030.

**Tabel 3.8:** Woondeals 2022 t/m 2030, gerealiseerde woningen en plancapaciteit naar status; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | Woondeals<br>2022 t/m 2030 | Gerealiseerd | Resterende bruto<br>nieuwbouw<br>woondeals<br>2025 t/m 2030 | Pijplijn (vergund<br>en/of bouw<br>gestart) | Overige harde<br>plancapaciteit<br>2025 t/m 2030 | Zachte<br>plancapaciteit<br>2025 t/m 2030 | Plancapaciteit<br>totaal<br>2025 t/m 2030 |
|------------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                              | (a)                        | (e)          | (c) = (a - b)                                               | (d)                                         | (e)                                              | (f)                                       | (g) = (d + e + f)                         |
| Groningen-Assen              | 25.750                     | 8.090        | 17.660                                                      | 4.920                                       | 3.130                                            | 15.180                                    | 23.230                                    |
| Eemsdelta                    | 3.290                      | 1.820        | 1.470                                                       | 640                                         | 1.170                                            | 50                                        | 1.860                                     |
| Oost-Groningen               | 3.850                      | 1.140        | 2.710                                                       | 760                                         | 0                                                | 3.160                                     | 3.920                                     |
| De Wadden                    | 490                        | 270          | 220                                                         | 90                                          | 50                                               | 330                                       | 470                                       |
| Leeuwarden                   | 5.680                      | 2.100        | 3.580                                                       | 1.170                                       | 2.940                                            | 2.310                                     | 6.420                                     |
| Noordoost Friesland          | 2.660                      | 910          | 1.750                                                       | 540                                         | 620                                              | 2.780                                     | 3.940                                     |
| Noordwest Friesland          | 1.090                      | 670          | 420                                                         | 410                                         | 190                                              | 1.050                                     | 1.650                                     |
| Zuidoost Friesland           | 4.680                      | 1.960        | 2.720                                                       | 700                                         | 1.740                                            | 4.490                                     | 6.930                                     |
| Zuidwest Friesland           | 3.130                      | 980          | 2.150                                                       | 640                                         | 1.920                                            | 2.430                                     | 4.990                                     |
| Zuid-Oost Drenthe            | 4.420                      | 1.990        | 2.430                                                       | 590                                         | 2.680                                            | 2.380                                     | 5.650                                     |
| Zuid-West Drenthe            | 5.060                      | 1.610        | 3.450                                                       | 1.080                                       | 3.010                                            | 4.010                                     | 8.100                                     |
| Twente                       | 14.100                     | 7.650        | 6.450                                                       | 4.110                                       | 7.020                                            | 12.310                                    | 23.440                                    |
| West-Overijssel              | 28.200                     | 7.960        | 20.240                                                      | 4.910                                       | 5.640                                            | 17.450                                    | 28.000                                    |
| Flevoland                    | 8.340                      | 2.610        | 5.730                                                       | 1.720                                       | 1.810                                            | 4.740                                     | 8.270                                     |
| Amersfoort                   | 17.730                     | 4.680        | 13.050                                                      | 2.710                                       | 3.430                                            | 11.400                                    | 17.540                                    |
| Foodvalley                   | 25.380                     | 6.360        | 19.020                                                      | 4.120                                       | 5.820                                            | 11.900                                    | 21.840                                    |
| Achterhoek                   | 8.390                      | 2.550        | 5.840                                                       | 1.380                                       | 1.810                                            | 7.420                                     | 10.610                                    |
| Arnhem-Nijmegen              | 33.000                     | 11.620       | 21.380                                                      | 5.400                                       | 14.670                                           | 22.470                                    | 42.540                                    |
| Stedendriehoek <sup>1</sup>  | 17.230                     | 3.560        | 13.670                                                      | 1.970                                       | 2.760                                            | 9.990                                     | 14.720                                    |
| Noord-Veluwe                 | 12.730                     | 3.320        | 9.410                                                       | 1.490                                       | 4.210                                            | 5.600                                     | 11.300                                    |
| Rivierenland                 | 12.940                     | 3.430        | 9.510                                                       | 1.760                                       | 3.360                                            | 9.280                                     | 14.400                                    |
| U10 / Regio Utrecht          | 61.170                     | 14.700       | 46.470                                                      | 14.930                                      | 8.420                                            | 29.150                                    | 52.500                                    |
| Metropoolregio Amsterdam     | 175.000                    | 45.000       | 130.000                                                     | 47.490                                      | 49.290                                           | 71.140                                    | 167.920                                   |
| Noord-Holland-Noord          | 40.000                     | 9.640        | 30.360                                                      | 7.150                                       | 5.280                                            | 24.980                                    | 37.410                                    |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 20.790                     | 6.290        | 14.500                                                      | 4.100                                       | 7.600                                            | 17.450                                    | 29.150                                    |
| Haaglanden                   | 74.450                     | 16.210       | 58.240                                                      | 15.600                                      | 10.590                                           | 50.480                                    | 76.670                                    |
| Holland Rijnland             | 39.060                     | 10.290       | 28.770                                                      | 8.320                                       | 8.500                                            | 19.660                                    | 36.480                                    |
| Midden-Holland               | 19.820                     | 4.610        | 15.210                                                      | 3.160                                       | 3.980                                            | 6.270                                     | 13.410                                    |
| Regio Rotterdam              | 93.780                     | 18.480       | 75.300                                                      | 18.700                                      | 26.400                                           | 35.740                                    | 80.840                                    |
| Zeeland                      | 16.500                     | 5.470        | 11.030                                                      | 4.200                                       | 1.710                                            | 9.230                                     | 15.140                                    |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 42.910                     | 13.060       | 29.850                                                      | 8.870                                       | 10.200                                           | 20.580                                    | 39.650                                    |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 33.430                     | 10.770       | 22.660                                                      | 7.040                                       | 6.960                                            | 17.450                                    | 31.450                                    |
| West-Brabant West            | 9.640                      | 3.890        | 5.750                                                       | 1.860                                       | 2.450                                            | 8.630                                     | 12.940                                    |
| Zuidoost-Brabant             | 45.130                     | 13.980       | 31.150                                                      | 11.200                                      | 10.510                                           | 25.960                                    | 47.670                                    |
| Limburg                      | 26.550                     | 12.950       | 13.600                                                      | 7.410                                       | 3.600                                            | 18.120                                    | 29.130                                    |
| Nederland                    | 936.370                    | 260.600      | 675.770                                                     | 201.120                                     | 223.420                                          | 505.560                                   | 930.100                                   |

<sup>1</sup> zie voetnoot 7

**Tabel 3.9:** Aantal woningen in woondeals 2022 t/m 2030, aandeel gerealiseerd, in pijplijn en in overige harde plancapaciteit, 1-1-2025; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | Woondeals<br>2022 t/m 2030 | Gerealiseerd | Pijplijn (vergund<br>en/of bouw<br>gestart) | Overige harde<br>plancapaciteit<br>2025 t/m 2030 | Totaal gerealiseerd,<br>in pijplijn en overige<br>harde plancapaciteit |
|------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                              | (a)                        | (b)          | (c)                                         | (d)                                              | (e) = (b + c + d)                                                      |
| Groningen-Assen              | 25.750                     | 31%          | 19%                                         | 12%                                              | 63%                                                                    |
| Eemsdelta                    | 3.290                      | 55%          | 19%                                         | 36%                                              | 110%                                                                   |
| Oost-Groningen               | 3.850                      | 30%          | 20%                                         | 0%                                               | 49%                                                                    |
| De Wadden                    | 490                        | 55%          | 18%                                         | 10%                                              | 84%                                                                    |
| Leeuwarden                   | 5.680                      | 37%          | 21%                                         | 52%                                              | 109%                                                                   |
| Noordoost Friesland          | 2.660                      | 34%          | 20%                                         | 23%                                              | 78%                                                                    |
| Noordwest Friesland          | 1.090                      | 61%          | 38%                                         | 17%                                              | 117%                                                                   |
| Zuidoost Friesland           | 4.680                      | 42%          | 15%                                         | 37%                                              | 94%                                                                    |
| Zuidwest Friesland           | 3.130                      | 31%          | 20%                                         | 61%                                              | 113%                                                                   |
| Zuid-Oost Drenthe            | 4.420                      | 45%          | 13%                                         | 61%                                              | 119%                                                                   |
| Zuid-West Drenthe            | 5.060                      | 32%          | 21%                                         | 59%                                              | 113%                                                                   |
| Twente                       | 14.100                     | 54%          | 29%                                         | 50%                                              | 133%                                                                   |
| West-Overijssel              | 28.200                     | 28%          | 17%                                         | 20%                                              | 66%                                                                    |
| Flevoland                    | 8.340                      | 31%          | 21%                                         | 22%                                              | 74%                                                                    |
| Amersfoort                   | 17.730                     | 26%          | 15%                                         | 19%                                              | 61%                                                                    |
| Foodvalley                   | 25.380                     | 25%          | 16%                                         | 23%                                              | 64%                                                                    |
| Achterhoek                   | 8.390                      | 30%          | 16%                                         | 22%                                              | 68%                                                                    |
| Arnhem-Nijmegen              | 33.000                     | 35%          | 16%                                         | 44%                                              | 96%                                                                    |
| Stedendriehoek <sup>1</sup>  | 17.230                     | 21%          | 11%                                         | 16%                                              | 48%                                                                    |
| Noord-Veluwe                 | 12.730                     | 26%          | 12%                                         | 33%                                              | 71%                                                                    |
| Rivierenland                 | 12.940                     | 27%          | 14%                                         | 26%                                              | 66%                                                                    |
| U10 / Regio Utrecht          | 61.170                     | 24%          | 24%                                         | 14%                                              | 62%                                                                    |
| Metropoolregio Amsterdam     | 175.000                    | 26%          | 27%                                         | 28%                                              | 81%                                                                    |
| Noord-Holland-Noord          | 40.000                     | 24%          | 18%                                         | 13%                                              | 55%                                                                    |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 20.790                     | 30%          | 20%                                         | 37%                                              | 87%                                                                    |
| Haaglanden                   | 74.450                     | 22%          | 21%                                         | 14%                                              | 57%                                                                    |
| Holland Rijnland             | 39.060                     | 26%          | 21%                                         | 22%                                              | 69%                                                                    |
| Midden-Holland               | 19.820                     | 23%          | 16%                                         | 20%                                              | 59%                                                                    |
| Regio Rotterdam              | 93.780                     | 20%          | 20%                                         | 28%                                              | 68%                                                                    |
| Zeeland                      | 16.500                     | 33%          | 25%                                         | 10%                                              | 69%                                                                    |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 42.910                     | 30%          | 21%                                         | 24%                                              | 75%                                                                    |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 33.430                     | 32%          | 21%                                         | 21%                                              | 74%                                                                    |
| West-Brabant West            | 9.640                      | 40%          | 19%                                         | 25%                                              | 85%                                                                    |
| Zuidoost-Brabant             | 45.130                     | 31%          | 25%                                         | 23%                                              | 79%                                                                    |
| Limburg                      | 26.550                     | 49%          | 28%                                         | 14%                                              | 90%                                                                    |
| Nederland                    | 936.370                    | 28%          | 21%                                         | 24%                                              | 73%                                                                    |

<sup>1</sup> zie voetnoot 7

De verschillen qua realisaties zijn groot. In vier regio's, Eemsdelta (55%), de Wadden (55%), Noordwest Friesland (61%) en Twente (54%) is al meer dan de helft van het afgesproken aantal woningen gerealiseerd. Aan de andere kant van het spectrum zijn het de regio's Rotterdam (20%), Stedendriehoek (21%) en Haaglanden (22%) waar de afgesproken aantallen pas voor circa 1/5 zijn gerealiseerd. In Noordwest Friesland is niet alleen het aantal realisaties relatief hoog, ook het aantal woningen in de pijplijn is hier hoog, 38% van het afgesproken aantal. In Stedendriehoek daarentegen is niet alleen het aantal realisaties relatief laag, ook het aantal woningen in de pijplijn bedraagt slechts 11% van de afgesproken productie.

Het totaal van het aantal gerealiseerde woningen, woningen in de pijplijn en overige harde plancapaciteit tezamen is het hoogst in Twente (133%), Zuid-Oost Drenthe (119%) en Noordwest Friesland (117%) en het laagst in Stedendriehoek (48%), Oost-Groningen (49%), Noord-Holland Noord (55%) en Haaglanden (57%).



Om de woningbouwafspraken tijdig te realiseren is het nodig om in de komende jaren veel plannen die nu nog zacht zijn door gemeenteraden te laten vaststellen en eventuele beroepsprocedures te laten doorlopen. Dat geldt in het bijzonder voor regio's waar de verhouding plancapaciteit / restopgave laag is (zie [Tabel 3-10](#)). Met name in de regio's Rotterdam (107%), Stedendriehoek<sup>7</sup> (108%), U10/Regio Utrecht (113%) en Food Valley (115%) is er relatief weinig plancapaciteit ten opzichte van de restopgave. Voor de regio Midden-Holland (88%) geldt zelfs dat er volgens de inventarisatie sowieso te weinig plancapaciteit voorhanden is voor de periode tot 2031.

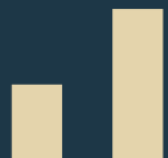
**Tabel 3-10:** Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2025 t/m 2030 en restopgave regionale woondeals 2022 t/m 2030; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

|                              | Restopgave | Plancapaciteit 2025 t/m 2030          |             |       |        |
|------------------------------|------------|---------------------------------------|-------------|-------|--------|
|                              |            | Pijplijn (vergund en/of bouw gestart) | Overig hard | Zacht | Totaal |
| Groningen-Assen              | 17.660     | 28%                                   | 18%         | 86%   | 132%   |
| Eemsdelta                    | 1.470      | 44%                                   | 80%         | 3%    | 127%   |
| Oost-Groningen               | 2.710      | 28%                                   | 0%          | 117%  | 145%   |
| De Wadden                    | 220        | 41%                                   | 23%         | 150%  | 214%   |
| Leeuwarden                   | 3.580      | 33%                                   | 82%         | 65%   | 179%   |
| Noordoost Friesland          | 1.750      | 31%                                   | 35%         | 159%  | 225%   |
| Noordwest Friesland          | 420        | 98%                                   | 45%         | 250%  | 393%   |
| Zuidoost Friesland           | 2.720      | 26%                                   | 64%         | 165%  | 255%   |
| Zuidwest Friesland           | 2.150      | 30%                                   | 89%         | 113%  | 232%   |
| Zuid-Oost Drenthe            | 2.430      | 24%                                   | 110%        | 98%   | 233%   |
| Zuid-West Drenthe            | 3.450      | 31%                                   | 87%         | 116%  | 235%   |
| Twente                       | 6.450      | 64%                                   | 109%        | 191%  | 363%   |
| West-Overijssel              | 20.240     | 24%                                   | 28%         | 86%   | 138%   |
| Flevoland                    | 5.730      | 30%                                   | 32%         | 83%   | 144%   |
| Amersfoort                   | 13.050     | 21%                                   | 26%         | 87%   | 134%   |
| Foodvalley                   | 19.020     | 22%                                   | 31%         | 63%   | 115%   |
| Achterhoek                   | 5.840      | 24%                                   | 31%         | 127%  | 182%   |
| Arnhem-Nijmegen              | 21.380     | 25%                                   | 69%         | 105%  | 199%   |
| Stedendriehoek <sup>1</sup>  | 13.670     | 14%                                   | 20%         | 73%   | 108%   |
| Noord-Veluwe                 | 9.410      | 16%                                   | 45%         | 60%   | 120%   |
| Rivierenland                 | 9.510      | 19%                                   | 35%         | 98%   | 151%   |
| U10 / Regio Utrecht          | 46.470     | 32%                                   | 18%         | 63%   | 113%   |
| Metropoolregio Amsterdam     | 130.000    | 37%                                   | 38%         | 55%   | 129%   |
| Noord-Holland-Noord          | 30.360     | 24%                                   | 17%         | 82%   | 123%   |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 14.500     | 28%                                   | 52%         | 120%  | 201%   |
| Haaglanden                   | 58.240     | 27%                                   | 18%         | 87%   | 132%   |
| Holland Rijnland             | 28.770     | 29%                                   | 30%         | 68%   | 127%   |
| Midden-Holland               | 15.210     | 21%                                   | 26%         | 41%   | 88%    |
| Regio Rotterdam              | 75.300     | 25%                                   | 35%         | 47%   | 107%   |
| Zeeland                      | 11.030     | 38%                                   | 16%         | 84%   | 137%   |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 29.850     | 30%                                   | 34%         | 69%   | 133%   |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 22.660     | 31%                                   | 31%         | 77%   | 139%   |
| West-Brabant West            | 5.750      | 32%                                   | 43%         | 150%  | 225%   |
| Zuidoost-Brabant             | 31.150     | 36%                                   | 34%         | 83%   | 153%   |
| Limburg                      | 13.600     | 54%                                   | 26%         | 133%  | 214%   |
| Nederland                    | 675.770    | 30%                                   | 33%         | 75%   | 138%   |

<sup>1</sup> zie voetnoot 7

<sup>7</sup> De provincie Gelderland meldt dat de gegevens over de woningbouwplannen van de Stedendriehoek niet volledig blijken te zijn. In de cijfers van de gemeente Apeldoorn over de periode tot en met 2030 ontbreken vier projecten (totaal 993 woningen) en zijn ook toevoegingen door kleinere woningbouwprojecten niet meegenomen. Omdat de gemeente Apeldoorn alleen plannen heeft aangeleverd met de status 'openbaar', zijn ook de in tabel 2.3 gepresenteerde cijfers over de fasering plancapaciteit in de Stedendriehoek niet volledig.

# Bijlagen



# Bijlage A: Basisset 2.0



---

## **Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)**

vastgesteld in BO VRO mei/juni 2024

## Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)

Woningbouwplannen dienen met onderstaande kenmerken aangeleverd te worden:

| Onderwerp/ kenmerk                              | Bron          | Gevraagde gegevens en definitie(s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Algemeen</b>                                 |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>jaar- of meerjaren-rapportage</b>            | n.v.t.        | De aantallen dienen voor de komende 20 jaar gerapporteerd te worden. Op jaarniveau voor de komende 10 jaar en voor de 10 jaar daarna geaggregeerd over twee vijfjaarsperioden.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>locatie</b>                                  | gemeente      | Van ieder woningbouwplan dient de locatie met een polygoon zo nauwkeurig mogelijk aangegeven te worden. Indien het woningbouwplan in de loop van de tijd nauwkeuriger contouren krijgt, dan dienen de geocoördinaten (de polygoon) overeenkomstig aangepast te worden.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>schaalniveau</b>                             | n.v.t.        | Woningbouwplannen dienen ongeacht het schaalniveau te worden aangeleverd, dus ook woningbouwplannen met slechts één woning.<br><br>Gemeenten die met hun provincie afspreken kleine woningbouwplannen met minder dan 12 bruto toevoegingen niet individueel aan te leveren, kunnen deze 'kleine plannen' geaggregeerd als één woningbouwplan aanleveren. Dit conform artikel 9 van het dataprotocol. Hierbij wordt de locatie van het gemeentehuis als polygoon ingevuld. |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>                        | gemeente      | Woningbouwplannen zijn in principe niet vertrouwelijk. De gemeente kan echter bij een woningbouwplan met een zachte planstatus aangeven of het toch om een vertrouwelijk woningbouwplan gaat. Zodra alle onderdelen van de basisset met betrekking tot het zachte woningbouwplan bij omwonenden bekend zijn, mag een woningbouwplan niet meer het label vertrouwelijk krijgen. Dit conform artikel 6 van het dataprotocol.                                                |
| <b>Aantallen woningen</b>                       |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>bruto plancapaciteit</b><br>In totaal aantal | Gemeente      | Het totaal aantal woningen dat binnen het woningbouwplan volgens de planning gerealiseerd gaat worden. Realisatie kan door middel van nieuwbouw, transformatie, splitsing of een combinatie van deze. Enkel zelfstandige woningen tellen mee.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sloop</b><br>In totaal aantal                | Gemeente      | Het totaal aantal woningen dat binnen het woningbouwplan volgens de planning gesloopt gaat worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Netto plancapaciteit</b><br>In totaal aantal | databaseerder | Het totaal aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen minus het aantal geplande te onttrekken bestaande woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fasering</b><br>Per jaar                     | Gemeente      | De aantallen bruto plancapaciteit per jaar van oplevering. Voor de eerstvolgende 10 jaar per jaar. Voor de 10 jaar daarna over twee vijfjaarsperioden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Plankenmerken                                                      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>planttype</b><br>kies 1 dominant planttype                      | gemeente | <p>Aangegeven dient te worden welk planttype het meest dominant is binnen het woningbouwplan. Hierbij kan uit onderstaande typen gekozen worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pand transformatie: Locatie waarbij door woningtoevoeging in bestaande niet-woonpanden (ver- en nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied de gebruiksfunctie van een of meerdere verblijfsobjecten in het pand verandert. Bestaande niet- woonpanden wordt hierbij niet gesloopt.</li> <li>- Transformatiegebied: Locatie waarbij door woningtoevoeging op al dan niet bebouwde gronden (verbouw, nieuwbouw en functiewijziging) binnen bestaand stedelijk gebied de planologische functie verandert. Met uitzondering van agrarische gronden (zie uitbreiding) en verdichtingsplannen (zie verdichting). Bestaande (niet-woongebouwen worden hierbij overwegend gesloopt en vervangen door nieuwe woongebouwen.</li> <li>- Herstructurering: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.</li> <li>- Verdichting: Locatie waarbij woningen worden toegevoegd door nieuwbouw aan of op bestaande panden en op al dan niet bebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied, zoals niet-woonpanden, sportvelden of groenstroken.</li> <li>- Uitbreiding uitleg: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 12 of meer woningen worden gerealiseerd die er volgt buiten bestaand stedelijk gebied zijn gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had; ook wel uitleglocatie genoemd.</li> <li>- Uitbreiding overig: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 11 of minder woningen worden gerealiseerd waardoor buiten het bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad toeneemt.</li> </ul> |
| <b>Planologische planstatus</b><br>Kies 1 planologische planstatus | gemeente | <p>Per woningbouwplan dient te worden aangegeven in welke categorie (1A tot en met 4B) het woningbouwplan valt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel OF het omgevingsplan of projectbesluit is onherroepelijk.</li> <li>- 1B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.</li> <li>- 2A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar is nog niet onherroepelijk OF het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.</li> <li>- 2B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.</li> <li>- 1C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.</li> <li>- 2C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.</li> <li>- 3 Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad OF het omgevingsplan of projectbesluit is in voorbereiding (ambtelijke start).</li> <li>- 4A Potentieel, visie: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&amp;W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding.</li> </ul>                                                                                         |

|                                                                                                           |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                           |          | <p>maar het woningbouwplan is <i>wel</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4B Potentieel, idee: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&amp;W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is <i>niet</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.</li> </ul> <p>Harde woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1A, 1B, 2A en 2B. Zachte woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1C, 2C, 3, 4A en 4B.</p> <p>Soms wordt er bij gemeenten, corporaties en marktpartijen aan woningbouwplannen gewerkt zonder dat het college van B&amp;W zich daarover al positief heeft uitgesproken, of dat er een concrete locatie op het oog is. Om gemeenten eenduidigheid aan te bieden krijgen dergelijke woningbouwplannen in de basis ook een categorie toegewezen.</p> <p>Deze categorieën zijn bedoeld voor de eigen gemeentelijke administratie en hoeven niet bij de provincie te worden aangeleverd. Woningbouwplannen uit categorie 5A en 5B tellen niet mee als plancapaciteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5A Ambtelijk met locatie: Het woningbouwplan heeft <i>wel</i> een locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&amp;W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie.</li> <li>- 5B Ambtelijk zonder locatie: Het woningbouwplan heeft <i>nog geen</i> locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&amp;W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie.</li> </ul> |
| <b>Gerealiseerd</b><br>Ja of nee                                                                          | Gemeente | Een woningbouwplan is gerealiseerd wanneer alle woningen binnen het woningbouwplan de volgende BAG-status hebben: 'Verblijfsobject met woonfunctie BAG status 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'Verbouwing verblijfsobject'. Een gerealiseerd woningbouwplan wordt éénmalig aangeleverd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vervallen</b><br>Ja of nee                                                                             | Gemeente | Een vervallen woningbouwplanplan is een plan waar bij de gemeente heeft besloten de ontwikkeling niet door te zetten. Dit zijn geen plannen die op pauze staan, maar plannen waar niet meer aan gewerkt kan worden. Een vervallen plan wordt bij verval nog éénmaal aangeleverd met dit label en zal niet meer meetellen met de plancapaciteit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Woningkenmerken: eigendom, type, prijssegment, tijdelijke woningen, woningen geschikt voor ouderen</b> |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Woningtype, meergezins- of eengezins</b><br>In bruto aantal                                            | Gemeente | <p>De verdeling in absolute aantallen van het totaal aantal (bruto) te bouwen woningen dient te worden aangegeven. Onderscheid dient gemaakt te worden tussen meergezinswoningen, eengezinswoningen en onbekend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meergezinswoningen: woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormen.</li> <li>- Eengezinswoningen: woningen die tevens een geheel pand vormen.</li> <li>- Onbekend: het woningtype is vooralsnog onbekend.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Woningtype, tijdelijke woningen</b><br>In bruto aantal                                                 | gemeente | <p>Aangegeven dient te worden in bruto aantallen hoeveel woningen tijdelijke woningen betreffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal tijdelijke woningen</li> </ul> <p>Tijdelijke woning: Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                            |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                            |          | <p>Permanente kwaliteit: Voldoet minimaal aan de eisen nieuwbouw, zoals gedefinieerd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). (<a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297">https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297</a>)</p> <p>Tijdelijke kwaliteit: Dit zijn woningen die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het BBL (termijn van ten hoogste 15 jaar). (<a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297">https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297</a>)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Woningen geschikt voor ouderen</b><br/>In bruto aantal en ja/nee</p> | gemeente | <p>Aangegeven dient te worden in absolute aantallen in hoeverre binnen het woningbouwplan sprake is van nultredewoningen, nultredewoningen in een geclusterde woonvorm of nultredewoningen in een geclusterde woonvorm die tevens zorggeschikt zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Totaal aantal nultredewoningen <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan aantal nultredewoningen in een geclusterde woonvorm <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Waarvan aantal zorggeschikte woningen</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Aantal overige woningen geschikt voor ouderen</li> <li>- De gemeente heeft de woningen in een geclusterde woonvorm voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee)</li> <li>- De gemeente heeft de woonzorgwoningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee)</li> </ul> <p><i>Nultredenwoning</i><br/>Nultredewoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.</p> <p><i>Geclusterde woonvorm</i><br/>Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredewoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen*. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.</p> <p>Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.</p> <p><i>Zorggeschikte woning</i><br/>Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredewoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredewoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht**. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.</p> <p>Overige woningen geschikt voor ouderen: invulling naar eigen inzicht gemeente.</p> |



|                                                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |          | <p>*Om monitoring landelijk vergelijkbaar te maken, wordt uitgegaan van een minimum van 12 woningen, wat de minimale hoeveelheid is om samenredzaamheid te bevorderen. De schaal voor clustering kan in bv. kleine kernen lager liggen, maar deze worden bij monitoring dan niet geteld als geclusterde woning, maar als nultredenwoning.</p> <p>**Brancheorganisaties Actiz en Aedes hebben een 'toolkit dementievriendelijk ontwerpen' ontwikkeld die hierbij gebruikt kan worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Prijssegment en eigendom</b><br>in bruto aantal | Gemeente | <p>Aangegeven dient te worden in absolute aantallen hoeveel woningen vallen in de categorieën betaalbare koopwoningen (Rijks grens), sociale huurwoningen door marktpartijen, sociale huurwoningen door woningcorporaties, middenhuurwoningen door marktpartijen, middenhuurwoningen door woningcorporaties, het aantal overige woningen en het aantal woningen waarvan prijssegment of eigendom (nog) onbekend zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal koopwoningen binnen de Rijks grens betaalbare koop</li> <li>- Aantal sociale huurwoningen door corporaties</li> <li>- Aantal middenhuurwoningen door corporaties</li> <li>- Aantal sociale huurwoningen door de markt <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan met instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar en verhuurd aan de DAEB-doelgroep</li> </ul> </li> <li>- Aantal middenhuurwoningen door de markt <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan met een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar</li> </ul> </li> <li>- Aantal woningen buiten de gedefinieerde categorieën (overig)</li> <li>- Aantal woningen met onbekend prijssegment of eigendom</li> </ul> <p><i>Rijks grens betaalbare koop</i><br/>Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens is voor 2024 vastgesteld op € 390.000. Deze wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).</p> <p><i>Sociale huurwoning</i><br/>Dit gaat om huurwoningen met een huurprijs tot en met 879,66 euro. Deze grens betreft de grens voor 2024. Deze grens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie.</p> <p>Sociale huur gerealiseerd door marktpartijen telt in de landelijke doelstelling enkel mee in het aandeel sociale huur indien er een instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar geldt en wanneer de woningen worden verhuurd aan de DAEB doelgroep. Daarom moet zowel aangegeven worden hoeveel huurwoningen onder de genoemde huurgrens door de markt gepland zijn in het woningbouwplan, als ook hoeveel woningen daarvan aan deze extra eisen voldoen.</p> <p><i>Middenhuurwoning</i><br/>Middenhuurwoningen zijn woningen waarvan de huurprijs hoger is dan 879,66 euro maar lager of gelijk aan 1.157,95 euro. Deze huurgrenzen betreffen de grenzen voor 2024. Deze grenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie.</p> <p>Voor woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028, geldt dat de woning als middenhuurwoning mag worden meegerekend als de huurprijs niet meer is dan de genoemde bovengrens plus een opslag van 10%, ongeacht het aantal WWS punten van de woning.</p> <p>Een middenhuurwoning telt voor de landelijke doelstelling enkel mee wanneer er een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar geldt.</p> |

# Woningdelers

Een kwantitatieve analyse naar omvang, diversiteit en woonpaden



In opdracht van  
Ministerie van VRO

Datum  
7 juli 2025

Auteurs  
Tom Kleinepier en Nick Wuestenenk

Kenmerk  
r2025-0021TKL



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

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

# Inhoudsopgave

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
|           | <b>Samenvatting</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>01</b> | <b>Inleiding</b>                                  | <b>7</b>  |
| 1.1       | Achtergrond en onderzoeksvragen                   | 8         |
| 1.2       | Leeswijzer                                        | 9         |
| <b>02</b> | <b>Omvang en diversiteit</b>                      | <b>10</b> |
| 2.1       | Aantal woningdelers 2015-2023                     | 11        |
| 2.2       | Ontwikkeling kenmerken 2015-2023                  | 12        |
| 2.3       | Huishoudenskenmerken 2022                         | 15        |
| 2.4       | Woonruimtekenmerken 2022                          | 21        |
| 2.5       | Typologie                                         | 27        |
| <b>03</b> | <b>Woonpaden</b>                                  | <b>34</b> |
| 3.1       | Instroom                                          | 35        |
| 3.2       | Uitstroom                                         | 38        |
| 3.3       | Duur woningdelen                                  | 42        |
| 3.4       | Spanning op de woningmarkt                        | 48        |
| <b>04</b> | <b>Conclusies en discussie</b>                    | <b>51</b> |
| 4.1       | Conclusies                                        | 52        |
| 4.2       | Discussie                                         | 55        |
|           | <b>Bijlagen</b>                                   | <b>57</b> |
|           | Bijlage A: Data, definities en onderzoeksmethoden | 58        |
|           | Bijlage B: Indeling ABF-woningmarktregio's        | 62        |



# Samenvatting

In dit rapport worden diverse analyses gepresenteerd naar zogenoemde woningdelers: meerdere particuliere huishoudens die samenwonen op één adres. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van microdata van het CBS. Hieronder vatten we de belangrijkste inzichten en conclusies per thema samen, op basis van de vier centrale onderzoeksvragen.

## Onderzoeksvragen

Het onderzoek richtte zich op de volgende hoofdvragen:

1. Wat is de omvang en diversiteit van de groep woningdelers?
2. In welk type huisvesting komt woningdelen voor?
3. Wat zijn de woonpaden van woningdelers (woonduur en in- en uitstroom)?
4. Is er een verband tussen de druk op de woningmarkt en de verblijfsduur van woningdelers?

## Omvang en kenmerken van woningdelers

- Eind 2023 deelden meer dan 1 miljoen personen een woning, verdeeld over 790.000 huishoudens in 250.000 woonruimten.
- Veranderingen in het studiefinancieringsbeleid en een toename van immigratie hadden een duidelijke invloed op het aantal en type woningdelers in de periode vanaf 2015.
- Ongeveer 80% van de woningdelende huishoudens bestaat uit alleenstaanden.
- Binnen deze groep zijn studenten, arbeidsmigranten en studiemigranten oververtegenwoordigd.
- Ongeveer één op de drie woningdelende huishoudens heeft een inkomen van minder dan de helft van het modale inkomen. Tegelijkertijd heeft ongeveer 40% een modaal inkomen of hoger. Hoewel woningdelers gemiddeld genomen vaker een lager inkomen hebben, komt woningdelen dus zeker niet uitsluitend voor bij huishoudens met een laag inkomen.

## Type huisvesting

In het onderzoek is het type huisvesting waarin woningdelen voorkomt bekeken vanuit twee perspectieven: dat van het huishouden en dat van de woonruimte zelf.

- Vanuit het huishoudperspectief wonen woningdelers vooral in de private huursector: meer dan 40% van alle woningdelers woont in een private huurwoning. Dit aandeel is zelfs nog hoger bij specifieke groepen, zoals studenten en arbeidsmigranten.
- Vanuit het woningperspectief vindt woningdelen vooral plaats in koopwoningen. Dit lijkt tegenstrijdig, maar is te verklaren doordat in de koopsector minder huishoudens per woning wonen dan in de private huursector.
- Arbeidsmigranten en Oekraïense vluchtelingen wonen vaker dan andere woningdelers in panden zonder officiële woonfunctie (zoals recreatiewoningen of omgebouwde kantoren).

## In- en uitstroom van woningdelers

De overgang naar en uit een gedeelde woonsituatie hangt sterk samen met levensgebeurtenissen.

De instroom bestaat voor een belangrijk deel uit:

- Jongeren die het ouderlijk huis verlaten (vaak studenten).
- Alleenstaanden na relatiebreuk.
- Nieuwe migranten die starten in gedeelde huisvesting.

De uitstroom bestaat voor een belangrijk deel uit:

- Personen die gaan samenwonen met een partner.
- Boemerangkinderen die terugkeren naar het ouderlijk huis<sup>1</sup>.
- Emigranten (bijvoorbeeld arbeids- of studiemigranten die terugkeren).

Bij de in- en uitstroom van woningdelers verandert de (primaire) inkomensbron meestal niet. Dit wijst erop dat woningdelen vooral samenhangt met demografische gebeurtenissen – zoals relatievorming of migratie – en minder met arbeidsmarktontwikkelingen. Een kanttekening hierbij is dat arbeidsmigranten die bij baanverlies Nederland verlaten, worden geregistreerd als emigrant in plaats van werkloosheid. Dit kan het effect van baanverlies op woningdelen onderschatten.

## Duur van woningdelen

In dit onderzoek is ook gekeken naar de duur van woningdelen, gezien vanuit twee perspectieven: dat van personen en van woonruimten. Specifiek is gekeken naar:

- a. personen die in 2014 geen woningdeler waren, maar dit in 2015 wel werden;
- b. woonruimten waarin in 2014 nog geen sprake was van woningdelen, maar in 2015 wel.

Voor de jaren 2016–2024 is vervolgens geanalyseerd hoeveel jaar de betreffende personen woningdeler waren, en gedurende hoeveel jaren er in de betreffende woningen woningdelen plaatsvond.

Perspectief van personen:

- Meer dan een derde van de woningdelende personen is slechts kortdurend woningdeler ( $\leq 1$  jaar).
- Ongeveer een kwart van de personen is langdurig woningdeler ( $\geq 5$  jaar).
- Personen die langdurig woningdelen, doen dit vaak op meerdere adressen.
- Meerpersoonshuishoudens zijn relatief vaak kortdurende woningdelers.
- Studenten en jongeren zijn relatief vaak langdurige woningdelers. Dit kan erop wijzen dat zij woningdelen minder vaak als ongewenst ervaren. Tegelijkertijd kan het ook samenhangen met beperkte financiële middelen om zelfstandig te wonen. Meer (kwalitatief) onderzoek is nodig om dit beter te begrijpen.

Perspectief van woonruimten:

- In de meeste woonruimten (39%) was slechts één jaar sprake van woningdelen.

<sup>1</sup> Boemerangkinderen worden niet als woningdelers beschouwd. Het CBS rekent hen tot hetzelfde huishouden als hun ouders. Kinderen die terugkeren naar het ouderlijk huis mét een partner en eventueel eigen kinderen worden wél als woningdelers gezien, omdat zij een apart huishouden vormen.

- De op één na grootste groep betreft juist woonruimten waar langdurig woningdelen plaatsvindt (vijf jaar of langer; 27%).
- Woonruimten worden dus vooral óf kortstondig, óf langdurig gebruikt voor woningdelen.
- Langdurig woningdelen komt het meest voor in de private huursector. Mogelijk hangt dit samen met het feit dat woningen daar vaak specifiek zijn ingericht als studentenwoningen via verkaming.
- In de corporatiesector is woningdelen juist relatief vaak kortdurend.

### **Samenhang met woningmarktspanning**

Tot slot is onderzocht in hoeverre woningdelen samenhangt met de krapte op de woningmarkt.

- In regio's met hogere woningdruk blijven mensen gemiddeld langer woningdeler.
- Dit effect blijft zichtbaar, ook na correctie voor leeftijd, studentstatus, inkomen, woningtype, etc.
- De druk op de woningmarkt leidt dus niet alleen tot meer woningdelers, maar ook tot langere verblijfsduren in gedeelde woonsituaties.
- In hoeverre dit een gewenste of ongewenste situatie is, is op basis van dit onderzoek geen uitspraken over te doen. In vervolgonderzoek van VRO zal hier nader naar gekeken worden.

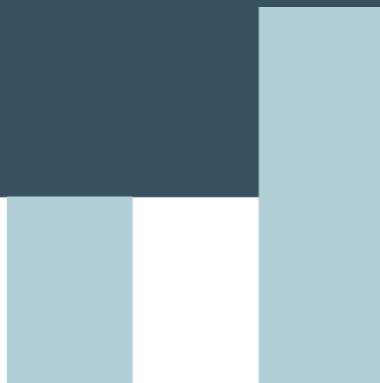




# 01

# Inleiding

In dit hoofdstuk worden ten eerste de aanleiding voor het onderzoek en de onderzoeksvragen beschreven (§1.1). Daarna volgt een leeswijzer voor de rest van het rapport (§1.2)



## 1.1 Achtergrond en onderzoeksvragen

De woningmarkt staat al ruime tijd onder druk. Er bestaat brede consensus dat er sprake is van een aanzienlijk woningtekort en dat grootschalige woningbouw noodzakelijk is om dit tekort terug te dringen. Hoe groot het tekort precies is, laat zich met minder zekerheid vaststellen. De berekening ervan berust op verschillende aannames, waarover de meningen (kunnen) verschillen. In de afgelopen decennia zijn diverse methoden gebruikt om het woningtekort te ramen. De huidige methode, ontwikkeld door ABF, dateert uit 2018. Vorig jaar is deze berekeningswijze geëvalueerd<sup>2</sup>. Uit de evaluatie kwam onder meer naar voren dat er meer inzicht nodig is in het fenomeen 'woningdelen'.

Om te begrijpen waarom meer inzicht in woningdelen nodig is, is het allereerst van belang te weten wat woningdelen inhoudt en welke rol het speelt in de berekening van het woningtekort. In de huidige berekening wordt woningdelen gedefinieerd als de situatie waarin meerdere particuliere huishoudens gezamenlijk in één woning wonen. Binnen iedere woning wordt één huishouden aangemerkt als het 'hoofdhuishouden'; de eventuele overige huishoudens in de woning worden aangeduid als 'inwonende huishoudens' (zie bijlage A voor details). In de huidige methode wordt aangenomen dat alle inwonende huishoudens van 25 jaar en ouder een zelfstandige woning wensen. De gedachte achter deze leeftijdsgrens is dat de groep woningdelers onder de 25 jaar die wél zelfstandig wil wonen, ongeveer even groot is als de groep van 25 jaar en ouder die dat juist niet wil.

In de evaluatie van de tekortberekening werd geen duidelijke aanleiding gevonden om de leeftijdsgrens voor (on)gewenst woningdelen aan te passen. Analyses op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 wijzen erop dat de grens van 25 jaar volstaat. Tegelijkertijd zijn specifieke groepen die relatief vaak woningdelen, zoals arbeidsmigranten en (internationale) studenten, niet of nauwelijks in het WoON vertegenwoordigd. Juist voor deze groepen kan het delen van een woning – ook boven de 25 jaar – een bewuste (tijdelijke) keuze zijn om kosten te besparen.

Om meer inzicht te krijgen in de woonwensen van verschillende groepen woningdelers, heeft het ministerie van VRO een tweeledig onderzoekstraject opgestart. Fase 1 richt zich op het kwantitatief in kaart brengen van kenmerken van woningdelers en hun huisvesting; de resultaten hiervan worden in dit rapport gepresenteerd. De analyses vormen de basis voor fase 2, waarin via enquêtes en/of kwalitatief onderzoek de woonwensen van specifieke groepen woningdelers worden onderzocht. Fase 2 valt buiten de scope van dit rapport.

In dit onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

1. Wat is de omvang en diversiteit van de groep woningdelers?
2. In welk type huisvesting komt woningdelen voor?
3. Wat zijn de woonpaden van woningdelers (woonduur en in- en uitstroom)?
4. Is er een verband tussen de druk op de woningmarkt en de verblijfsduur van woningdelers?

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/07/11/abf-rapport-evaluatie-woningtekort>

## 1.2 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit vier hoofdstukken, inclusief deze inleiding. In de volgende hoofdstukken komen de volgende onderwerpen aan bod:

- In hoofdstuk 2 (*Omvang en diversiteit*) worden onderzoeksvragen 1 en 2 beantwoord. We brengen in kaart hoeveel personen en huishoudens woningdelen, in hoeveel woonruimten dit voorkomt. Vervolgens brengen we diverse kenmerken in beeld van deze huishoudens en woonruimten. Het hoofdstuk sluit af met een typologie van woningdelers.
- In hoofdstuk 3 (*Woonpaden*) worden onderzoeksvraag 3 en 4 beantwoord. Allereerst onderzoeken we veranderingen in kenmerken van personen die instromen in of uitstromen uit een woningdelingssituatie. Met andere woorden, personen die van niet-woningdelen naar woningdelen gaan en omgekeerd. Vervolgens richten we ons op de duur van het woningdelen. Daarbij brengen we de kenmerken in kaart van 'structurele' en 'incidentele' woningdelers. Tot slot gaan we in op de relatie tussen de duur van het woningdelen en de spanning op de woningmarkt.
- In hoofdstuk 4 (*Conclusies en discussie*) worden de belangrijkste bevindingen samengevat en reflecteren we op deze resultaten.
- Bijlage A (*Data en operationalisatie*) bevat een uitgebreide toelichting op de gebruikte data en de methodiek om woningdelen te operationaliseren.

## 02

# Omvang en diversiteit

We beginnen dit hoofdstuk met een overzicht van het aantal woningdelers (§2.1). Vervolgens brengen we diverse huishoudenskenmerken in beeld. Eerst tonen we de ontwikkeling van deze kenmerken bij woningdelers in de periode 2015–2023 (§2.2). Daarna vergelijken we de huishoudenskenmerken van woningdelers met die van niet-woningdelers (§2.3). Aansluitend presenteren we kenmerken van de woonruimten waarin woningdelers verblijven (§2.4). Ten slotte maken we een typologie van woningdelers en laten we zien hoe de verschillende typen samenwonen in één woonruimte (§2.5).



## 2.1 Aantal woningdelers 2015-2023

We beginnen dit hoofdstuk met een overzicht van de ontwikkeling van het aantal woningdelers in Nederland. Voordat we ingaan op de cijfers, zijn twee opmerkingen van belang. Ten eerste kunnen woningdelers benaderd worden vanuit drie perspectieven: personen, huishoudens en woonruimten. Afhankelijk van de invalshoek en onderzoeksvraag wordt een van deze entiteiten gehanteerd. Ten tweede gebruiken we in dit rapport de term *woonruimten* in plaats van *woningen*. In dit onderzoek zijn namelijk alle bewoonde adressen meegenomen, ook die door het CBS niet als woning zijn geclassificeerd. Dit betreft bijvoorbeeld woonboten of woonwagens, maar ook objecten zonder formele woonbestemming – zoals vakantiewoningen – die toch bewoond worden<sup>3</sup>. Tegelijkertijd spreken we van *woningdelers* in plaats van *woonruimtendelers*. Hoewel laatstgenoemde term eigenlijk correcter is, is omwille van de leesbaarheid gekozen voor de meer gangbare term woningdelers.

Tabel 2.1 laat de ontwikkeling zien van het aantal woningdelers in Nederland tussen 2015 en 2023 (peildatum 31 december), uitgesplitst naar personen, huishoudens en woonruimten. Opvallend is het verschil in verhouding tussen deze drie entiteiten. Bijvoorbeeld, op 31 december 2015 waren er 969 duizend woningdelende personen, verdeeld over 683 duizend huishoudens. Dit betekent dat elk woningdelend huishouden gemiddeld uit  $969/683=1,4$  personen bestond. Dezelfde 683 duizend huishoudens waren gehuisvest in 228 duizend woonruimten, wat neerkomt op gemiddeld  $683/228=3,0$  huishoudens per woonruimte. In geval van woningdelen zijn er dus gemiddeld  $969/228=4,3$  personen per woonruimte.

Tabel 2.1: Aantal woningdelers in termen van personen, huishoudens en woonruimten over de periode 2015 t/m 2023 (peildatum 31 december). Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

|      | Personen  | Huishoudens | Woonruimten |
|------|-----------|-------------|-------------|
| 2015 | 969.200   | 683.400     | 227.900     |
| 2016 | 969.200   | 692.500     | 228.000     |
| 2017 | 971.400   | 694.400     | 226.900     |
| 2018 | 967.600   | 692.400     | 229.000     |
| 2019 | 972.800   | 696.700     | 231.900     |
| 2020 | 916.300   | 657.500     | 217.600     |
| 2021 | 930.100   | 671.700     | 222.100     |
| 2022 | 1.056.500 | 752.600     | 239.400     |
| 2023 | 1.089.600 | 787.200     | 244.700     |

Noot: aantallen zijn afgerond op honderdtallen.

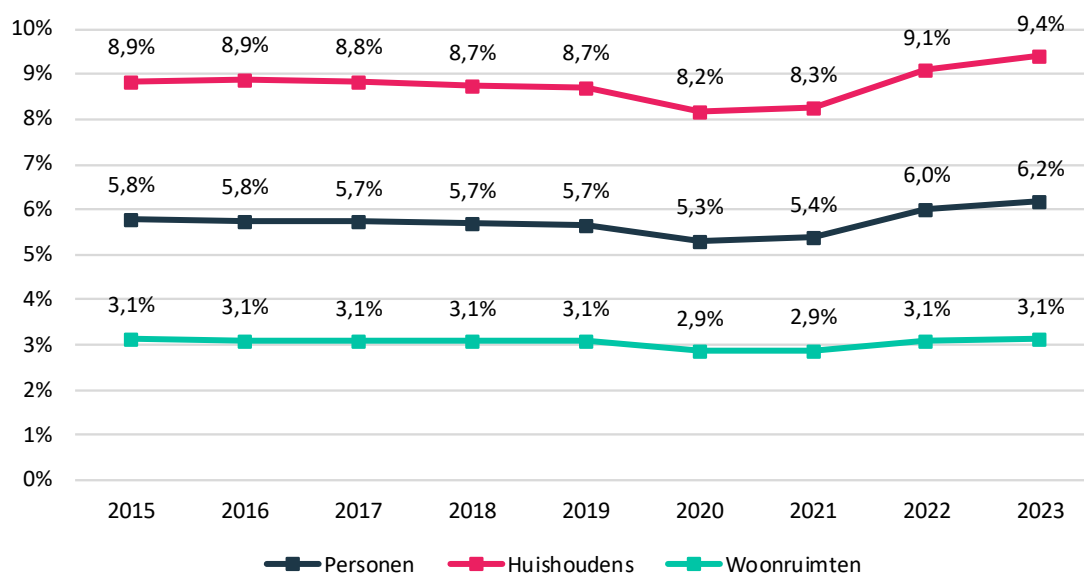
In Figuur 2.1 wordt het aantal woningdelende personen, huishoudens en woonruimten weergegeven als percentage van de totale populatie. Dat wil zeggen, respectievelijk in verhouding tot alle personen in particuliere huishoudens, alle particuliere huishoudens en alle door particuliere huishoudens bewoonde woonruimten. In de figuur is te zien dat het percentage personen en huishoudens dat een

<sup>3</sup> In termen van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) kijken we dus ook naar bewoonde stand- en ligplaatsen, evenals verblijfsobjecten (vbo's) zonder woonfunctie.



woonruimte deelt licht is gedaald tussen 2015 en 2019. Dit is waarschijnlijk (gedeeltelijk) het gevolg van het afschaffen van de basisbeurs voor nieuwe studenten in het collegejaar 2015/2016 (zie volgende paragraaf). In 2020 is een grote afname te zien in het aantal woningdelers. De daling komt vooral door de coronacrisis, die migratie beperkte en studenten deed uitstellen om op kamers te gaan. Vanaf 2021 is weer sprake van een stijging van het aantal woningdelers, die met name doorzet in 2022 en 2023. De sterke toename in 2022 houdt deels verband met de komst van Oekraïense vluchtelingen naar Nederland. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

Figuur 2.1: Percentage woningdelende personen, huishoudens en woonruimten als percentage van de totale populatie over de periode 2015 t/m 2023 (peildatum 31 december). Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



## 2.2 Ontwikkeling kenmerken 2015-2023

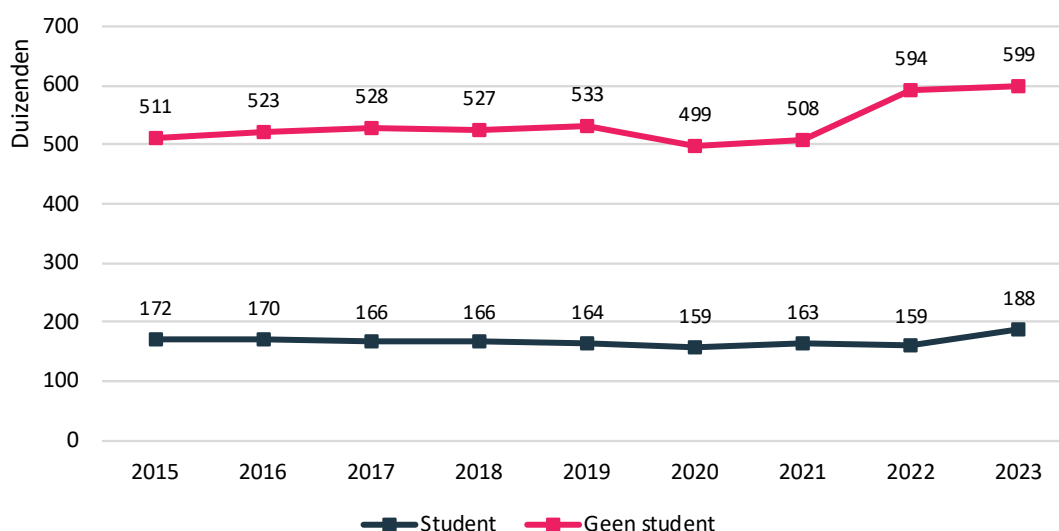
Zoals geconstateerd in paragraaf 2.1 is er sprake van een lichte daling in het percentage particuliere huishoudens die woningdeler zijn in de periode 2015-2019. Een mogelijke verklaring hiervoor is het afschaffen van de basisbeurs voor nieuwe studenten in het collegejaar 2015/2016. Hierdoor werd het financieel minder aantrekkelijk voor studenten om op kamers te gaan wonen. Doorgaans worden uitwonende studenten individueel als afzonderlijk huishouden beschouwd in de huishoudensstatistiek van het CBS omdat zij, ook als zij gezamenlijk in één huis wonen, geen gezamenlijke huishoudensportemonnee voeren en bijvoorbeeld elk afzonderlijk huur betalen. Studenten op kamers zijn daarmee een typisch voorbeeld van woningdelers.

In dit rapport worden studenten gedefinieerd als personen die op het peilmoment voltijd staan ingeschreven bij een mbo-, hbo- of wo-instelling. Aanvullende analyses (niet opgenomen in figuurvorm) laten zien dat het totale aantal studenten is gestegen van 964 duizend in 2015 naar 1,03 miljoen in 2019. Tegelijkertijd daalde het aantal uitwonende studenten van 375 duizend naar 356 duizend. Met andere woorden: het aandeel uitwonende studenten nam af van 39% in 2015 naar 34% in 2019.



Als gevolg hiervan is ook het aantal woningdelende studenten afgenomen. In Figuur 2.2 is het aantal woningdelende huishoudens weergegeven, uitgesplitst naar of de referentiepersoon een student is (zie Bijlage A voor een toelichting op het begrip 'referentiepersoon'). Hieruit blijkt dat het aantal woningdelende studentenhuishoudens is gedaald van 172 duizend in 2015 naar 164 duizend in 2019. Tijdens de coronacrisis zette deze daling verder door, tot 159 duizend in 2020. Opvallend is de relatief sterke toename in 2023: het aantal woningdelende studenten steeg van 159 duizend in 2022 naar 188 duizend in 2023. Vanaf het studiejaar 2023/2024 is de basisbeurs opnieuw ingevoerd, wat mogelijk een rol speelt bij deze recente toename.

Figuur 2.2: Woningdelers op huishoudensniveau over de periode 2015 t/m 2023, uitgesplitst naar of de referentiepersoon een student is. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

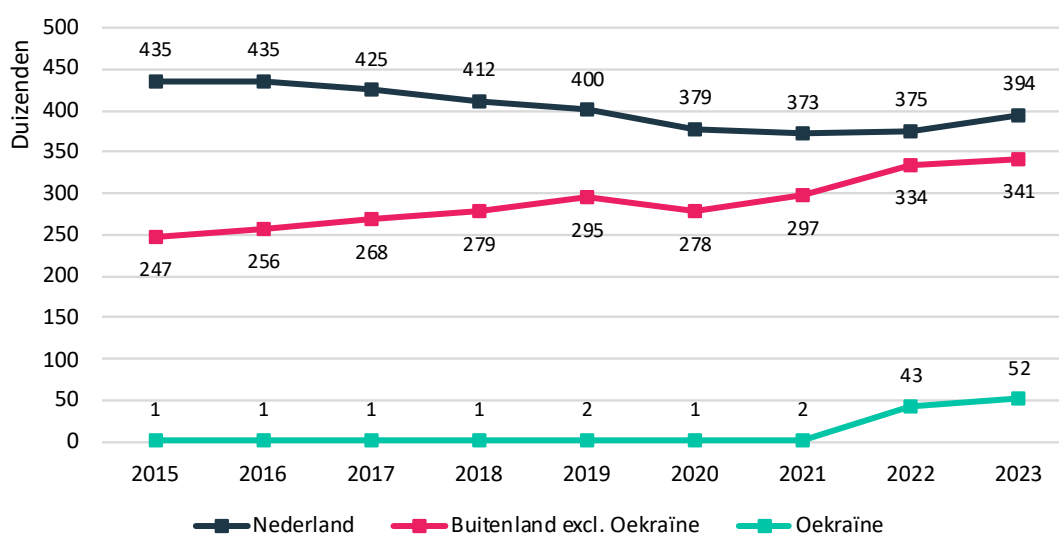


In Figuur 2.3 is het aantal woningdelende huishoudens uitgesplitst naar het geboorteland van de referentiepersoon van het huishouden: Nederland, Oekraïne of overige landen. Hieruit blijkt dat het aantal woningdelende huishoudens met een in Nederland geboren referentiepersoon daalde van 435 duizend in 2015 naar 400 duizend in 2019. Tegelijkertijd steeg het aantal woningdelende huishoudens met een migratieachtergrond van 247 duizend naar 295 duizend in dezelfde periode.

De afname van woningdelende studenten wordt dus deels 'gecompenseerd' door een toename van woningdelende migrantenhuishoudens. In 2020 is een duidelijke daling zichtbaar in het aantal woningdelende migrantenhuishoudens, vermoedelijk als gevolg van de coronapandemie. Vanaf 2022 is er echter weer sprake van een sterke toename in het aantal woningdelende huishoudens met een migratieachtergrond. Deze toename bestaat deels uit 'reguliere' migranten, maar ook uit een aanzienlijke groep Oekraïense vluchtelingen: in 2022 waren er 43 duizend woningdelende huishoudens waarvan de referentiepersoon is geboren in Oekraïne, in 2023 is dit verder toegenomen tot 52 duizend. Veel Oekraïense vluchtelingen werden opgevangen bij particulieren die vrijwillig vluchtelingen in huis namen. Ook dit wordt in de statistieken als woningdelen geregistreerd.

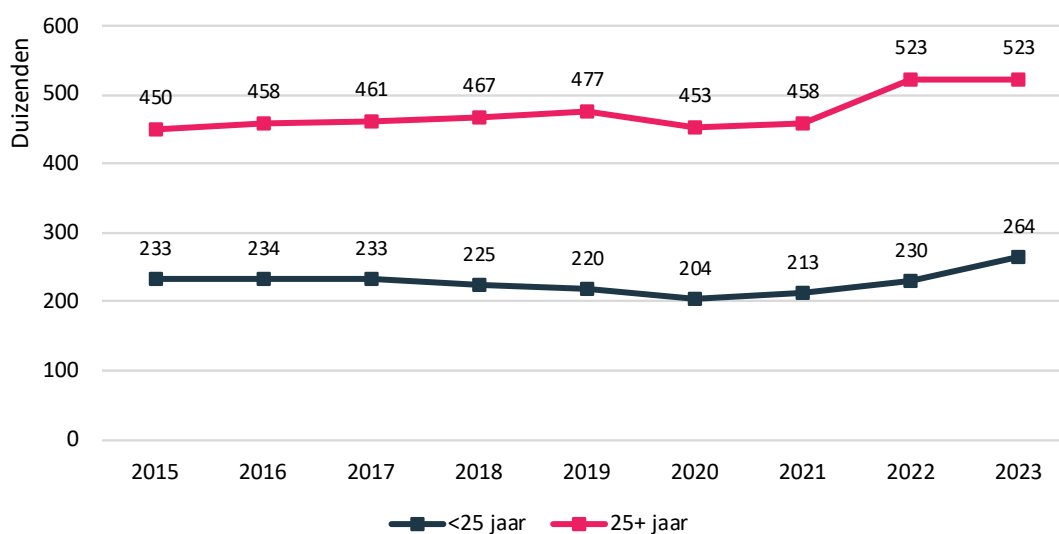


Figuur 2.3: Woningdelers op huishoudensniveau over de periode 2015 t/m 2023, uitgesplitst naar geboorteland van de referentiepersoon. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Ten slotte kijken we naar de leeftijd van woningdelende huishoudens in de periode 2015-2023 (Figuur 2.4). Zoals eerder vermeld, tellen woningdelende huishoudens jonger dan 25 jaar niet mee voor het woningtekort. Als je in gedachten houdt dat studenten vaak jonger zijn dan 25 jaar en migranten juist relatief vaak 25 jaar of ouder, dan volgt het leeftijds patroon van woningdelende huishoudens grotendeels de eerder beschreven ontwikkelingen. Bijvoorbeeld, in de periode 2015-2019 daalde het aantal woningdelende huishoudens met een referentiepersoon jonger dan 25 jaar, terwijl het aantal met een 25-plusser toenam. Dit hangt samen met de afname van uitwonende studenten en de toename van migrantenhuishoudens in die periode.

Figuur 2.4: Woningdelers op huishoudensniveau over de periode 2015 t/m 2023, uitgesplitst naar leeftijd van de referentiepersoon. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)





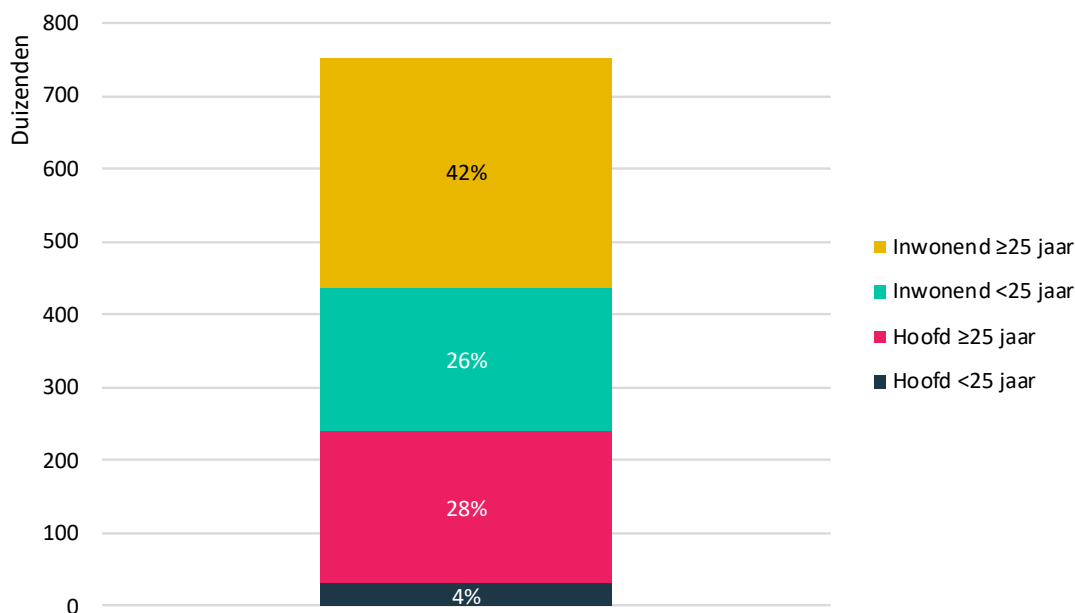
## 2.3 Huishoudenskenmerken 2022

In deze paragraaf vergelijken we de huishoudenskenmerken van woningdelers met de kenmerken van niet-woningdelende huishoudens. We richten ons hierbij op één peilmoment, namelijk 31 december 2022. Dit is het meest recente peilmoment waarvoor alle gegevens beschikbaar zijn.

Binnen de woningdelende huishoudens maken we onderscheid tussen verschillende typen woningdelers. Voor de berekening van het woningtekort wordt binnen elke woning één huishouden aangewezen als het 'hoofdhuishouden'. Dit is het huishouden met de langste woonduur op het adres. Bij gelijke woonduur wordt het oudste huishouden als hoofdhuishouden beschouwd. Alle overige huishoudens op hetzelfde adres worden aangeduid als 'inwonende huishoudens'.

In de berekening van het woningtekort gaan we ervan uit dat inwonende huishoudens van 25 jaar en ouder in principe een zelfstandige woning wensen en dus ongewenst woningdeler zijn. Daarom maken we, naast het onderscheid tussen hoofd- en inwonende huishoudens, ook een onderscheid naar leeftijd: jonger dan 25 jaar of 25 jaar en ouder. Dit leeftijds onderscheid wordt ook toegepast bij hoofdhuishoudens, hoewel deze – ongeacht leeftijd – niet worden meegeteld in het woningtekort. In totaal onderscheiden we dus vier typen woningdelers: (1) hoofdhuishouden jonger dan 25 jaar, (2) hoofdhuishouden van 25 jaar en ouder, (3) inwonend huishouden jonger dan 25 jaar, en (4) inwonend huishouden van 25 jaar en ouder.

Figuur 2.5: Aantal en aandeel woningdelers op huishoudensniveau, uitgesplitst naar vier typen woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

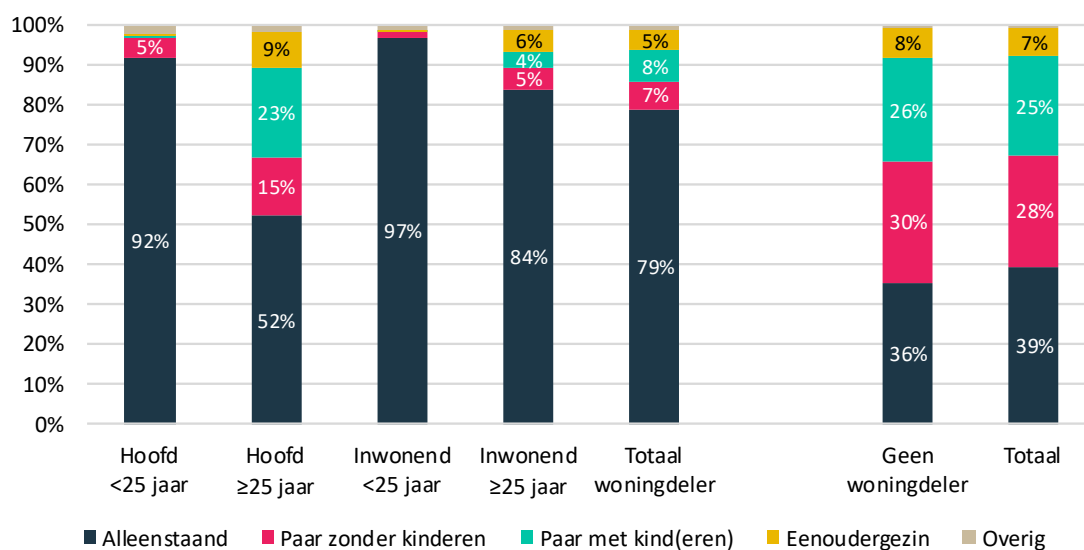


In Figuur 2.5 worden woningdelende huishoudens uitgesplitst naar de vier genoemde typen. Zoals in de figuur te zien is, wordt ongeveer een derde (28% + 4%) van alle woningdelende huishoudens aangewezen als hoofdhuishoudens. De overige twee derde betreft inwonende huishoudens. Met andere woorden: per woonruimte is er gemiddeld één hoofdhuishouden en twee inwonende huishoudens. Binnen de groep hoofdhuishoudens is de ruime meerderheid 25 jaar of ouder.

## Type huishouden

Uit Figuur 2.6 blijkt duidelijk dat woningdelers overwegend alleenstaanden zijn, vooral in de leeftijdsgroep onder de 25 jaar. Van de inwonende huishoudens in deze groep is 97% alleenstaand; bij de hoofdhuishoudens gaat het om 92%. Boven de 25 jaar zijn woningdelers minder vaak alleenstaand dan jongere woningdelers, maar nog altijd beduidend vaker dan niet-woningdelers. Vooral onder de inwonende 25-plussers is het aandeel alleenstaanden met 84% nog steeds hoog. Bij de hoofdhuishoudens van 25 jaar en ouder is ongeveer de helft alleenstaand. Van de meerpersoonshuishoudens bestaat 15% uit paren zonder kinderen, 23% uit paren met kinderen en 9% uit eenoudergezinnen.

Figuur 2.6: Type huishouden, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

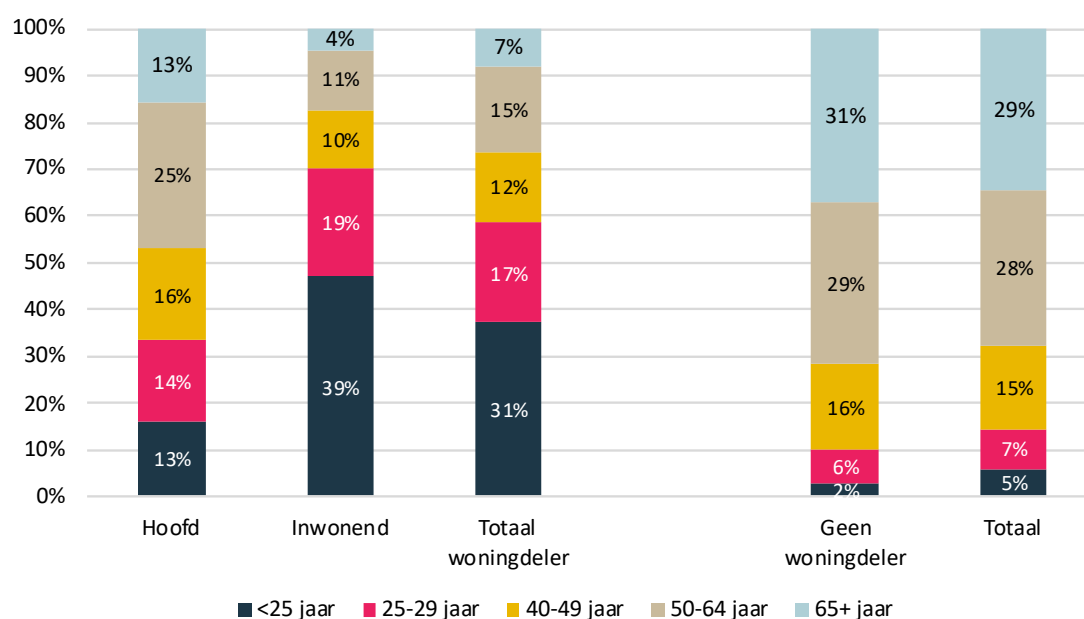


## Leeftijd

Figuur 2.7 toont de leeftijdsverdeling van woningdelers en niet-woningdelers, waarbij de leeftijd van de referentiepersoon in het huishouden als uitgangspunt is genomen. Elk particulier huishouden heeft één referentiepersoon, zoals vastgesteld door het CBS. Voor nadere informatie hierover, zie Bijlage A. Woningdelers blijken over het algemeen aanzienlijk jonger te zijn, vooral inwonende huishoudens. Van deze groep is 39% jonger dan 25 jaar en 19% is tussen de 25 en 29 jaar oud. Ter vergelijking: bij niet-woningdelers liggen deze percentages veel lager, namelijk 2% en 6%. De hoofdhuishoudens zijn ook relatief oud in vergelijking met inwonende huishoudens. Zo is 38% van de hoofdhuishoudens 50+ jaar oud, in vergelijking met 15% van de inwonende huishoudens.



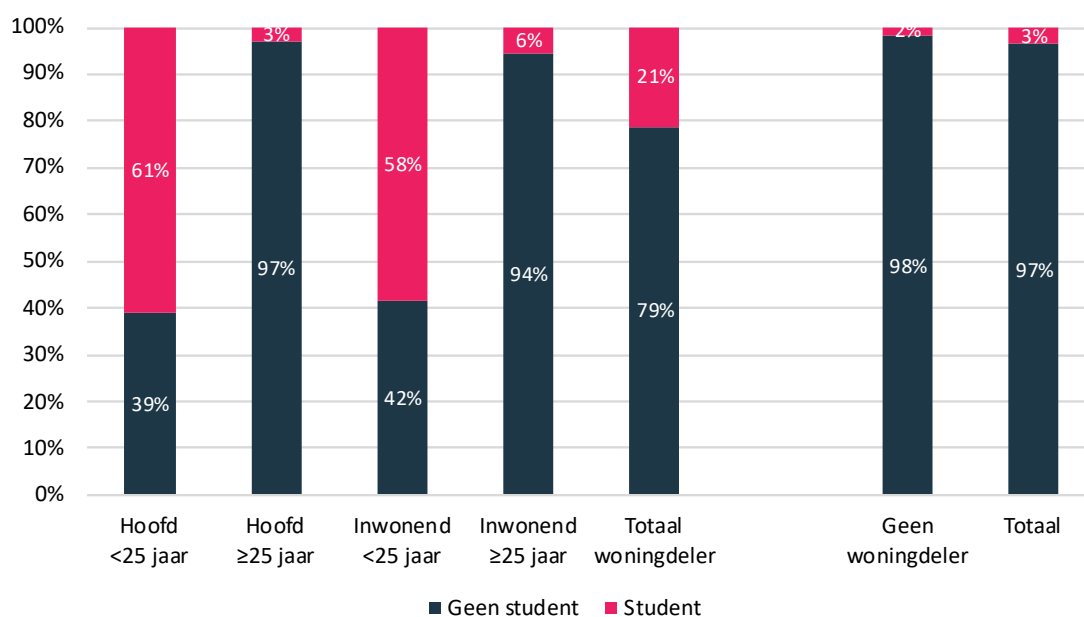
Figuur 2.7: Leeftijd van referentiepersoon in het huishouden, uitgesplitst naar twee typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



## Studentstatus

In deze sectie wordt onderzocht of de referentiepersoon in het huishouden student is, dat wil zeggen: of deze persoon op het peilmoment een voltijd mbo-, hbo- of wo-opleiding volgt. Iedereen die studeert, wordt hierbij als student beschouwd, ongeacht of deze persoon is gemigreerd.

Figuur 2.8: Studentstatus van de referentiepersoon in het huishouden, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

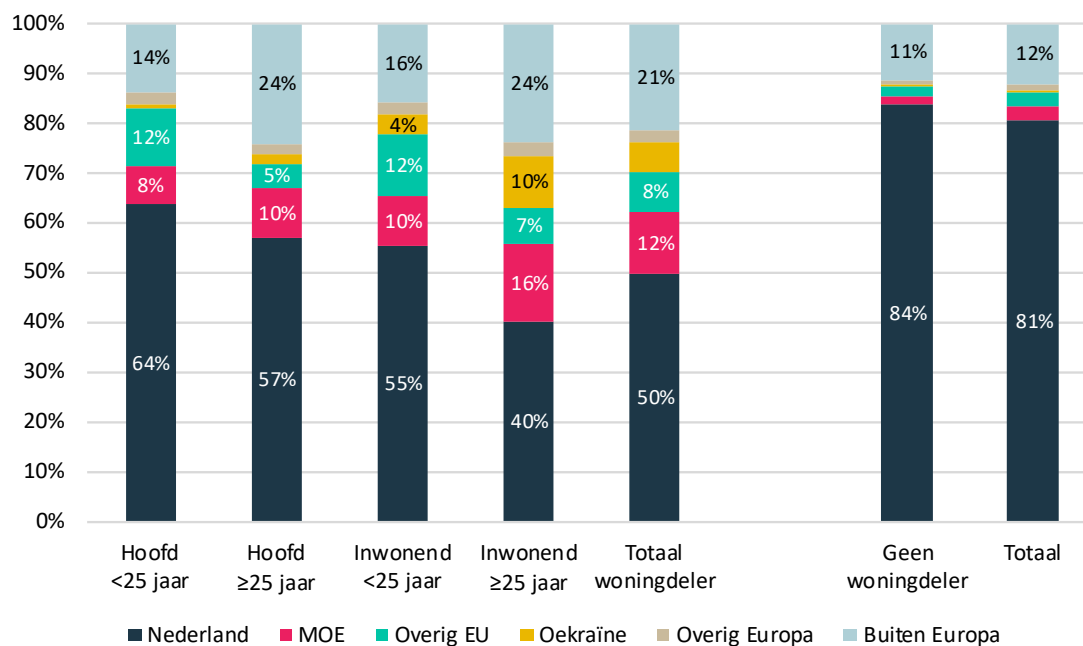


In Figuur 2.8 is te zien dat bij 61% van de hoofdhuishoudens en 58% van de inwonende huishoudens onder de 25 jaar de referentiepersoon op het peilmoment een student is. Bij woningdelende huishoudens van 25 jaar en ouder ligt dit aandeel aanzienlijk lager: 3% bij hoofdhuishoudens en 6% bij inwonende huishoudens. Onder niet-woningdelende huishoudens is 2% van de referentiepersonen student. Dit betekent echter niet dat er in niet-woningdelende huishoudens nauwelijks studenten wonen. Wanneer een student bijvoorbeeld nog bij zijn of haar ouders woont (als thuiswonend kind), wordt deze niet aangemerkt als de referentiepersoon van het huishouden. In Figuur 2.8 is specifiek gekeken naar de studentstatus van de referentiepersoon.

## Geboorteland en migratiemotief

In deze sectie wordt gekeken naar het geboorteland en het migratiemotief van woningdelers. We beginnen met een overzicht van het geboorteland (Figuur 2.9). Uit de figuur blijkt dat woningdelers in het algemeen minder vaak in Nederland zijn geboren dan niet-woningdelers. Met name onder inwonende huishoudens van 25 jaar en ouder is het aandeel referentiepersonen dat in Nederland is geboren relatief laag (40%). Binnen deze groep zijn referentiepersonen relatief vaak geboren in Midden- en Oost-Europa<sup>4</sup> (MOE), met een aandeel van 16%. Ook Oekraïense vluchtelingen vormen een aanzienlijke groep (10%) binnen de categorie inwonende huishoudens van 25+ jaar. Bij woningdelende huishoudens onder de 25 jaar valt het relatief hoge aandeel referentiepersonen geboren in 'Overig EU' op (12%). Dit hangt samen met het feit dat het hier vaak gaat om studiemigranten uit andere EU-landen. Hieronder gaan we hier nader op in.

Figuur 2.9: Geboorteland van de referentiepersoon in het huishouden, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



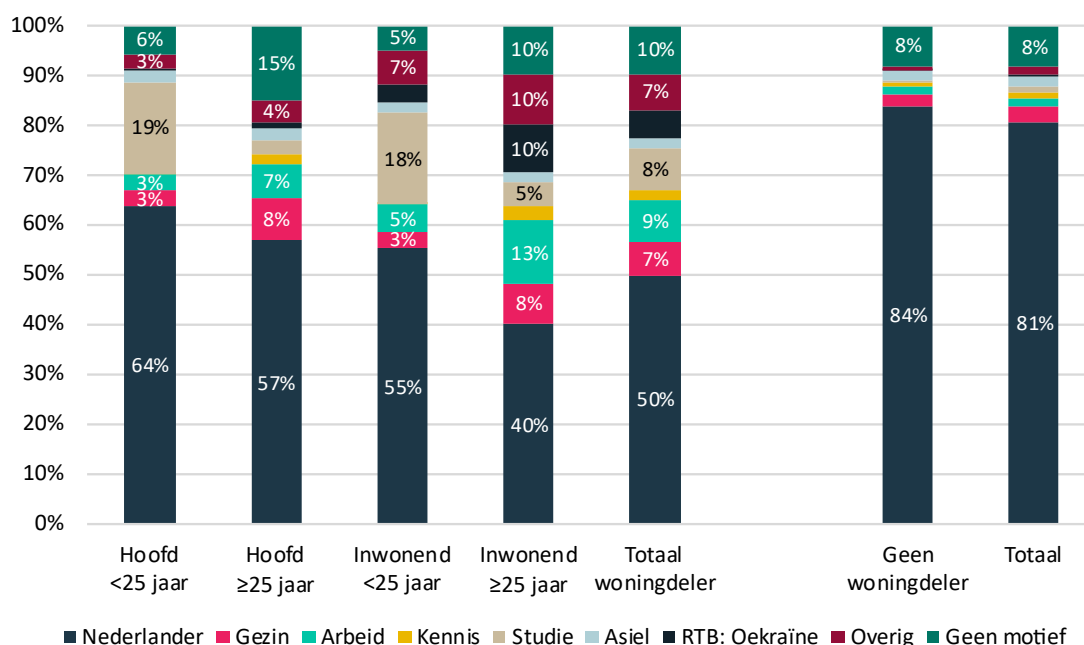
<sup>4</sup> Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Polen, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Roemenië en Bulgarije.



In Figuur 2.10 wordt het migratiemotief van de referentiepersoon weergegeven, zowel voor woningdelers als niet-woningdelers. Er wordt onderscheid gemaakt tussen zeven motieven: (1) gezin, (2) arbeid, (3) kennis, (4) studie, (5) asiel, (6) Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) Oekraïne, en (7) overige motieven. Aanvullend is er een groep migrantenhuishoudens zonder migratiemotief. Bij de migratiemotieven zijn twee kanttekeningen van belang. Ten eerste kan bij migranten met een EU/EFTA<sup>5</sup>-nationaliteit geen onderscheid worden gemaakt tussen arbeid- en kennismigratie. Alle EU/EFTA-migranten die vanwege werk naar Nederland komen, vallen onder de categorie 'arbeid'. Ten tweede is het migratiemotief alleen beschikbaar voor migranten die vanaf 1999 (EU/EFTA) of vanaf 1995 (niet-EU/EFTA) naar Nederland zijn gekomen. Voor personen die vóór deze jaren zijn gemigreerd, is het migratiemotief onbekend. Ook voor Nederlanders is geen migratiemotief geregistreerd.

Uit Figuur 2.10 blijkt dat binnen de woningdelende huishoudens onder de 25 jaar relatief veel studiemigranten voorkomen: 19% van de hoofdhuishoudens en 18% van de inwonende huishoudens in deze leeftijdsgroep betreft een studiemigrant. Onder de inwonende huishoudens van 25 jaar en ouder is een relatief groot aandeel arbeidsmigranten zichtbaar (13%). Ook Oekraïense vluchtelingen vormen een opvallende groep binnen deze categorie, met een aandeel van 10% (zie ook Figuur 2.9). Tot slot valt op dat 10% van de inwonende huishoudens van 25 jaar en ouder een 'overig migratiemotief' heeft.

Figuur 2.10: Migratiemotief van de referentiepersoon in het huishouden, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



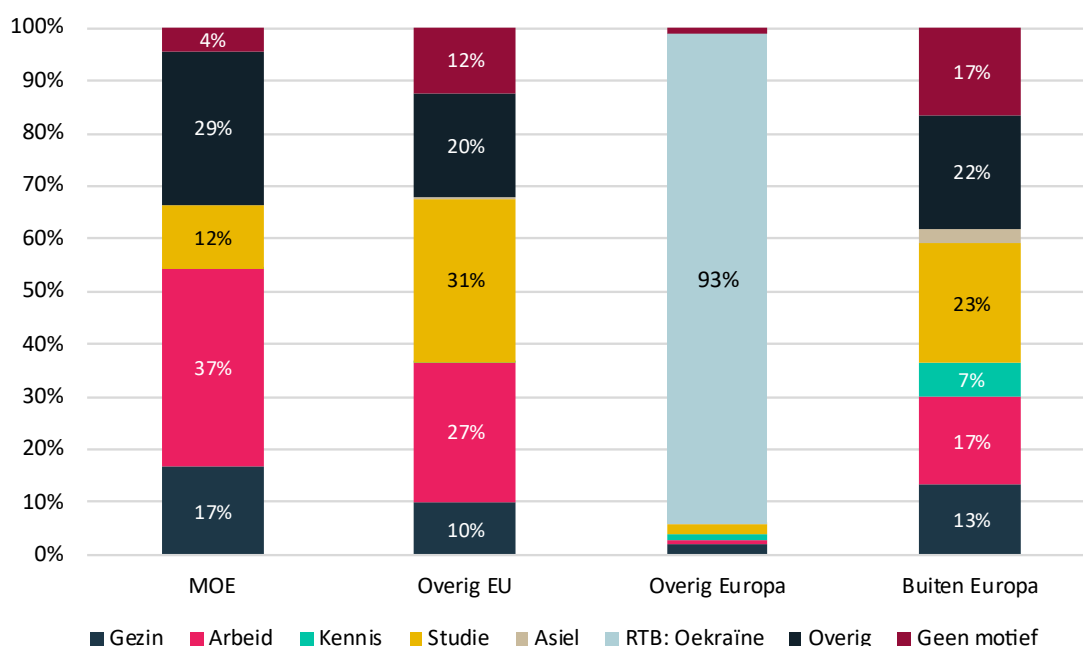
<sup>5</sup> Het gaat om de nationaliteiten van landen die op het moment van migratie tot de EU of EFTA behoorden. Bijvoorbeeld, migranten uit het Verenigd Koninkrijk die gemigreerd zijn vóór 1 februari 2020 (Brexit) worden tot de EU/EFTA-groep gerekend en degenen die later zijn gemigreerd tot de niet-EU/EFTA-groep. EFTA is de afkorting voor European Free Trade Association: een samenwerkingsverband tussen Liechtenstein, Noorwegen, IJsland en Zwitserland.



Ten slotte tonen we voor de woningdelende huishoudens de verdeling naar migratiemotief per geboorteland van de referentiepersoon (Figuur 2.11). Uit de figuur blijkt dat een groot deel van de woningdelende migranten uit MOE-landen naar Nederland is gekomen met arbeid als motief (37%). Daarnaast komen ook gezinsmigratie (17%) en overige motieven (29%) relatief vaak voor. Aangezien MOE-landen tot de Europese Unie behoren, is het migratiemotief voor deze migranten door het CBS afgeleid op basis van de activiteiten die zij na aankomst in Nederland ondernemen. Arbeid die buiten de Nederlandse loonadministratie valt – zoals werk voor een buitenlandse werkgever of zwartwerk – wordt niet geregistreerd. Hierdoor worden arbeidsmigranten in dergelijke gevallen vaak onder ‘overige motieven’ geclassificeerd.

Onder woningdelende migranten uit overige EU-landen is studiemigratie het meest voorkomend (31%), gevolgd door arbeid (27%) en overige motieven (20%). Bij 12% ontbreekt een migratiemotief; dit betreft personen die vóór 1999 naar Nederland zijn gemigreerd. Van de Oekraïense woningdelers is 93% als vluchteling naar Nederland gekomen via de RTB-regeling. Woningdelende migranten van buiten Europa hebben relatief vaak geen geregistreerd migratiemotief (17%); dit wijst erop dat zij vóór 1995 zijn gemigreerd. Daarnaast bestaat deze groep voor een vergelijkbaar deel uit studiemigranten (23%) en arbeids- of kennismigranten (7%).

Figuur 2.11: Migratiemotief van de referentiepersoon in woningdelende huishoudens, uitgesplitst naar geboorteland van de referentiepersoon, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



## Inkomen

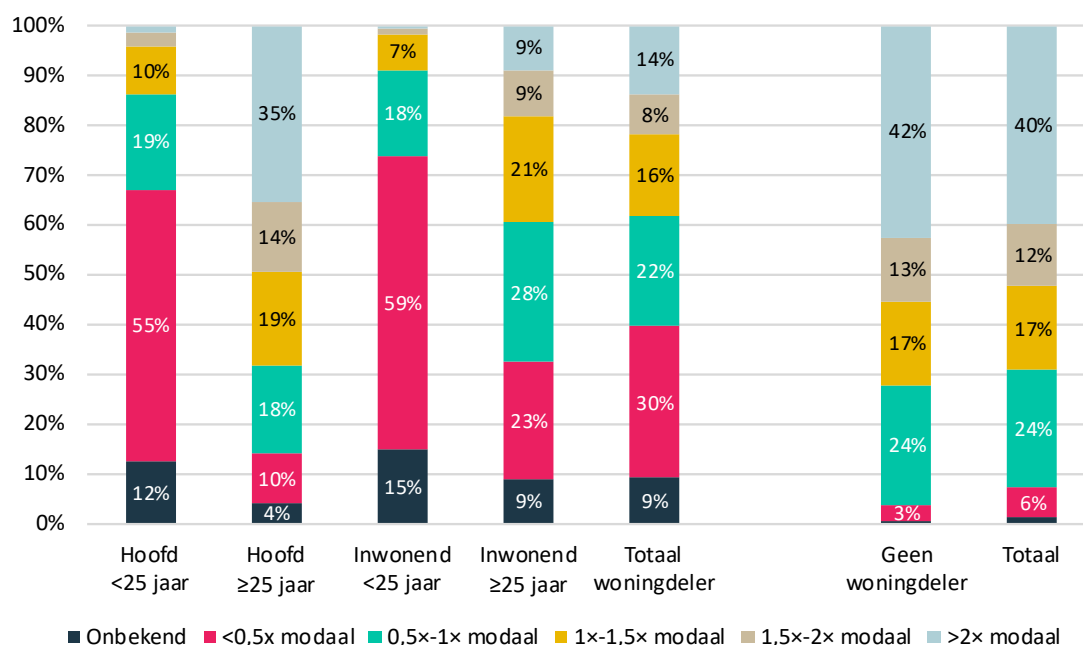
Ten slotte kijken we naar het bruto huishoudensinkomen van woningdelers in vergelijking met niet-woningdelers (Figuur 2.12). Uit de figuur blijkt dat woningdelende huishoudens jonger dan 25 jaar veelal een laag inkomen hebben: 55% van de hoofdhuishoudens <25 jaar en 59% van de inwonende



huishoudens <25 jaar beschikt over een inkomen van minder dan een half keer modaal. In Figuur 2.8 zagen we al dat woningdelende huishoudens in deze leeftijdsgroep vaak studenten zijn. Studietoelagen worden echter niet als inkomen meegeteld in de inkomensstatistiek van het CBS, waardoor studenten doorgaans een (zeer) laag inkomen hebben. Daarnaast is het inkomen bij woningdelende huishoudens relatief vaak onbekend.

Binnen de groep inwonende huishoudens van 25 jaar en ouder heeft ongeveer de helft een inkomen onder 1× modaal. De hoofdhuishoudens van 25 jaar en ouder hebben daarentegen relatief hoge inkomens: 35% beschikt over een inkomen van meer dan twee keer modaal. Dit aandeel ligt wel lager dan onder niet-woningdelers, van wie 42% meer dan twee keer modaal verdient.

Figuur 2.12: Bruto huishoudensinkomen, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



## 2.4 Woonruimtekenmerken 2022

In deze paragraaf richten we ons op de kenmerken van de woonruimten waarin woningdelers verblijven. We benaderen dit vanuit twee perspectieven: ten eerste het perspectief van huishoudens (in welk type huisvesting wonen woningdelers?) en ten tweede het perspectief van de woonruimten (in welk type huisvesting komt woningdelen voor?).

### Type eigendom woning

Figuur 2.13 toont de verdeling van het type eigendom op huishoudensniveau. Hieruit blijkt dat woningdelers in meerderheid wonen in de private huursector, vooral wanneer het gaat om huishoudens jonger dan 25 jaar. Met name de hoofdhuishoudens onder de 25 jaar bevinden zich vaak in de private

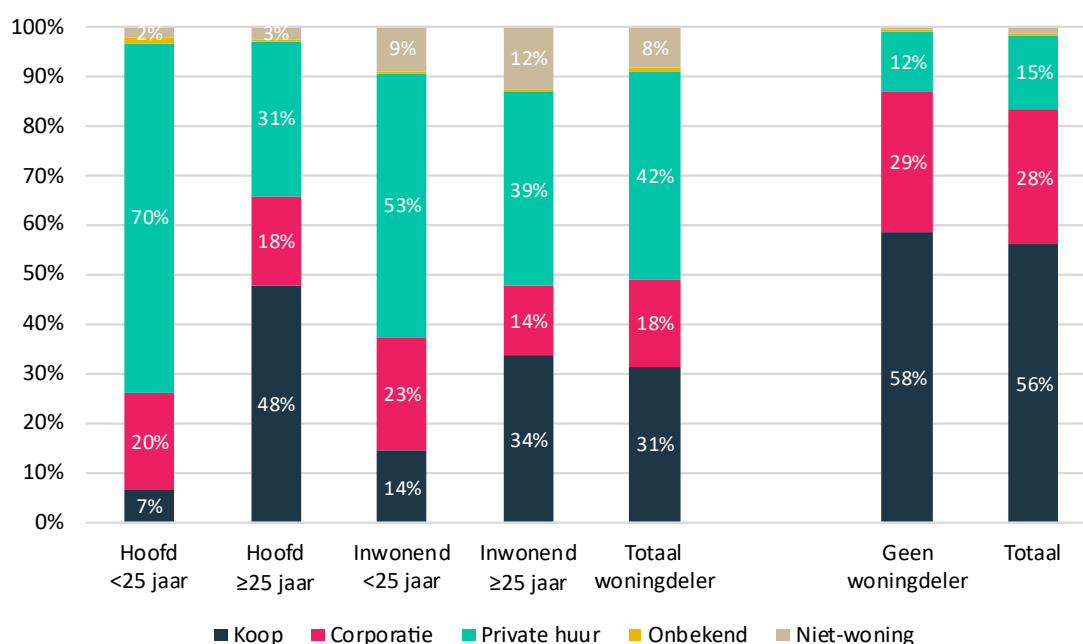


huursector (70%). Dit is niet verrassend: jongeren hebben doorgaans nog geen koopwoning. Verder is de gemiddelde woonduur in de corporatiesector langer dan in de private huursector. Hierdoor is het voor jonge woningdelers minder waarschijnlijk dat zij als hoofdhuishouden worden aangemerkt, aangezien dit primair wordt bepaald op basis van de langste woonduur in de woning.

Van de inwonende huishoudens onder de 25 jaar woont 14% in een koopwoning. Zij zijn echter niet de eigenaar, maar wonen in bij een ander huishouden dat wel eigenaar is – denk bijvoorbeeld aan een student die bij een hospita in een koopwoning verblijft. Bij hoofdhuishoudens van 25 jaar en ouder ligt het aandeel dat in een koopwoning woont aanzienlijk hoger, namelijk op 48%. Nadere analyses (niet weergegeven in de figuur) laten zien dat dit hoofdhuishouden in 99% van de gevallen ook daadwerkelijk de eigenaar van de woning is. Ook bij inwonende huishoudens van 25 jaar en ouder is het aandeel dat in een koopwoning woont hoger dan bij jongeren (34%). Deze huishoudens zijn vrijwel nooit zelf eigenaar, maar wonen in bij een ander huishouden dat de woning bezit.

Ten slotte is te zien dat inwonende huishoudens relatief vaak verblijven in zogeheten 'niet-woningen'. Dit geldt voor 9% van de inwonenden jonger dan 25 jaar en voor 12% van de 25-plussers. Uit aanvullende analyses (niet in de figuur weergegeven) blijkt dat 91% van de woningdelende huishoudens in een niet-woning in een verblijfsobject zonder woonfunctie woont. De overige 9% verblijft op een stand- of ligplaats, zoals een woonboot of woonwagen. De verblijfsobjecten zonder woonfunctie hebben meestal een logiesfunctie, zoals vakantie- of recreatiewoningen (48%). Daarnaast gaat het regelmatig om gebouwen met een kantoorfunctie (26%) of een bijeenkomstfunctie (20%).

Figuur 2.13: Type eigendom woning, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

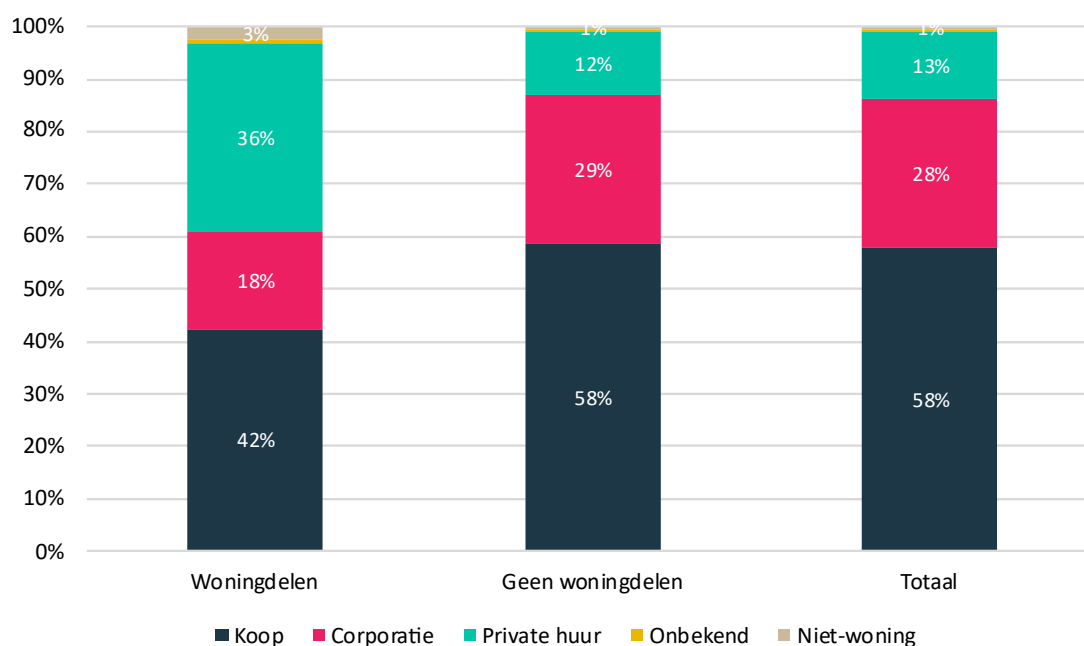




In Figuur 2.14 wordt het type eigendom van woningen bekeken vanuit het perspectief van woonruimten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen woonruimten waarin wel en geen sprake is van woningdelen. Let op: de categorie 'geen woningdelen' op woonruimtenniveau komt precies overeen met de categorie 'geen woningdeler' op huishoudensniveau. In die gevallen is het huishouden namelijk gelijk aan de woonruimte. Bij woonruimten waarin wél woningdelen plaatsvindt, zijn er echter duidelijke verschillen. Zo woont de meerderheid (42%) van de woningdelende huishoudens in een private huurwoning (zie Figuur 2.13). Tegelijkertijd blijkt dat de meeste woonruimten waarin woningdeling plaatsvindt, juist koopwoningen zijn (ook 42%). Dit verschil ontstaat doordat er gemiddeld meer woningdelende huishoudens in één private huurwoning wonen dan in één koopwoning. Hier komen we aan het einde van de paragraaf nog op terug.

Verder valt op dat er, ook op het niveau van woonruimten, sprake is van een oververtegenwoordiging van private huur bij woningdeling. Terwijl in heel Nederland maar 13% van de woningen private huur is, is dat bij woningen die gedeeld worden maar liefst 36%. Met andere woorden: van alle woningen waarin sprake is van woningdelen, is 36% een private huurwoning.

Figuur 2.14: Type eigendom van woning, uitgesplitst naar of er sprake is van woningdelen of niet, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



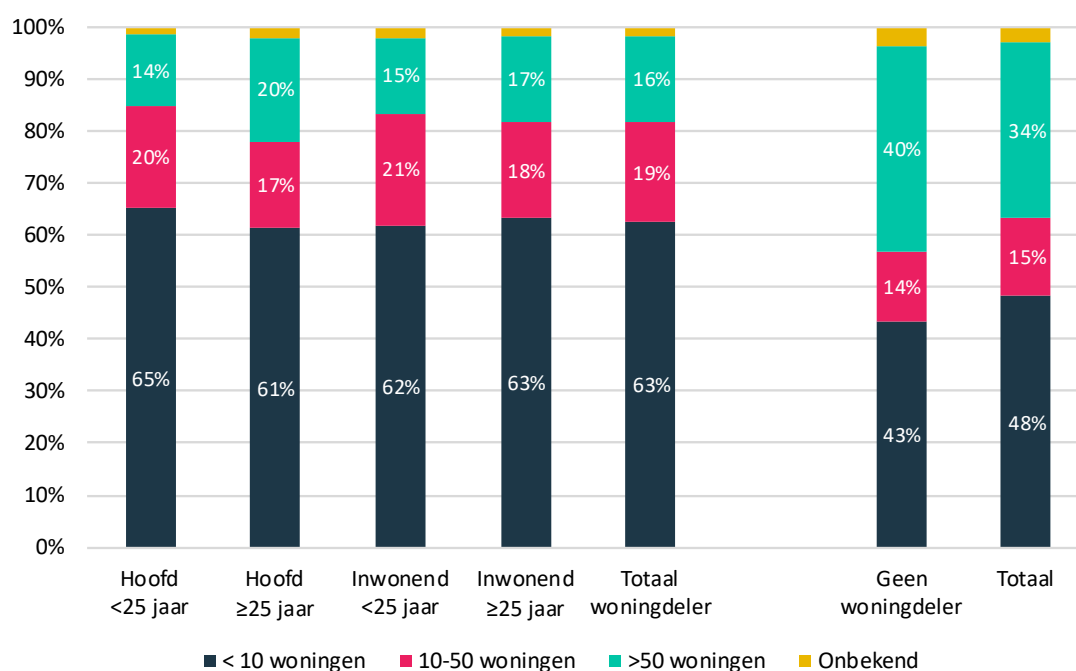
### Type private verhuurder

In de vorige sectie kwam naar voren dat woningdelers relatief vaak in private huurwoningen wonen. Figuur 2.15 gaat hier dieper op in door te kijken naar het type private verhuurder. Er is onderscheid gemaakt tussen verhuurders die minder dan 10 woningen bezitten, tussen de 10 en 50 woningen, en verhuurders met meer dan 50 woningen. Omdat de resultaten nauwelijks verschilden tussen het huishouden- en woonruimteniveau, worden de bevindingen alleen op huishoudensniveau weergegeven.



Uit de figuur blijkt dat iets meer dan 60% van de woningdelende huishoudens in een private huurwoning huurt van een verhuurder met minder dan 10 woningen. Opvallend is dat er hierin nauwelijks verschillen zijn naar leeftijd of naar type woningdeler (hoofdbewoner versus inwonend). Ter vergelijking: onder niet-woningdelers in de private huursector huurt 43% van een verhuurder met minder dan 10 woningen. De conclusie is dan ook dat woningdelen in de private huursector vooral voorkomt bij relatief kleine verhuurders.

Figuur 2.15: Type private verhuurder, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



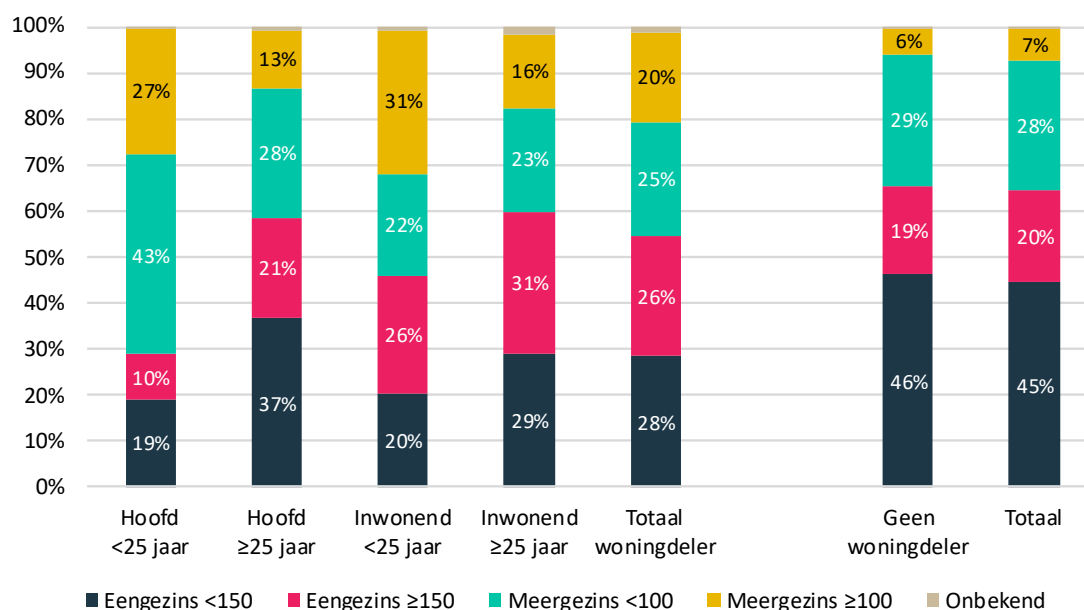
## Bouwvorm en oppervlakte

Wat betreft de bouwvorm en de oppervlakte van de woonruimten valt op dat woningdelende huishoudens minder vaak in eengezinswoningen en juist vaker in meergezinswoningen wonen. Toch is het aandeel woningdelers dat in een grote eengezinswoning woont ( $\geq 150 \text{ m}^2$ ) met 26% hoger dan onder niet-woningdelers (19%). Niet-woningdelers wonen daarentegen vaker in kleinere meergezinswoningen ( $< 100 \text{ m}^2$ ) dan woningdelers. Het grootste verschil zit echter in de grotere meergezinswoningen ( $> 100 \text{ m}^2$ ): 20% van de woningdelende huishoudens woont hierin, tegenover slechts 6% van de niet-woningdelers.

Er zijn daarnaast duidelijke verschillen tussen de typen woningdelers. Vooral hoofdhuishoudens jonger dan 25 jaar wonen vaak in een meergezinswoning — 43% in een woning kleiner dan  $100 \text{ m}^2$  en 27% in een woning van  $100 \text{ m}^2$  of groter. Dit hangt samen met het feit dat zij vaak huren, voornamelijk in de private sector. Voor woningdelers ouder dan 25 jaar geldt juist dat de meerderheid in een eengezinswoning woont.

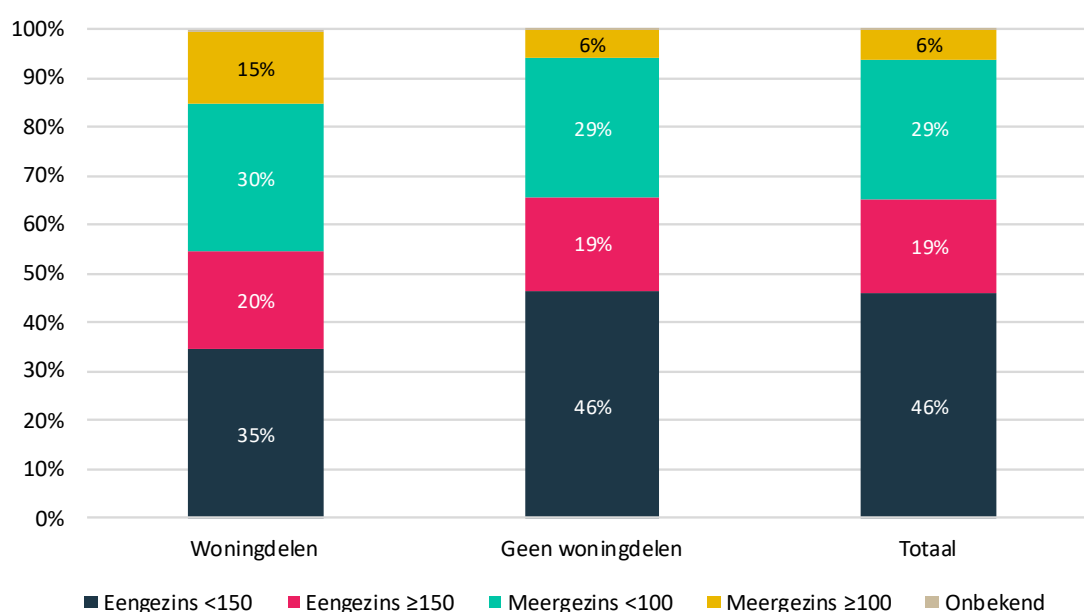


Figuur 2.16: Bouwvorm en oppervlakte woonruimte, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Figuur 2.17 laat de bouwvorm en oppervlakte van woningen zien op woonruimteniveau. In vergelijking met de cijfers op huishoudensniveau (Figuur 2.16) valt op dat het aandeel 'kleine' eengezins- en meergezinswoningen waarin woningdeling plaatsvindt, hoger is op woonruimteniveau. Dit verschil is te verklaren doordat in grotere woonruimten gemiddeld meer huishoudens wonen. Daardoor telt één grote woonruimte zwaarder mee op huishoudensniveau dan op woonruimteniveau.

Figuur 2.17: Bouwvorm en oppervlakte van woonruimte, uitgesplitst naar of er sprak is van woningdelen of niet, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

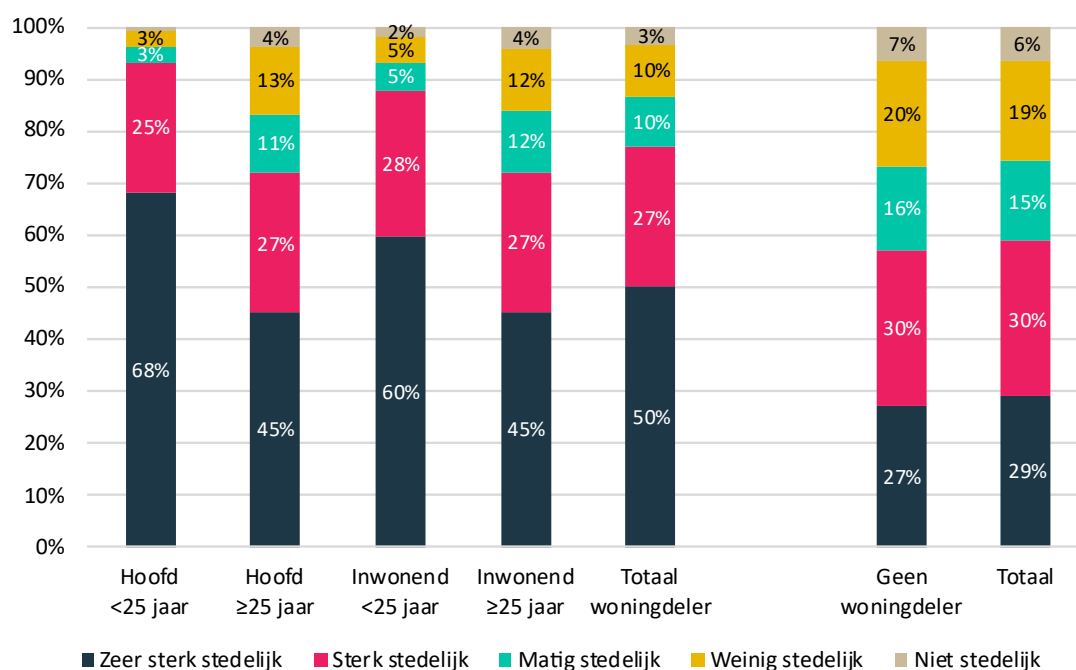


## Stedelijkheid

Figuur 2.18 toont de stedelijkheid<sup>6</sup> van de gemeente waarin het huishouden woont. Omdat de resultaten op woonruimteniveau nauwelijks afwijken van die op huishoudensniveau, worden alleen de cijfers op huishoudensniveau weergegeven. Uit de figuur blijkt dat woningdelers vaker in stedelijke gemeenten wonen dan niet-woningdelende huishoudens. Zo woont de helft van alle woningdelers in een zeer sterk stedelijke gemeente, tegenover 27% van de niet-woningdelers.

Vooraf woningdelers jonger dan 25 jaar wonen vaak in stedelijke gebieden. Dit hangt samen met het feit dat zij vaak uitwonende studenten zijn, die vooral in studentensteden wonen. Dit zijn gemeenten die over het algemeen als (zeer) stedelijk worden aangemerkt. Aanvullende analyses (niet weergegeven in de figuur) bevestigen dit beeld: het aandeel woningdelers onder de 25 jaar ten opzichte van alle particuliere huishoudens is het hoogst in Wageningen (18%), gevolgd door Groningen (14%), Delft (13%), Nijmegen (12%), Leiden (11%) en Utrecht (10%).

Figuur 2.18: Stedelijkheid gemeente van huishoudens, uitgesplitst naar vier typen woningdelers en niet-woningdelers per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



## Aantal huishoudens per woonruimte

In deze paragraaf bekijken we het aantal huishoudens dat samen in één woonruimte woont. Tabel 2.2 toont het gemiddelde aantal huishoudens per woonruimte, uitgesplitst naar verschillende kenmerken. Woonruimten zonder woningdeling (met slechts één huishouden) zijn buiten beschouwing.

<sup>6</sup> Het CBS heeft op basis van de zogenoemde omgevingsadressendichtheid aan iedere gemeente in Nederland een stedelijkheidsklasse toegekend: 1: zeer sterk stedelijk ( $\geq 2.500$  adressen per  $\text{km}^2$ ); 2: sterk stedelijk (1.500 – 2.500 adressen per  $\text{km}^2$ ); 3: matig stedelijk (1.000 – 1.500 adressen per  $\text{km}^2$ ); 4: weinig stedelijk (500 – 1.000 adressen per  $\text{km}^2$ ); en 5: niet stedelijk ( $< 500$  adressen per  $\text{km}^2$ ).



gelaten. Uit de tabel blijkt dat een woonruimte waarin sprake is van woningdelen, gemiddeld 3,1 huishoudens telt. Dit aantal verschilt sterk per eigendomstype. In koopwoningen is het gemiddelde met 2,3 huishoudens relatief laag, terwijl het in de private huursector juist aanzienlijk hoger ligt, met gemiddeld 3,7 huishoudens per woning. De corporatiesector zit daar tussenin, met gemiddeld 3,0 huishoudens per woning bij woningdeling. In zogenoemde niet-woningen is het gemiddelde aantal huishoudens per woonruimte met 10,3 opvallend hoog. Dit komt doordat hier bijvoorbeeld grote complexen onder vallen die zijn ingericht voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en/of Oekraïense vluchtelingen. Wat betreft bouwvorm en oppervlakte geldt, niet onverwacht, dat grotere woonruimten gemiddeld meer huishoudens omvatten. Tot slot valt op dat het gemiddeld aantal huishoudens per woning het hoogst is in zeer sterk stedelijke gemeenten.

Tabel 2.2: Gemiddeld aantal huishoudens per woonruimte waarin sprake is van woningdelen, uitgesplitst naar diverse woonruimtekenmerken, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

|                                   |                                 | Huishoudens per<br>woonruimte |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Totaal</b>                     | <b>Totaal</b>                   | <b>3,1</b>                    |
| <b>Eigendom woning</b>            | Koop                            | 2,3                           |
|                                   | Corporatiehuur                  | 3,0                           |
|                                   | Private huur: totaal            | 3,7                           |
|                                   | Private huur: <10 woningen      | 3,7                           |
|                                   | Private huur: 10–50 woningen    | 4,0                           |
|                                   | Private huur: >50 woningen      | 3,3                           |
|                                   | Niet-woning                     | 10,3                          |
| <b>Bouwvorm &amp; oppervlakte</b> | Eengezins: <150 m <sup>2</sup>  | 2,6                           |
|                                   | Eengezins: ≥150 m <sup>2</sup>  | 4,1                           |
|                                   | Meergezins: <100 m <sup>2</sup> | 2,6                           |
|                                   | Meergezins: ≥100 m <sup>2</sup> | 4,2                           |
| <b>Stedelijkheid</b>              | Zeer sterk stedelijk            | 3,1                           |
|                                   | Sterk stedelijk                 | 3,0                           |
|                                   | Matig stedelijk                 | 2,7                           |
|                                   | Weinig stedelijk                | 2,6                           |
|                                   | Niet stedelijk                  | 2,7                           |

## 2.5 Typologie

Tot nu toe zijn de kenmerken van woningdelende huishoudens afzonderlijk geanalyseerd. In deze paragraaf brengen we deze kenmerken samen in een typologie van verschillende typen woningdelers. Hiervoor is een twostep clusteranalyse uitgevoerd op basis van de volgende huishoudenkenmerken: type huishouden, leeftijd, studentstatus, geboorteland, migratiemotief en bruto huishoudinkomen (zie bijlage A). Uit deze analyse blijkt dat een indeling in zeven clusters het meest optimaal is. Deze uitkomst is vervolgens gebruikt als basis voor een handmatige clustering. Deze aanpak is gekozen om de groepen scherper af te bakenen en beter te kunnen interpreteren dan met uitsluitend algoritmisch gestuurde methoden. Door deze inhoudelijke verfijning sluit de uiteindelijke typologie beter aan bij de praktijk en is deze relevanter voor beleidsdoeleinden.

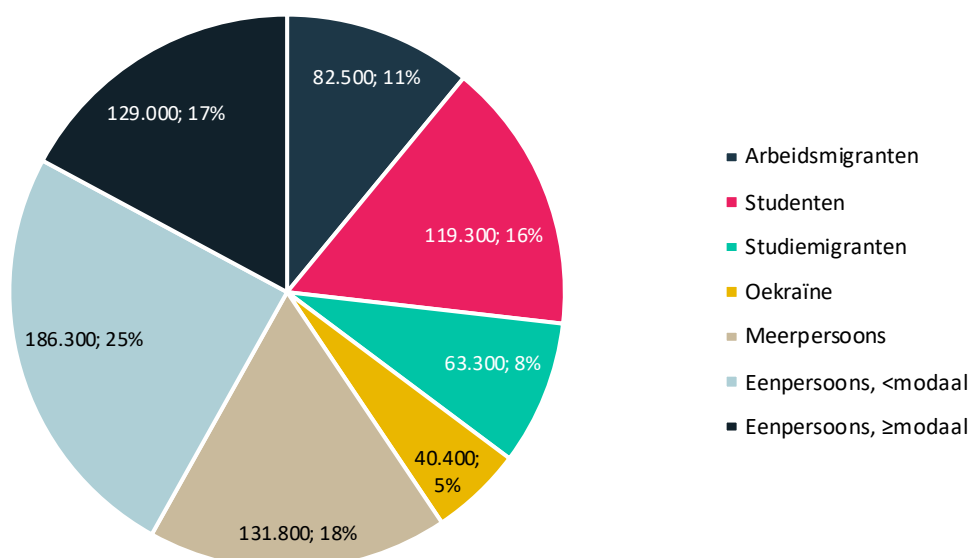


## Beschrijving clusters

Er worden zoals gezegd zeven typen woningdelers onderscheiden. Hieronder beschrijven we wat de verschillende typen inhouden. In Figuur 2.19 wordt het aantal en aandeel per categorie getoond.

1. **Arbeidsmigranten:** huishoudens waarvan de referentiepersoon is gemigreerd met 'arbeid' als (primair) migratiemotief. Daarnaast zijn ook personen geboren in MOE-landen met een 'overig migratiemotief' aan deze groep toegevoegd. Vermoedelijk zijn veel van hen ook vanwege werk naar Nederland gekomen, maar zij staan niet geregistreerd in de Nederlandse loonadministratie, bijvoorbeeld omdat zij in dienst zijn van een buitenlandse werkgever.
2. **Studenten:** huishoudens waarvan de referentiepersoon student is, maar waarbij studie niet het (primaire) migratiemotief is.
3. **Studiemigranten:** huishoudens waarvan de referentiepersoon 'studie' als (primair) migratiemotief heeft.
4. **Oekraïense vluchtelingen:** huishoudens waarvan de referentiepersoon in Oekraïne is geboren en in Nederland verblijft onder tijdelijke bescherming.
5. **Meerpersoonshuishoudens:** huishoudens die niet onder de eerder genoemde categorieën vallen en uit meerdere personen bestaan.
6. **Eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder modaal:** huishoudens die nog niet ingedeeld zijn in bovenstaande groepen en waarvan het bruto huishoudensinkomen lager is dan modaal.
7. **Eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven modaal:** huishoudens die nog niet in één van de bovenstaande groepen zijn ingedeeld en waarvan het bruto huishoudensinkomen gelijk is aan of hoger dan modaal.

Figuur 2.19: Aantal en percentage huishoudens van verschillende clusters van woningdelers, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Tabel 2.3: Huishoudenskenmerken van de verschillende clusters van woningdelers, per 31 december 2022.  
Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

|                        | Arbeids-<br>migrant | Student | Studie-<br>migrant | Oekraïense<br>vlucht. | Meerpers. | Eenpers.<br>< modaal | Eenpers.<br>≥ modaal |
|------------------------|---------------------|---------|--------------------|-----------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>Type huishouden</b> |                     |         |                    |                       |           |                      |                      |
| Alleenstaand           | 89%                 | 97%     | 96%                | 71%                   | 0%        | 100%                 | 100%                 |
| Paar                   | 5%                  | 2%      | 2%                 | 3%                    | 33%       | 0%                   | 0%                   |
| Paar met kind          | 4%                  | 0%      | 1%                 | 6%                    | 40%       | 0%                   | 0%                   |
| Eenouder               | 2%                  | 0%      | 0%                 | 19%                   | 22%       | 0%                   | 0%                   |
| Overig                 | 0%                  | 1%      | 0%                 | 0%                    | 5%        | 0%                   | 0%                   |
| <b>Leeftijd</b>        |                     |         |                    |                       |           |                      |                      |
| <25 jaar               | 14%                 | 86%     | 67%                | 18%                   | 3%        | 26%                  | 10%                  |
| 25-29 jaar             | 21%                 | 13%     | 22%                | 11%                   | 7%        | 17%                  | 29%                  |
| 30-39 jaar             | 31%                 | 1%      | 9%                 | 25%                   | 21%       | 18%                  | 26%                  |
| 40-49 jaar             | 20%                 | 0%      | 2%                 | 22%                   | 20%       | 12%                  | 13%                  |
| 50-64 jaar             | 13%                 | 0%      | 0%                 | 16%                   | 33%       | 17%                  | 17%                  |
| 65+ jaar               | 1%                  | 0%      | 0%                 | 7%                    | 16%       | 10%                  | 5%                   |
| <b>Studentstatus</b>   |                     |         |                    |                       |           |                      |                      |
| Geen student           | 98%                 | 0%      | 40%                | 100%                  | 100%      | 100%                 | 100%                 |
| Student                | 2%                  | 100%    | 60%                | 0%                    | 0%        | 0%                   | 0%                   |
| <b>Geboorteland</b>    |                     |         |                    |                       |           |                      |                      |
| Nederland              | 0%                  | 85%     | 0%                 | 0%                    | 63%       | 55%                  | 69%                  |
| MOE                    | 63%                 | 1%      | 17%                | 0%                    | 5%        | 8%                   | 5%                   |
| Overig EU              | 20%                 | 4%      | 30%                | 0%                    | 2%        | 7%                   | 3%                   |
| Oekraïne               | 0%                  | 0%      | 1%                 | 100%                  | 1%        | 0%                   | 0%                   |
| Overig Europa          | 4%                  | 1%      | 7%                 | 0%                    | 2%        | 3%                   | 2%                   |
| Buiten Europa          | 13%                 | 8%      | 44%                | 0%                    | 27%       | 27%                  | 20%                  |
| <b>Migratiemotief</b>  |                     |         |                    |                       |           |                      |                      |
| Gezin                  | 0%                  | 3%      | 0%                 | 0%                    | 12%       | 11%                  | 8%                   |
| Arbeid                 | 79%                 | 0%      | 0%                 | 0%                    | 0%        | 0%                   | 0%                   |
| Kennis                 | 0%                  | 0%      | 0%                 | 0%                    | 3%        | 2%                   | 6%                   |
| Studie                 | 0%                  | 0%      | 100%               | 0%                    | 0%        | 0%                   | 0%                   |
| Asiel                  | 0%                  | 1%      | 0%                 | 0%                    | 3%        | 4%                   | 2%                   |
| RTB: Oekraïne          | 0%                  | 0%      | 0%                 | 100%                  | 0%        | 0%                   | 0%                   |
| Overig                 | 21%                 | 4%      | 0%                 | 0%                    | 4%        | 13%                  | 4%                   |
| Geen motief            | 0%                  | 7%      | 0%                 | 0%                    | 16%       | 15%                  | 11%                  |
| Nederlander            | 0%                  | 85%     | 0%                 | 0%                    | 62%       | 55%                  | 69%                  |
| <b>Inkomen</b>         |                     |         |                    |                       |           |                      |                      |
| Onbekend               | 13%                 | 3%      | 41%                | 0%                    | 1%        | 15%                  | 0%                   |
| <0,5x modaal           | 18%                 | 79%     | 40%                | 50%                   | 4%        | 36%                  | 0%                   |
| 0,5x-1x modaal         | 34%                 | 14%     | 7%                 | 31%                   | 11%       | 49%                  | 0%                   |
| 1x-1,5x modaal         | 21%                 | 3%      | 6%                 | 13%                   | 14%       | 0%                   | 57%                  |
| 1,5x-2x modaal         | 6%                  | 1%      | 3%                 | 3%                    | 15%       | 0%                   | 25%                  |
| >2x modaal             | 7%                  | 0%      | 3%                 | 2%                    | 54%       | 0%                   | 18%                  |

In Tabel 2.3 worden de kenmerken die zijn gebruikt voor de clustering per type woningdeler weer-gegeven. Zonder de volledige tabel te bespreken, willen we enkele opvallende punten benoemen. Zo zijn arbeidsmigranten vaak alleenstaand, maar dit geldt in nog sterkere mate voor studenten en stu-diemigranten. Oekraïense vluchtelingen wonen daarentegen vaker in meerpersoonshuishoudens, met name eenoudergezinnen. Wat de leeftijd betreft, zijn studenten gemiddeld het jongst, terwijl



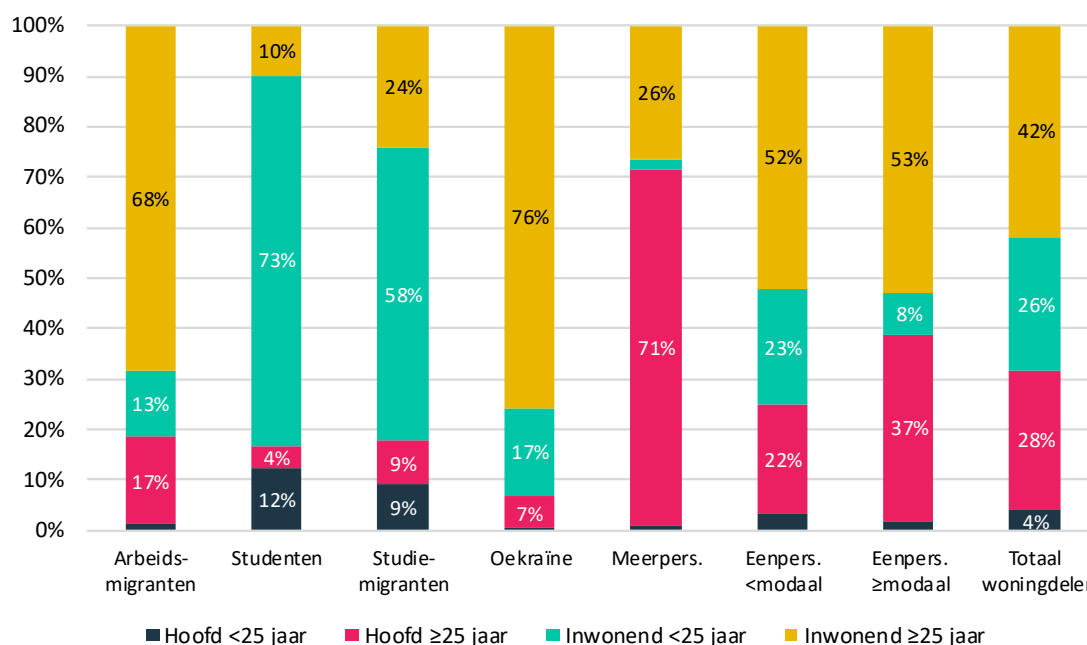
meerpersoonshuishoudens juist het oudste zijn. Eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen zijn over het algemeen jonger dan eenpersoonshuishoudens met een hoog inkomen.

Niet alle studiemigranten studeren nog; hoewel zij oorspronkelijk voor studie naar Nederland zijn gekomen, kunnen zij hun opleiding inmiddels hebben afgerond. Arbeidsmigranten zijn vaak geboren in MOE-landen en andere EU-landen. Studiemigranten komen relatief vaak van buiten Europa. Daarnaast zijn eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen minder vaak in Nederland geboren dan eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen. Studenten hebben doorgaans zeer lage inkomens, wat deels verklaard wordt doordat studieleningen niet als inkomen worden meegerekend.

## Woonsituatie

Nu we de huishoudenskenmerken per cluster hebben beschreven, geven we ook een kort overzicht van de woonsituatie per cluster. We beginnen met het type woningdeler (Figuur 2.20). Uit de figuur blijkt dat de meeste clusters vooral bestaan uit inwonende huishoudens. Meerpersoonshuishoudens daarentegen zijn juist vaak de hoofdbewoners in een gedeelde woonsituatie. Opvallend zijn ook de leeftijdsverschillen tussen de clusters, die eerder al aan bod kwamen. Studenten en, in iets mindere mate, studiemigranten zijn veelal jonger dan 25 jaar. De overige groepen bestaan voornamelijk uit personen van 25 jaar en ouder.

Figuur 2.20: Clustering type woningdeler naar situatie inwonend of hoofdhouder en leeftijd, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



In Figuur 2.21 is het type eigendom van de woning per cluster van woningdelers weergegeven. Opvallend is dat bijna een kwart van de woningdelende en in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten in een koopwoning woont. Nadere analyses (niet opgenomen in de figuur) laten zien dat dit vooral

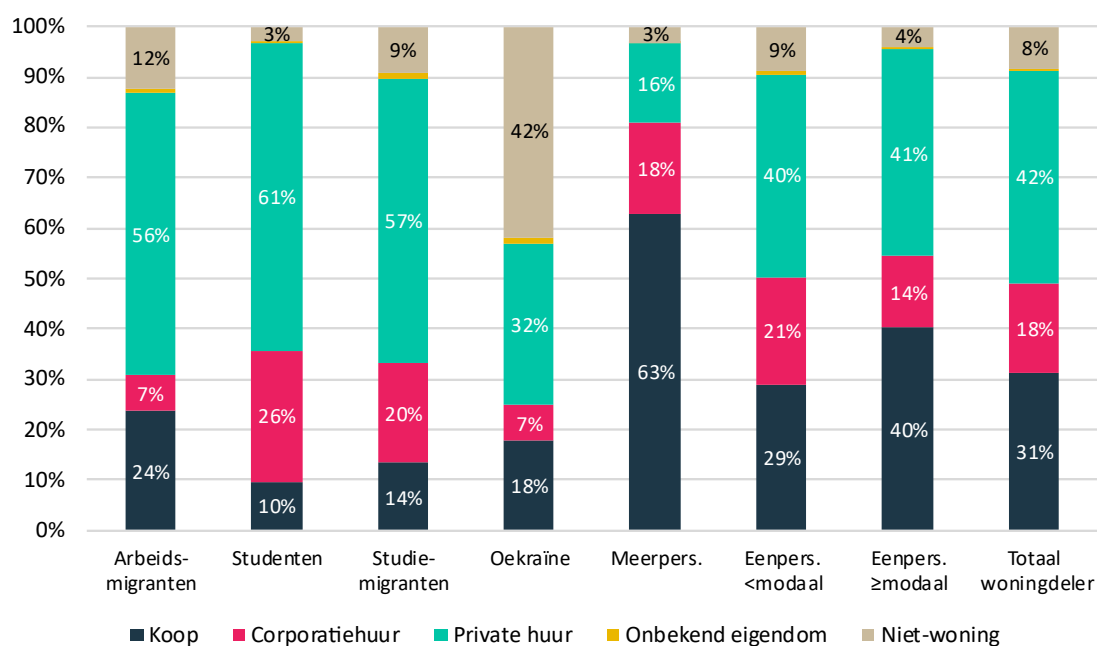




inwonende huishoudens betreft. Met andere woorden: woningdelende arbeidsmigranten zijn meestal niet zelf de eigenaar van de koopwoning waarin zij verblijven. Verder valt op dat studenten en studiemigranten relatief vaak woningdelen in een private huurwoning. Ook in de corporatiesector is het aandeel woningdelers onder deze groepen relatief hoog. Dit is niet verrassend, aangezien woningcorporaties regelmatig onzelfstandige eenheden verhuren, bijvoorbeeld in de vorm van studenten-huisvesting.

Binnen het cluster Oekraïense vluchtelingen woont 42% in een zogenaemde niet-woning—dit betreft vermoedelijk (tijdelijke) opvanglocaties. De overige 58% woont wel in een reguliere woning, met relatief veel huishoudens in de private huursector (32%) en een aanzienlijk aandeel in koopwoningen (18%). Tot slot zien we onder eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder modaal een relatief groot aandeel in de corporatiesector (21%). Bij eenpersoonshuishoudens met een hoog inkomen is dit aandeel kleiner (14%); zij wonen daarentegen vaker in een koopwoning (40%).

Figuur 2.21: Type eigendom van de verschillende clusters van woningdelers, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



### Combinatie van clusters in woonruimte

In deze laatste sectie bekijken we hoe verschillende typen woningdelers samenleven binnen één woonruimte. Omdat er talloze combinaties mogelijk zijn, richten we ons op de drie meest voorkomende combinaties per cluster (zie Tabel 2.4). De tabel laat zien welke andere typen huishoudens, naast de hoofdgroep, in dezelfde woning voorkomen. Een voorbeeld: bij het cluster arbeidsmigranten is de derde meest voorkomende combinatie 'alleen meerpersoons'. Dit betekent dat in deze situatie geen andere arbeidsmigranten in de woning wonen, maar wel één of meerdere meerpersoonshuishoudens die geen arbeidsmigranten zijn.



Voor arbeidsmigranten blijkt dat 20% van de huishoudens samenwoont met uitsluitend andere arbeidsmigrantenhuishoudens. De tweede meest voorkomende combinatie (14%) bestaat uit andere arbeidsmigranten in de woonruimte, aangevuld met een eenpersoonshuishouden met een benedenmodaal inkomen. De derde meest voorkomende situatie van arbeidsmigranten is dat zij inwonen bij een meerpersoonshuishouden waarvan de referentiepersoon geen arbeidsmigrant is (9%).

Bij studenten woont 28% van de studentenhuishoudens samen met uitsluitend andere studentenhuishoudens. De tweede meest voorkomende combinatie (17%) betreft een mix van studentenhuishoudens en eenpersoonshuishoudens met een benedenmodaal inkomen. De derde combinatie (ook 17%) lijkt hier sterk op, maar omvat daarnaast ook een eenpersoonshuishouden met een bovenmodaal inkomen. Mogelijk gaat het hier om recent afgestudeerden die nog in het studentenhuus wonen.

Bij studiemigranten is de meest voorkomende situatie dat deze huishoudens samenwonen met uitsluitend andere studiemigranten. De op één na meest voorkomende combinatie betreft een gedeelde woonruimte met zowel studiemigranten als studenten die geen studiemigrant zijn (10%).

Tabel 2.4: Drie meest voorkomende combinaties van verschillende clusters van woningdelers in één woonruimte, uitgesplitst naar de verschillende clusters, per 31 december 2022. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

| Cluster                        | Combinatie                               | Aantal  | %    |
|--------------------------------|------------------------------------------|---------|------|
| <b>Arbeidsmigranten</b>        | 1. Alleen arbeidsmigranten               | 16.100  | 20%  |
|                                | 2. Arbeidsmigranten en EP < modaal       | 11.900  | 14%  |
|                                | 3. Alleen meerpersoons                   | 7.400   | 9%   |
|                                | Totaal                                   | 82.500  | 100% |
| <b>Studenten</b>               | 1. Alleen studenten                      | 33.900  | 28%  |
|                                | 2. Studenten en EP < modaal              | 20.700  | 17%  |
|                                | 3. Studenten, EP < modaal en EP ≥ modaal | 8.400   | 7%   |
|                                | Totaal                                   | 119.300 | 100% |
| <b>Studiemigranten</b>         | 1. Alleen studiemigranten                | 10.800  | 17%  |
|                                | 2. Studenten en studiemigranten          | 6.000   | 10%  |
|                                | 3. Studiemigranten en EP < modaal        | 5.300   | 8%   |
|                                | Totaal                                   | 63.300  | 100% |
| <b>Oekraïners</b>              | 1. Alleen Oekraïners                     | 6.300   | 16%  |
|                                | 2. Gemengde groep                        | 5.400   | 13%  |
|                                | 3. Oekraïners en MP                      | 4.000   | 10%  |
|                                | Totaal                                   | 40.400  | 100% |
| <b>Meerpersoons</b>            | 1. Alleen EP < modaal                    | 40.500  | 31%  |
|                                | 2. Alleen EP ≥ modaal                    | 27.700  | 21%  |
|                                | 3. Alleen MP                             | 22.600  | 17%  |
|                                | Totaal                                   | 131.800 | 100% |
| <b>Eenpersoons &lt; modaal</b> | 1. Alleen MP                             | 38.000  | 20%  |
|                                | 2. Alleen EP < modaal                    | 28.100  | 15%  |
|                                | 3. Alleen EP ≥ modaal                    | 14.500  | 8%   |
|                                | Totaal                                   | 186.300 | 100% |
| <b>Eenpersoons ≥ modaal</b>    | 1. Alleen MP                             | 26.700  | 21%  |
|                                | 2. Alleen EP ≥ modaal                    | 25.100  | 19%  |
|                                | 3. Alleen EP < modaal                    | 14.800  | 11%  |
|                                | Totaal                                   | 129.000 | 100% |

Noot: EP=eenpersoonshuishouden; MP=meerpersoonshuishouden



Bij Oekraïense vluchtelingen is de meest voorkomende combinatie dat zij samenwonen met uitsluitend andere Oekraïense vluchtelingen (16%). De tweede meest voorkomende combinatie betreft een woonruimte die gedeeld wordt met diverse typen woningdelers — met uitzondering van studenten en studiemigranten — waarbij alle andere groepen vertegenwoordigd zijn.

Meerpersoonshuishoudens die hun woning delen, wonen vooral samen met eenpersoonshuishoudens met een benedenmodaal inkomen (31%), gevolgd door eenpersoonshuishoudens met een bovenmodaal inkomen (21%). Ook het samenwonen van twee meerpersoonshuishoudens komt relatief vaak voor (17%).

Aansluitend op dit patroon delen eenpersoonshuishoudens met een benedenmodaal inkomen hun woning het vaakst met meerpersoonshuishoudens (20%). Daarnaast komt samenwonen met andere eenpersoonshuishoudens met een benedenmodaal inkomen (15%) en met eenpersoonshuishoudens met een bovenmodaal inkomen (8%) regelmatig voor.

Tot slot zien we bij eenpersoonshuishoudens met een bovenmodaal inkomen een vergelijkbaar beeld. Zij wonen het vaakst samen met meerpersoonshuishoudens (21%), gevolgd door andere eenpersoonshuishoudens met een bovenmodaal inkomen (19%) en eenpersoonshuishoudens met een benedenmodaal inkomen (11%).



## 03

# Woonpaden

In dit hoofdstuk worden verschillende longitudinale analyses gepresenteerd. We starten met een overzicht van de instroom (§3.1) en uitstroom (§3.2) van woningdelers: welke veranderingen in huishoudpositie en inkomensbron gaan hiermee gepaard? Vervolgens gaan we in op de duur van het woningdelen (§3.3). Welke personen delen voor korte of juist langere tijd een woning? En welke typen woningen worden voor respectievelijk kortdurend of langdurend woningdelen gebruikt? Tot slot analyseren we, met behulp van survival analysis, in hoeverre de spanning op de woningmarkt van invloed is op de duur van het woningdelen (§3.4).

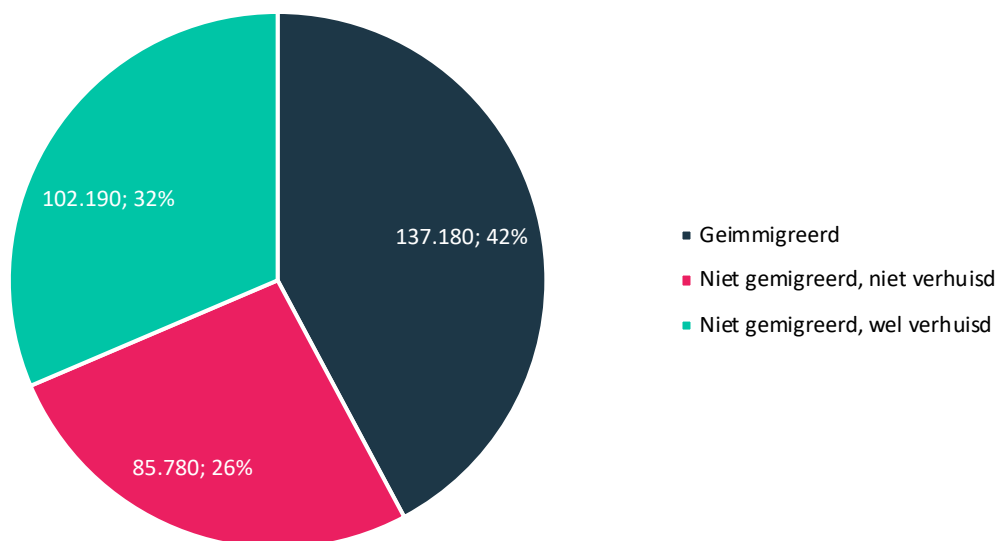


## 3.1 Instroom

In deze paragraaf kijken we naar mensen die in 2022 begonnen met woningdelen. Met andere woorden: zij gingen van een woonsituatie zonder woningdeling naar een situatie waarin ze wel een woning deelden. Dit kan gebeuren doordat de persoon verhuist, maar ook doordat er een extra huishouden in de woning kwam inwonen. Beide situaties zien we als een overgang van niet-woningdelen naar woningdelen. We noemen dit hier 'instroom', ook al hoeft de persoon niet per se van adres te zijn veranderd. We bekijken hierbij de referentiepersonen van huishoudens die op 31 december 2022 als woningdeler geregistreerd stonden, maar dat op 1 januari 2022 nog niet waren. In totaal gaat het om 325.140 personen.

Van deze groep zijn 137.180 personen (42%) gedurende 2022 naar Nederland geïmmigreerd. De overige 187.961 personen (58%) woonden op beide peilmomenten (1 januari en 31 december) in Nederland. Binnen de groep van niet-geïmmigreerden verhuisden 102.200 personen (54%) binnen Nederland in 2022, terwijl 85.800 personen (46%) het hele jaar op hetzelfde adres bleven wonen (hierbij is dus een ander huishouden ingetrokken). De cijfers worden samengevat in Figuur 3.1.

Figuur 3.1: Referentiepersonen die op 31 december 2022 woningdeler waren maar op 1 januari van dat jaar nog niet, uitgesplitst naar internationale en binnenlandse migranten. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



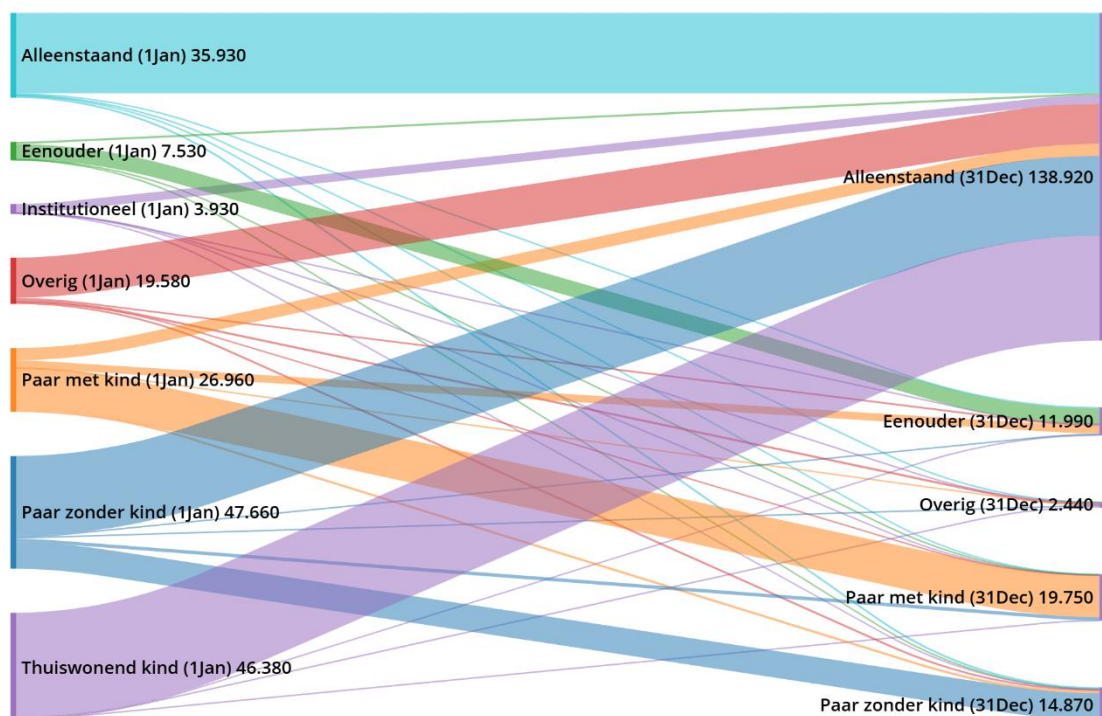
### Plaats in het huishouden

In deze sectie bespreken we de veranderingen in de positie van personen in het huishouden tussen 1 januari en 31 december. Het gaat hierbij om de volgende posities: thuiswonend kind, alleenstaand, partner in een paar zonder kind, partner in een paar met kind, ouder in een eenoudergezin, overig lid van huishouden en lid van institutioneel huishouden.



Figuur 3.2 toont de overgangen tussen de verschillende huishoudposities tussen 1 januari en 31 december in de vorm van een Sankey-diagram. Dit diagram geeft een helder overzicht van de belangrijkste 'stromen' van en naar posities in het huishouden. Omdat het soms lastig is om precies te bepalen om hoeveel personen het gaat, is aanvullend een kruistabel toegevoegd. Deze tabel geeft de huishoudpositie op 1 januari (rijen) en op 31 december (kolommen) weer. Om de leesbaarheid te bevorderen, zijn personen die gedurende 2022 vanuit het buitenland zijn gemigreerd in het figuur buiten beschouwing gelaten. In de tabel is deze groep echter wel opgenomen.

Figuur 3.2: Sankey-diagram van positie in het huishouden op 1 januari en 31 december 2022 voor personen die instromen in woningdelen, exclusief geïmmigreerden. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Tabel 3.1: Kruistabel van positie in het huishouden op 1 januari (rijen) en 31 december (kolommen) 2022 voor personen die instromen in woningdelen. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

|                  | Alleenstaand | Paar<br>zonder kind | Paar<br>met kind | Eenouder | Overig | Totaal  |
|------------------|--------------|---------------------|------------------|----------|--------|---------|
| Thuiswonend kind | 44.460       | 1.050               | 100              | 140      | 630    | 46.380  |
| Alleenstaand     | 34.030       | 810                 | 220              | 590      | 280    | 35.930  |
| Paar zonder kind | 33.850       | 11.220              | 1.460            | 620      | 510    | 47.660  |
| Paar met kind    | 5.170        | 920                 | 17.630           | 3.190    | 50     | 26.950  |
| Eenouder         | 840          | 20                  | 80               | 6.590    | 0      | 7.530   |
| Overig           | 16.970       | 770                 | 190              | 720      | 930    | 19.570  |
| Institutioneel   | 3.600        | 80                  | 70               | 140      | 40     | 3.930   |
| Buitenland       | 117.370      | 4.710               | 4.900            | 9.970    | 240    | 137.180 |
| Totaal           | 256.280      | 19.580              | 24.660           | 21.950   | 2.670  | 325.140 |



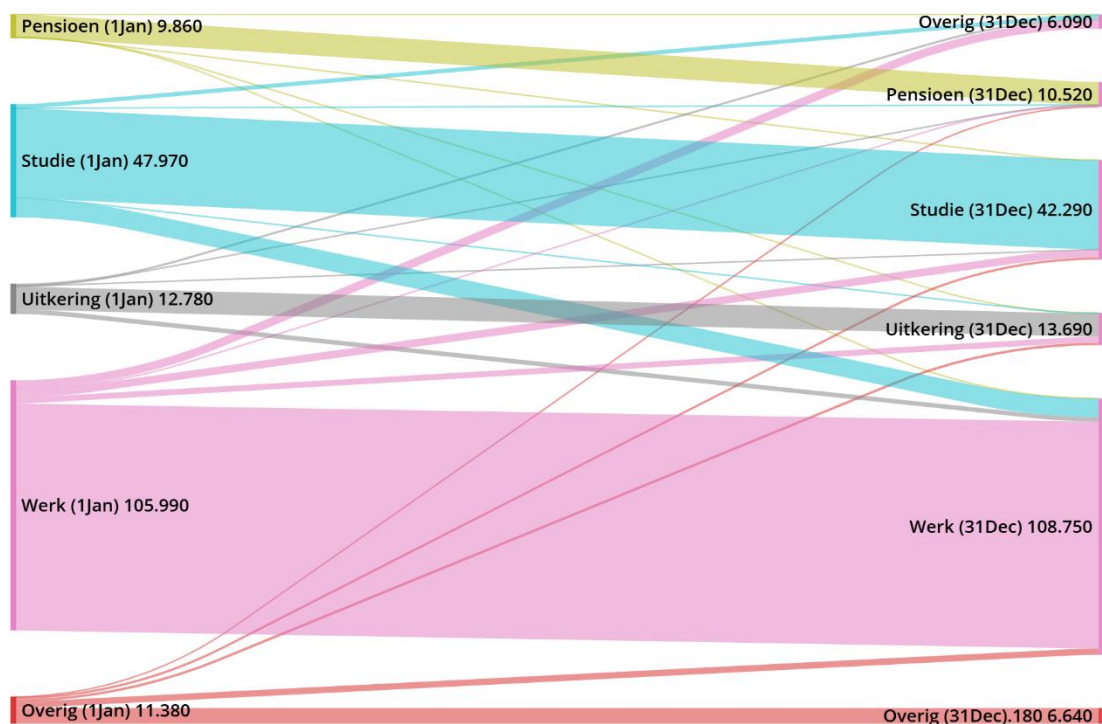
In Figuur 3.2 is te zien dat de meeste woningdelers op 31 december alleenstaand zijn. Dit sluit aan bij de eerdere bevindingen uit Hoofdstuk 2. De meeste personen die instroomden waren op 1 januari thuiswonend kind, alleenstaand of partner in een paar zonder kind. De thuiswonende kinderen werden vrijwel allemaal alleenstaand, bijvoorbeeld jongeren die het ouderlijk huis verlaten om te gaan studeren en op kamers gaan wonen met andere studenten.

Van de partners in een paar zonder kinderen op 1 januari werd het merendeel aan het einde van het jaar alleenstaand. Met andere woorden, zij gingen na het beëindigen van een relatie in een gedeelde woonsituatie wonen. Bij partners in een paar met kind veranderde het merendeel niet van huishoudpositie; zij waren op 31 december nog steeds partner in een paar met kind, maar dan als woningdeler. Aanvullende analyses (niet weergegeven in figuren of tabellen) tonen aan dat deze personen meestal niet verhuisden. Het woningdelen ontstond vooral doordat een extra huishouden bij hen kwam inwonen. Tot slot waren de meeste personen die vanuit het buitenland migreerden op 31 december alleenstaand.

## Inkomensbron

In deze sectie kijken we naar de inkomensbron voor en na het instromen in woningdelen. Specifiek wordt gekeken naar de primaire inkomensbron van de personen aan het begin en einde van het jaar. In Figuur 3.3 worden de overgangen gevisualiseerd. De aantallen zijn terug te vinden in Tabel 3.2.

Figuur 3.3: Sankey-diagram van primaire inkomensbron op 1 januari en 31 december 2022 voor personen die instromen in woningdelen. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Tabel 3.2: Kruistabel van primaire inkomensbron op 1 januari (rijen) en 31 december (kolommen) 2022 voor personen die instromen in woningdelen. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

|            | Werk    | Uitkering | Pensioen | Studie | Overig | Totaal  |
|------------|---------|-----------|----------|--------|--------|---------|
| Werk       | 96.200  | 2.550     | 490      | 3.240  | 3.510  | 105.990 |
| Uitkering  | 1.920   | 9.700     | 190      | 130    | 840    | 12.780  |
| Pensioen   | 100     | 20        | 9.690    | 40     | 10     | 9.850   |
| Studie     | 7.860   | 380       | 60       | 37.940 | 1.730  | 47.970  |
| Overig     | 2.670   | 1.040     | 90       | 940    | 6.640  | 11.380  |
| Buitenland | 61.540  | 1.770     | 320      | 20.900 | 52.660 | 137.180 |
| Totaal     | 170.290 | 15.450    | 10.830   | 63.170 | 65.400 | 325.140 |

Bij bovenstaande figuur en tabel verdient de categorie 'studie' een nadere toelichting. Deze categorie betekent niet dat de persoon inkomsten uit studiefinanciering ontvangt, maar dat hij of zij in de ver-slagmaand als scholier of student stond ingeschreven. Dit geldt voor alle personen die stonden in-geschreven als voltijdstudent aan een Nederlandse mbo-, hbo-, of wo-instelling, dus ook voor stu-diemigranten. In Figuur 3.3 is te zien dat een relatief grote groep personen in de categorie 'studie' valt, zowel op 1 januari als op 31 december 2022. Dit kunnen bijvoorbeeld personen zijn die begin van het jaar nog op de middelbare school zaten en later in het jaar op kamers gingen om te studeren. Zij vallen dan in de stroom 'studie → studie'. Daarnaast valt op dat een deel van de personen de overstap heeft gemaakt van 'studie' naar 'werk'. Over het algemeen zien we echter weinig verande-ringen van primaire inkomensbron. Zo is er bijvoorbeeld geen grote groep die van 'werk' naar 'uitke-ring' gaat. Oftewel, er zijn relatief weinig personen die hun baan verliezen en daardoor (direct) gaan woningdelen.

Immigranten die in 2022 naar Nederland kwamen, hadden in december 2022 vaak vooral inkomen uit werk. Daarnaast is er ook een relatief grote groep migranten die naar Nederland kwam om te stude-ren. Ten slotte bevinden immigranten zich relatief vaak in de categorie 'overig'. Dit betreft personen zonder geregistreerd inkomen in december 2022: zij studeren niet en hebben geen inkomen uit werk, uitkering of pensioen. Het kan hierbij gaan om gezinsmigranten die bij een kostwinner intrekken, maar ook om personen die werken voor een buitenlandse werkgever (detachering). In dat laatste geval is er geen inkomen uit werk zichtbaar in de Nederlandse loonadministratie.

## 3.2 Uitstroom

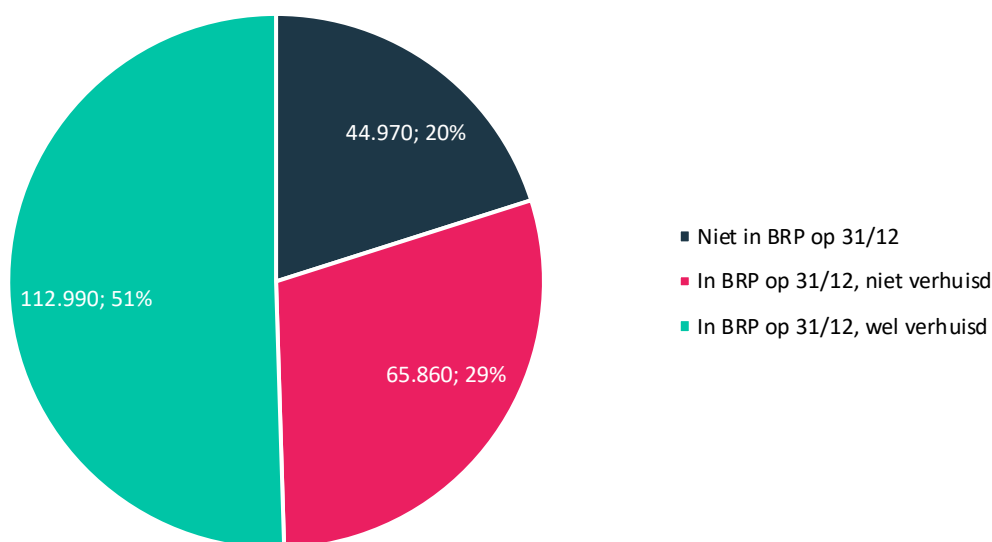
In deze paragraaf kijken we naar mensen die in 2022 zijn gestopt met woningdelen. Dit kan gebeuren doordat iemand verhuist, maar ook doordat het andere huishouden in de woning verhuist, terwijl de persoon er zelf blijft wonen. Beide situaties zorgen ervoor dat iemand stopt met woningdelen. We noemen dit 'uitstroom', ook al hoeft de persoon niet per se verhuisd te zijn. We bekijken hierbij de referentiepersonen van huishoudens die op 1 januari 2022 als woningdeler geregistreerd stonden, maar dat op 31 december 2022 niet meer waren. In totaal gaat het om 223.820 personen.





Van deze groep zijn 44.970 (20%) die op 31 december 2022 niet meer stonden ingeschreven in de BRP. Dit zijn voornamelijk personen die zijn geëmigreerd, maar ook voor een klein deel overledenen en 'overige administratieve afvoeringen'. De overige 178.850 personen (80%) zijn dus ingeschreven in de BRP op zowel 1 januari als 31 december. Binnen deze groep verhuisden 112.990 personen (63%) binnen Nederland in 2022, terwijl 65.860 personen (37%) het hele jaar op hetzelfde adres bleven wonen (hier is dus het andere huishouden vertrokken). De cijfers worden samengevat in Figuur 3.2.

Figuur 3.4: Referentiepersonen die op 1 januari 2022 woningdeler waren maar op 31 december van dat jaar niet meer, uitgesplitst naar of persoon nog in BRP aanwezig is einde jaar en zo ja, of deze is verhuisd binnen Nederland. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



## Plaats in het huishouden

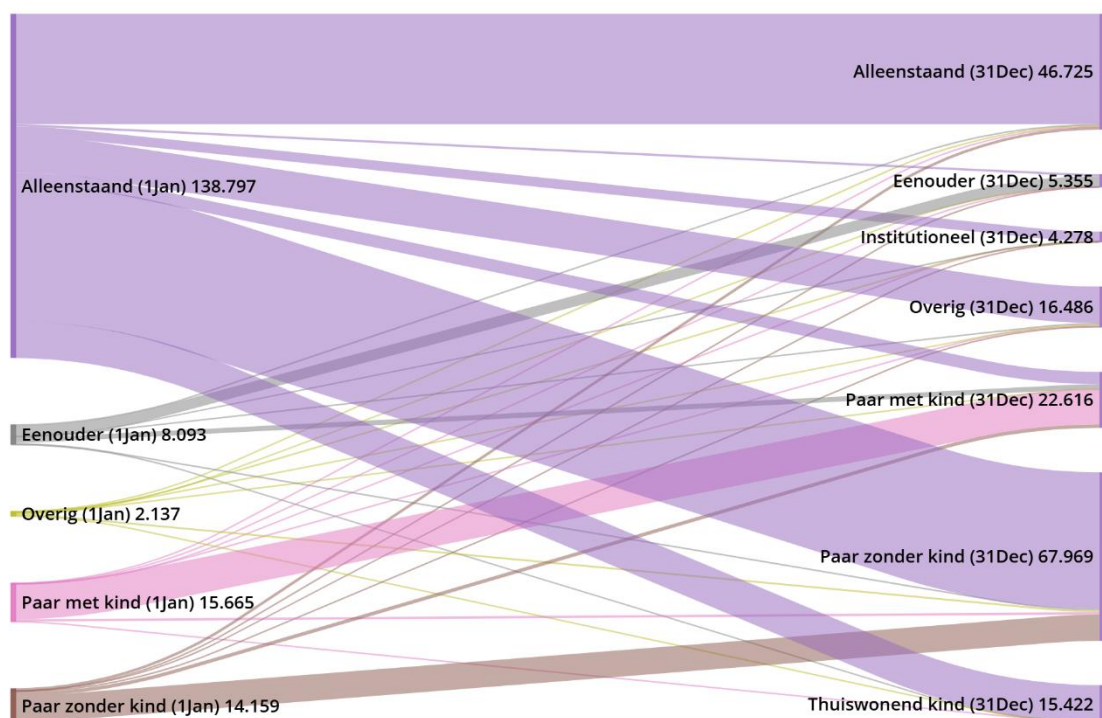
In deze sectie bespreken we de veranderingen in de positie van personen in het huishouden tussen 1 januari en 31 december. Het gaat hierbij om de volgende posities: thuiswonend kind, alleenstaand, partner in een paar zonder kind, partner in een paar met kind, ouder in een eenoudergezin, overig lid van huishouden en lid van institutioneel huishouden.

Figuur 3.5 toont de overgangen tussen de verschillende huishoudposities tussen 1 januari en 31 december in de vorm van een Sankey-diagram. Dit diagram geeft een helder overzicht van de belangrijkste 'stromen' van en naar posities in het huishouden. Omdat het soms lastig is om precies te bepalen om hoeveel personen het gaat, is aanvullend een kruistabel toegevoegd. Deze tabel geeft de huishoudpositie op 1 januari (rijen) en op 31 december (kolommen) weer. Om de leesbaarheid te bevorderen, zijn personen die op 31 december niet meer stonden ingeschreven in de BRP in het figuur buiten beschouwing gelaten. In de tabel is deze groep echter wel opgenomen.



Uit Figuur 3.5 blijkt dat woningdelers grotendeels alleenstaanden zijn. Na uitstroom uit een gedeelde woonsituatie gaan deze alleenstaanden vaak samenwonen met een partner zonder kinderen. Daarnaast blijft een aanzienlijk deel alleenstaand, maar woont dan zelfstandig. Opvallend is dat een deel van de alleenstaanden na uitstroom de positie van 'thuiswonend kind' inneemt. Dit betreft bijvoorbeeld jongeren die na afronding van hun studie (tijdelijk) terugkeren naar het ouderlijk huis ('boemrangkinderen'). Ten slotte is te zien dat de groep die niet meer in de BRP geregistreerd staat op 31 december, voornamelijk alleenstaand was als woningdeler (zie Tabel 3.3). Voor woningdelers met een andere positie in het huishouden dan alleenstaand, blijkt de huishoudenssituatie na uitstroom meestal stabiel te blijven. Met andere woorden: de positie in het huishouden verandert in de meeste gevallen niet na het verlaten van de gedeelde woonsituatie (Figuur 3.5).

Figuur 3.5: Sankey-diagram van positie in het huishouden op 1 januari en 31 december 2022 voor personen die uitstromen in woningdelen. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Tabel 3.3: Kruistabel van positie in het huishouden op 1 januari (rijen) en 31 december (kolommen) 2022 voor personen die uitstromen in woningdelen. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

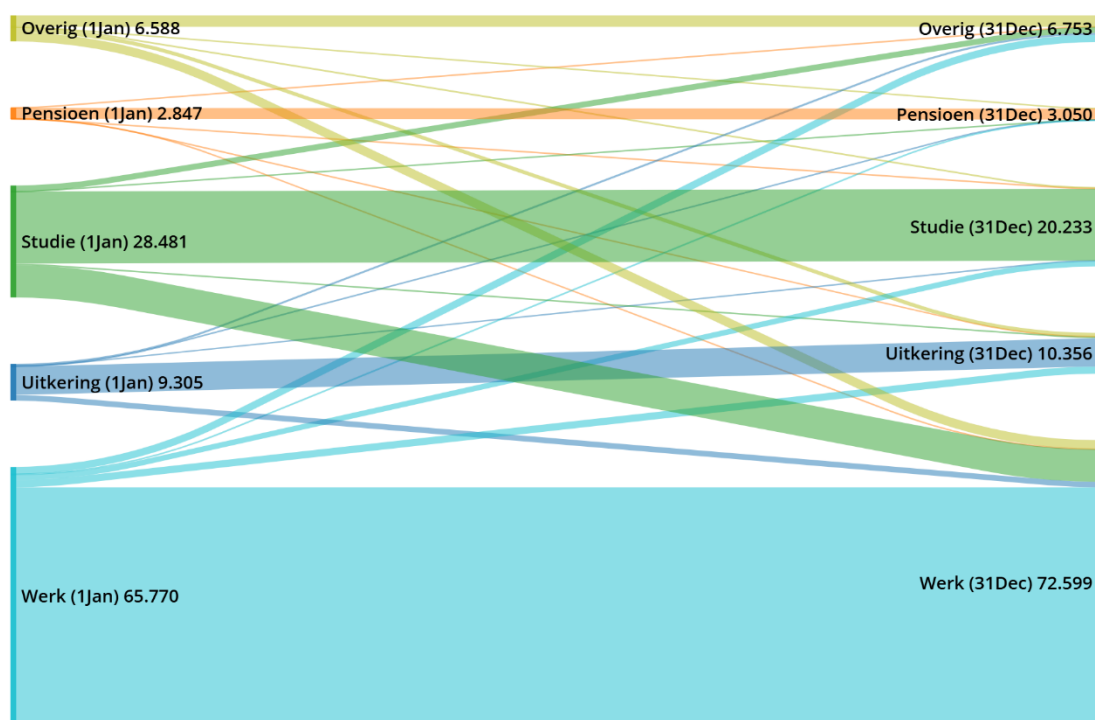
|                  | Thuisw.<br>kind | Alleen | Paar   | Paar +<br>kind | Een-<br>ouder | Overig | Institu-<br>tioneel | Niet in<br>BRP | Totaal  |
|------------------|-----------------|--------|--------|----------------|---------------|--------|---------------------|----------------|---------|
| Alleenstaand     | 14.780          | 44.520 | 55.060 | 4.970          | 870           | 14.720 | 3.890               | 41.110         | 179.910 |
| Paar zonder kind | 330             | 1.060  | 10.620 | 1.420          | 20            | 570    | 140                 | 2.140          | 16.300  |
| Paar met kind    | 50              | 260    | 940    | 14.130         | 120           | 130    | 40                  | 880            | 16.550  |
| Eenouder         | 20              | 460    | 610    | 2.030          | 4.340         | 470    | 160                 | 670            | 8.770   |
| Overig           | 240             | 430    | 740    | 70             | 0             | 600    | 50                  | 170            | 2.310   |
| Totaal           | 15.420          | 46.730 | 67.970 | 22.620         | 5.360         | 16.490 | 4.280               | 44.970         | 223.820 |



## Inkomensbron

In deze sectie wordt gekeken naar de primaire inkomensbron van woningdelers vóór en na uitstroom uit een gedeelde woonsituatie. De overgangen in inkomensbron worden weergegeven in Figuur 3.6; de bijbehorende aantallen zijn terug te vinden in Tabel 3.4. Uit de figuur blijkt dat de meeste woningdelers hun primaire inkomen uit werk halen, hetzij via loondienst, hetzij als zelfstandige. Voor het overgrote deel blijft deze inkomensbron ongewijzigd na uitstroom uit woningdelen. Daarnaast is er een relatief grote groep woningdelers die studeert; voor hen wordt geen primaire inkomensbron vastgesteld. Na uitstroom blijft de meerderheid van deze groep ingeschreven bij een opleiding. Een kleiner deel stroomt door van studie naar werk. Dit betreft bijvoorbeeld recent afgestudeerde jongeren die gaan werken en het studentenhuus verlaten om zelfstandig te gaan wonen.

Figuur 3.6: Sankey-diagram van primaire inkomensbron op 1 januari en 31 december 2022 voor personen die uitstromen uit woningdelen. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Tabel 3.4: Kruistabel van primaire inkomensbron op 1 januari (rijen) en 31 december (kolommen) 2022 voor personen die uitstromen uit woningdelen. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

|           | Werk    | Uitkering | Pensioen | Studie | Overig | Niet in BRP | Totaal  |
|-----------|---------|-----------|----------|--------|--------|-------------|---------|
| Werk      | 101.230 | 2.860     | 380      | 1.810  | 2.770  | 15.950      | 125.000 |
| Uitkering | 2.070   | 10.900    | 210      | 140    | 690    | 1.940       | 15.940  |
| Pensioen  | 90      | 20        | 8.120    | 10     | 10     | 2.300       | 10.560  |
| Studie    | 9.900   | 430       | 40       | 24.300 | 1.970  | 7.970       | 44.620  |
| Overig    | 3.200   | 1.110     | 90       | 520    | 5.970  | 16.810      | 27.700  |
| Totaal    | 116.490 | 15.320    | 8.850    | 26.780 | 11.410 | 44.970      | 223.820 |



### 3.3 Duur woningdelen

In deze paragraaf gaan we in op de duur van het woningdelen, vanuit het perspectief van personen en woonruimten. Eerst analyseren we hoeveel personen incidenteel dan wel structureel een woning delen, en welke kenmerken deze groepen hebben. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen of de persoon onderdeel is van het hoofdhuishouden of een inwonend huishouden. Vervolgens bekijken we hoeveel en welke typen woonruimten voor korte of juist langere tijd gedeeld worden.

#### Woonduur woningdelende personen

Voor de analyses op persoonsniveau maken we gebruik van CBS-microdata over de periode 2014 tot en met 2024, met als peildatum 31 december van elk jaar. We hanteren de volgende selecties:

- De persoon is op 31 december 2015 18 jaar of ouder;
- De persoon heeft op 31 december 2015 niet de positie 'thuiswonend kind' of 'lid van een institutioneel huishouden' binnen het huishouden;
- De persoon is op 31 december 2015 woningdeler;
- De persoon was op 31 december 2014 géén woningdeler. Dat wil zeggen: de persoon woonde toen in een particulier huishouden met één huishouden op het adres, woonde niet in Nederland, of maakte deel uit van een institutioneel huishouden.

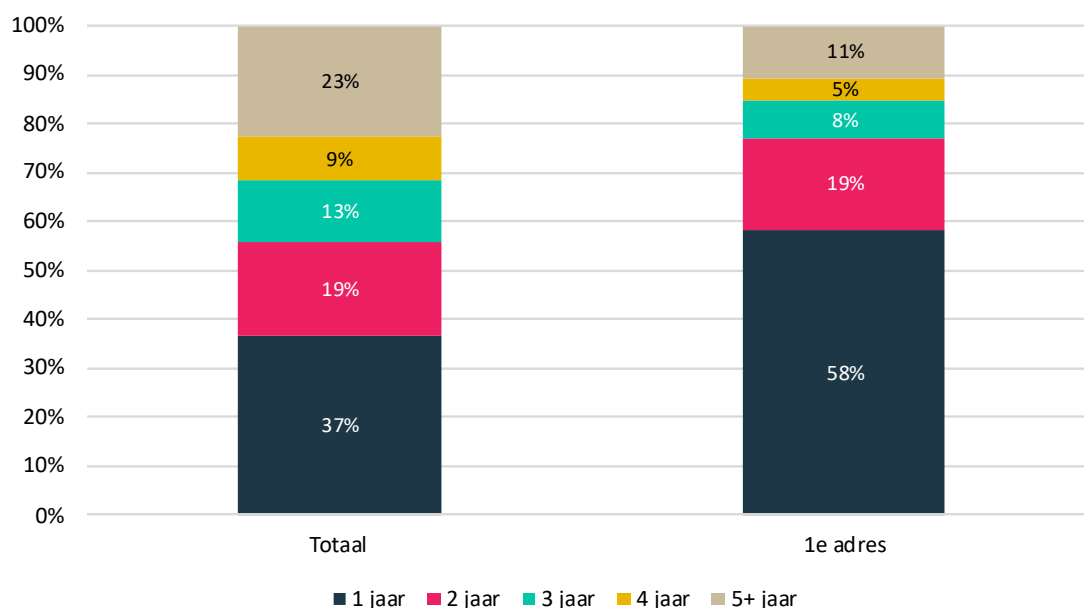
Hiermee selecteren we alle personen die in de loop van 2015 zijn ingestroomd in een situatie van woningdelen. In totaal gaat het om 260.333 personen. Deze groep personen volgen we in de jaren 2016 tot en met 2024 en tellen het aantal peilmomenten (steeds op 31 december) waarop zij woningdeler waren. Als iemand alleen in 2015 woningdeler was, rekenen we dat als één jaar; bij twee peilmomenten als twee jaar, enzovoort. De woningdeelperiodes hoeven daarbij niet aaneengesloten te zijn: als iemand bijvoorbeeld op 31 december 2015 én op 31 december 2020 woningdeler was, tellen we dat eveneens als twee jaar. We baseren ons dus op het aantal afzonderlijke peilmomenten waarop iemand woningdeler is. Hoewel dit strikt genomen geen exacte weergave is van de duur in kalenderjaren, spreken we gemakshalve van "jaren" omdat dit de interpretatie vergemakkelijkt.

Figuur 3.7 toont de verdeling van het aantal jaren dat personen woningdeler waren in de periode 2015 tot en met 2024, voor de eerder geselecteerde 260.333 personen. In de figuur wordt onderscheid gemaakt tussen de totale duur van het woningdelen (ongeacht adres) en de duur van het woningdelen op het eerste adres waar men woningdeler was (d.w.z. adres op 31 december 2015).

Uit de figuur blijkt dat 37% van de personen in totaal slechts één jaar woningdeler was. Aan de andere kant was 23% gedurende vijf jaar of langer woningdeler in de periode 2015–2024. Wanneer we inzoomen op het eerste adres waarop men woningdeler was, zijn deze percentages respectievelijk 58% (één jaar) en 11% (vijf jaar of langer). Met andere woorden: personen die langdurig woningdeler zijn, doen dat vaak op meerdere adressen. Dit wijst erop dat langdurig woningdelen gepaard gaat met verhuizingen naar andere woningen waarin men opnieuw een woning deelt.

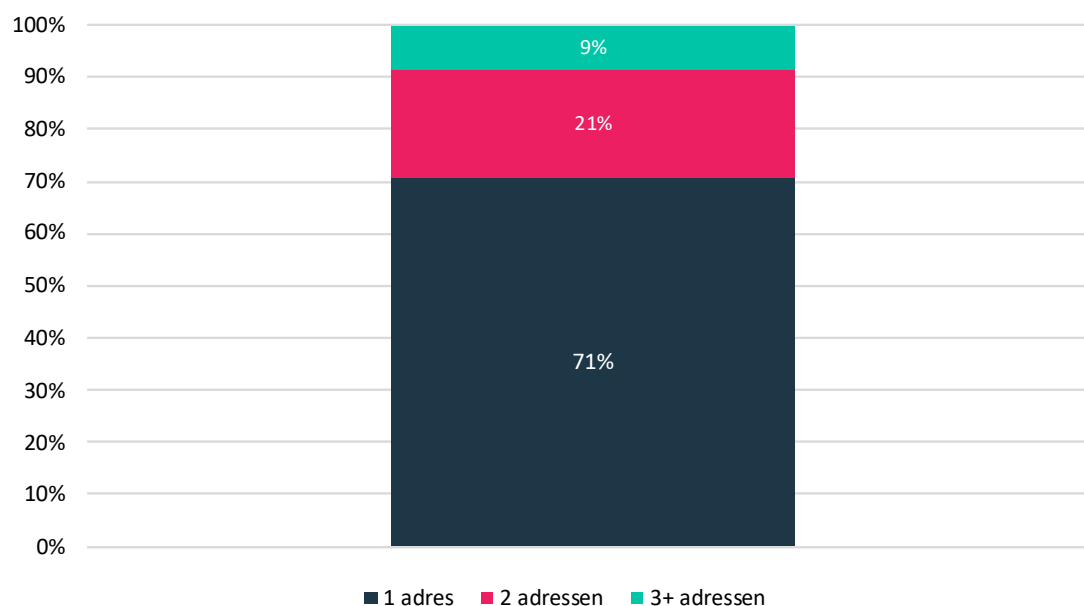


Figuur 3.7: Aantal jaren dat personen woningdeler waren (2015–2024), voor instromers in 2015. Uitsplitsing naar totale woonduur als woningdeler en woonduur op het eerste adres. Bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Figuur 3.8 laat zien op hoeveel verschillende adressen personen woningdeler waren in de periode 2015 tot en met 2024. Voor 71% van de personen betrof het slechts één adres, 21% deelde een woning op twee adressen, en 9% was woningdeler op drie of meer adressen. Deze cijfers geven aan dat woningdelen voor de meeste mensen beperkt blijft tot één locatie, maar dat er ook een aanzienlijke groep is die meerdere keren verhuist binnen een situatie van woningdelen.

Figuur 3.8: Aantal adressen waarop personen woningdeler waren (2015–2024), voor instromers in 2015. Bron: CBS-microdata, bewerking ABF

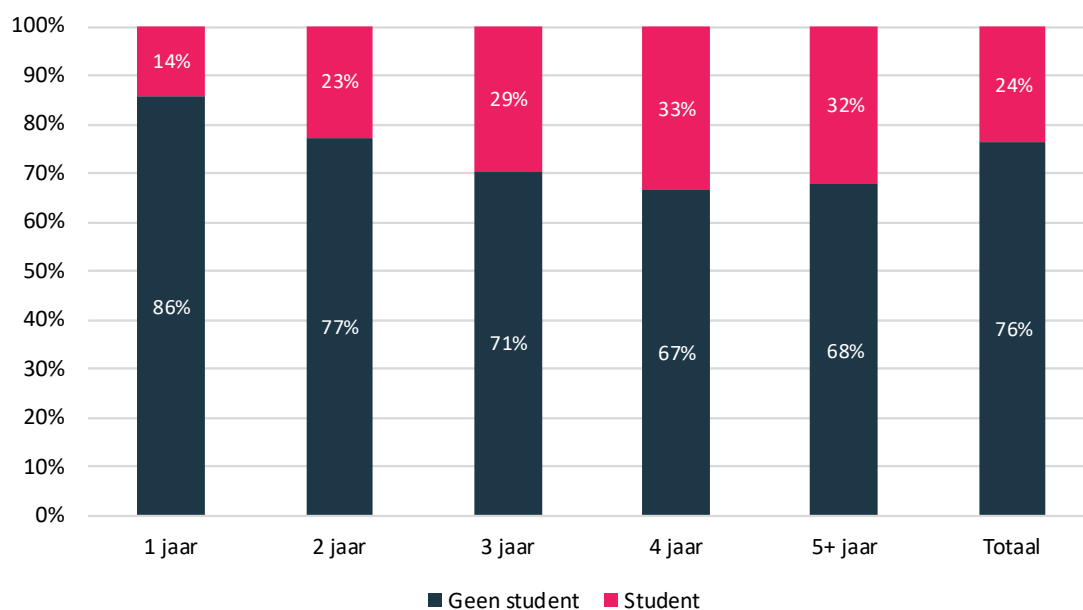


## Kenmerken woningdelende personen naar woonduur

We richten ons nu op de kenmerken van personen die een woning delen, uitgesplitst naar de duur van het woningdelen. Met andere woorden: we brengen in kaart welke typen personen incidenteel woningdelen en wie dit juist meer structureel doen. Het gaat hierbij specifiek om de kenmerken op het moment van instroom, oftewel de situatie op peildatum 31 december 2015.

Figuur 3.9 laat zien of personen bij aanvang van het woningdelen (in 2015) student waren, uitgesplitst naar de duur van het woningdelen in de periode 2015–2024. Daaruit blijkt dat studenten vaker voorkomen onder de langdurige woningdelers. Van de personen die slechts één jaar woningdeler zijn, was 14% student bij aanvang, terwijl dit aandeel oploopt tot 32% onder degenen die vijf jaar woningdeler zijn. Dit suggereert dat woningdelen voor studenten vaker een structurele woonvorm is dan voor niet-studenten.

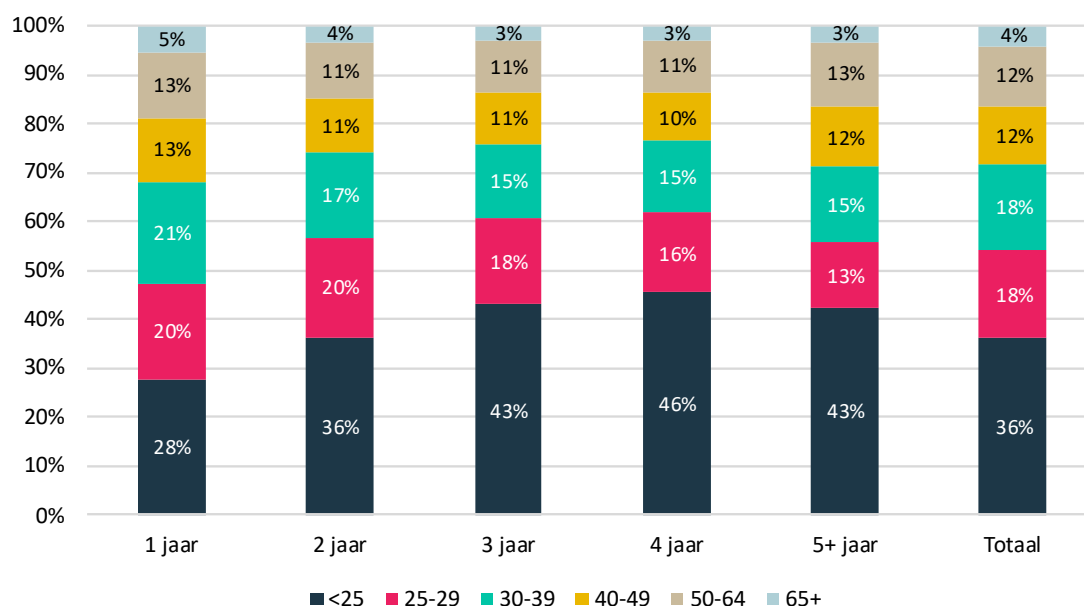
Figuur 3.9: Studentstatus op 31 december 2015 van personen die in 2015 zijn ingestroomd als woningdeler, uitgesplitst naar het aantal jaren woningdelen in de periode 2015–2024. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



In lijn met het vorige figuur laat Figuur 3.10 zien dat jongere personen vaker langdurig woningdelen. Van de personen die slechts één jaar een woning deelden, was 28% jonger dan 25 jaar; bij degenen die vijf jaar of langer woningdeler waren, is dit aandeel 43%. Dit suggereert dat woningdelen door jongeren (<25 jaar) mogelijk minder vaak als ongewenst wordt ervaren. Tegelijkertijd hebben zij vaak minder financiële middelen om zelfstandig te wonen, waardoor woningdelen wellicht niet per se acceptabeler is, maar soms vooral een kwestie van noodzaak. Verdere (kwalitatieve) onderzoeken zijn gewenst om beter inzicht te krijgen in de motieven en de ervaren (on)gewenstheid van woningdelen binnen verschillende leeftijdsgroepen.

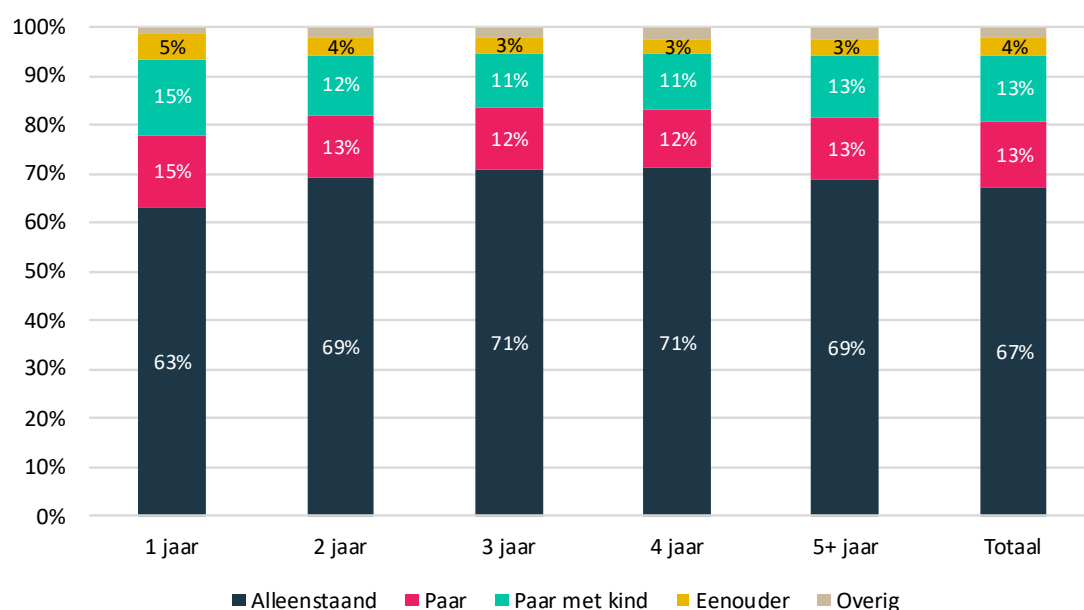


Figuur 3.10: Leeftijd op 31 december 2015 van personen die in 2015 zijn ingestroomd als woningdeler, uitgesplitst naar het aantal jaren woningdelen in de periode 2015–2024. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Figuur 3.11 toont het type huishouden van woningdelende personen, uitgesplitst naar de duur van het woningdelen. In vergelijking met incidentele woningdelers (1 jaar), komt het type ‘alleenstaand’ vaker voor onder structurele woningdelers (5 jaar of langer): respectievelijk 63% tegenover 69%. Deze toename van zes procentpunt gaat gepaard met een gelijkmatige daling van de andere typen huishoudens — paren, paren met kind(eren) en eenoudergezinnen — die elk ongeveer twee procentpunt lager uitkomen bij de groep langdurige woningdelers.

Figuur 3.11: Type huishouden op 31 december 2015 van personen die in 2015 zijn ingestroomd als woningdeler, uitgesplitst naar het aantal jaren woningdelen in de periode 2015–2024. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



Ten slotte is gekeken naar het geboorteland van personen, uitgesplitst naar de duur van het woningdelen. Omdat er nauwelijks verschillen zichtbaar zijn tussen geboorteland en woonduur, worden de resultaten hier niet weergegeven. Mogelijk is sprake van een compenserend effect: in Nederland geboren woningdelers zijn vaker student, en studenten delen gemiddeld langer een woning. Tegelijkertijd zijn onder personen die in het buitenland geboren zijn juist relatief meer niet-studenten te vinden die ook een langere woonduur hebben. Deze patronen kunnen elkaar deels opheffen, waardoor er per saldo weinig verschil in woonduur naar geboorteland zichtbaar is.

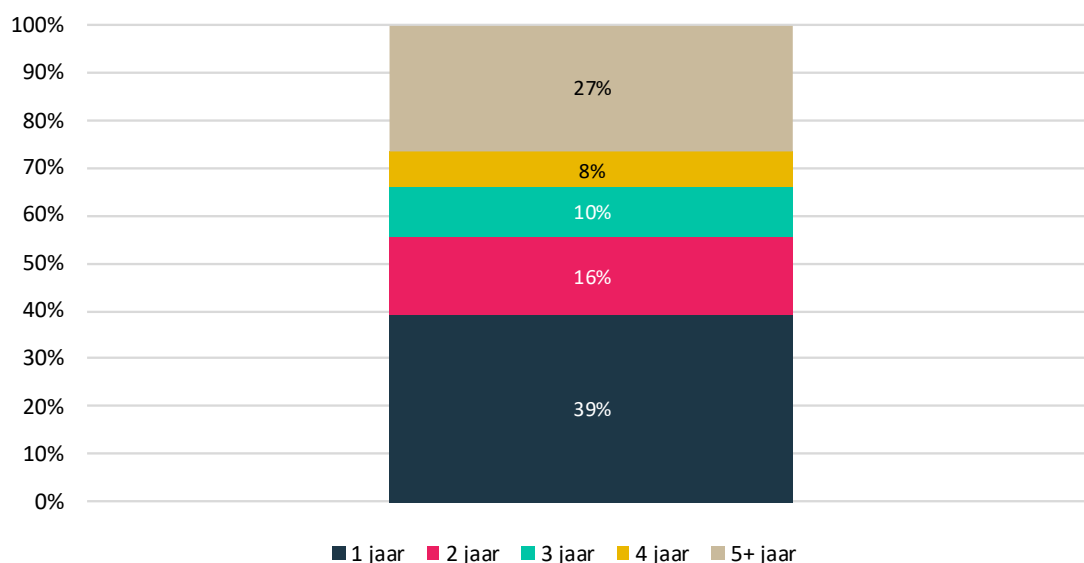
### Duur woningdelen op woonruimteniveau

Ten slotte bekijken we de duur van het woningdelen vanuit het perspectief van de woonruimte. Met andere woorden: in welke woningen wordt kort of juist langdurig gewoningdeeld? Om dit te onderzoeken, hebben we – vergelijkbaar met de eerdere aanpak – gekeken naar woonruimten waarin op 31 december 2014 nog geen sprake was van woningdelen, maar op 31 december 2015 wel. In totaal betreft het 67.354 woningen die we volgen over de tijd.

Dezelfde kanttekening als bij de persoonsanalyses geldt ook hier: formeel meten we het aantal peilmomenten (31 december) waarop er tussen 2015 en 2024 woningdelen plaatsvond in de woning. Dit komt niet exact overeen met het aantal jaren, maar voor de leesbaarheid spreken we hier gemakshalve wel van “jaren”. Ten slotte verwijst het aantal jaren waarin sprake was van woningdelen naar het totaal over de hele periode 2015-2024, en betreft het dus niet per se aaneengesloten jaren.

Figuur 3.12 laat zien dat in de meeste woonruimten slechts één jaar sprake was van woningdelen (39%). De op één na grootste groep betreft juist langdurig woningdelen van vijf jaar of meer (27%). Woonruimten worden dus vooral óf kortstondig, óf langdurig bewoond door woningdelers.

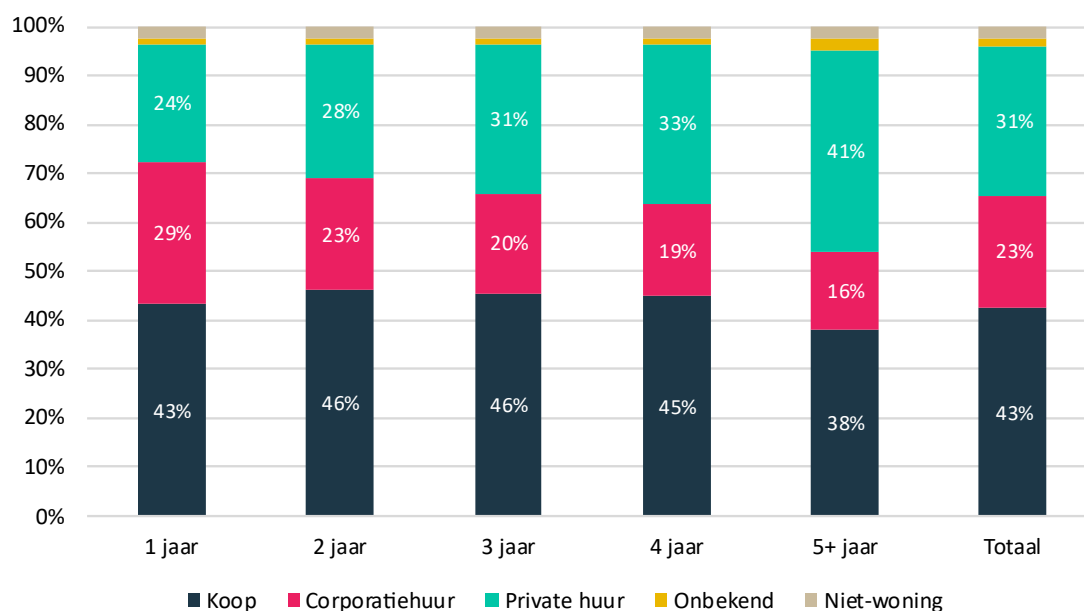
Figuur 3.12: Aantal jaren dat er sprake was van woningdelen in een woonruimte gedurende de periode 2015-2024. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)





Figuur 3.12 toont het type eigendom van woningen waarin woningdelen plaatsvond, uitgesplitst naar de duur van het woningdelen. Van alle woningen waarin slechts één jaar werd gedeeld, behoort 29% tot de corporatiesector en 24% tot de private huursector. Bij de woningen waarin vijf jaar of langer werd gedeeld, is dit patroon omgekeerd: slechts 16% behoort tot de corporatiesector, terwijl 41% in de private huursector valt. Dit suggereert dat langdurig woningdelen vaker voorkomt in de private huurmarkt dan in de corporatiesector. Mogelijk speelt mee dat er in de corporatiesector strengere regels en meer toezicht gelden, terwijl de private huursector flexibeler is. Daarnaast wonen studenten – die we eerder al koppelden aan langdurig woningdelen – relatief vaak in private huurwoningen. Voor koopwoningen zijn geen duidelijke patronen zichtbaar; het aandeel koop varieert enigszins tussen de verschillende duurklassen.

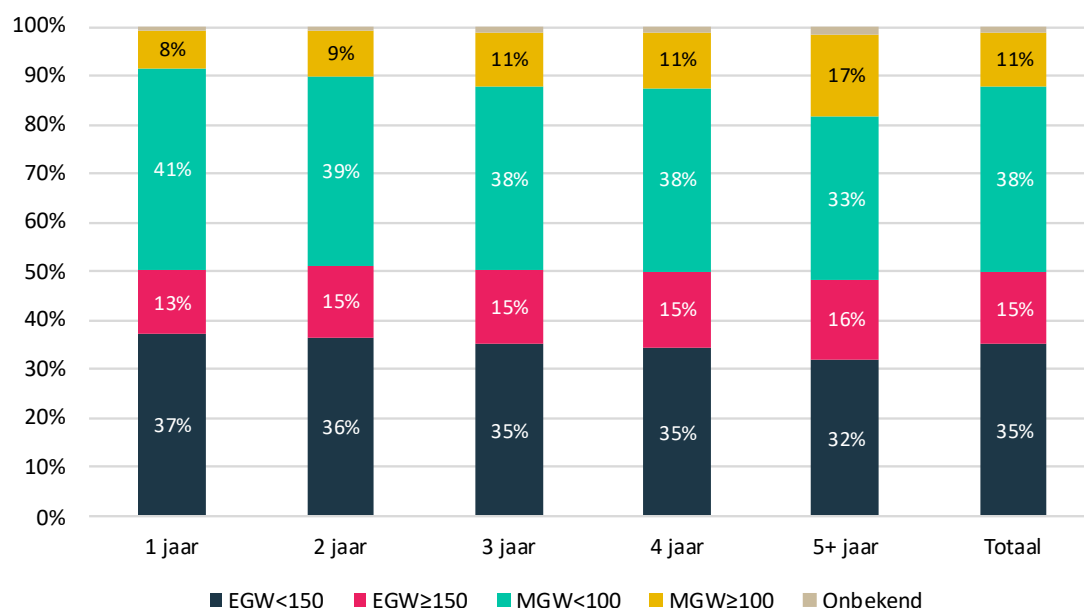
Figuur 3.13: Type eigendom van de woning, uitgesplitst naar duur van woningdelen in de periode 2015–2024.  
Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



In Figuur 3.14, ten slotte, tonen we de bouwvorm en oppervlakte van woningen, uitgesplitst naar verschillende duurklassen van woningdelen. Duidelijk is te zien dat het aandeel kleinere woningen afneemt bij langduriger woningdelen. Zo bestaat 37% van de woningen waarin slechts één jaar werd gedeeld uit eengezinswoningen met een woonoppervlakte van minder dan 150 m<sup>2</sup>. Bij woningen waarin vijf jaar of langer wordt gedeeld, is dit aandeel gedaald naar 32%. Een vergelijkbare afname zien we bij meergezinswoningen <100 m<sup>2</sup>: van 41% bij één jaar woningdelen naar 33% bij vijf jaar of langer. Daarentegen neemt vooral het aandeel grotere meergezinswoningen toe naarmate het woningdelen langer duurt: van 8% bij één jaar naar 17% bij vijf jaar of langer. Deze bevindingen zijn goed te verklaren: grotere woningen zijn vaak beter geschikt voor langdurig woningdelen en mogelijk ook speciaal ingericht op gedeeld gebruik. Het is zelfs denkbaar dat sommige van deze woningen zijn verkamerd, al kan dit met de beschikbare CBS-microdata niet worden vastgesteld.



Figuur 3.14: Oppervlakte en bouwvorm van de woning, uitgesplitst naar duur van woningdelen in de periode 2015–2024. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)



### 3.4 Spanning op de woningmarkt

In deze laatste paragraaf van het hoofdstuk onderzoeken we hoe de spanning op de woningmarkt samenhangt met de duur van het woningdelen. Om deze vraag te beantwoorden maken we gebruik van zogenoemde *survival analysis* (ook bekend als *event history analysis*). Deze analysetechniek werd oorspronkelijk ontwikkeld om sterftekansen van personen te analyseren — vandaar de naam (zie bijlage A voor meer details).

Bij duuranalyses doet zich vaak het probleem van *right censoring* voor: men weet bijvoorbeeld pas hoe oud iemand wordt op het moment van overlijden. Als men zich in een analyse enkel zou richten op overleden personen, zou dat leiden tot een selectieve en daarmee vertekende steekproef. Het voordeel van survival analysis is dat ook personen voor wie het 'event' (zoals overlijden of uitstroom) nog niet heeft plaatsgevonden, toch in de analyse kunnen worden meegenomen. Bovendien kunnen variabelen die in de tijd veranderen ook worden gemodelleerd. Dit is belangrijk, bijvoorbeeld omdat de spanning op de woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen; dit is een ontwikkeling die we in de analyse willen meenemen.

Voor de analyse zijn alle personen geselecteerd die op 31 december 2014 géén woningdeler waren, maar op 31 december 2015 wel woningdeler waren, op dat moment ouder waren dan 18 jaar, en niet de huishoudpositie 'thuiswonend kind' hadden. Alle respondenten zijn dus bij aanvang woningdeler. Deze personen worden vervolgens jaarlijks gevolgd tot en met 2023 (steeds op peildatum 31 december). Per jaar analyseren we de kans dat iemand uitstroomt uit het woningdelen. Wanneer dat niet



gebeurt, betekent dit dat de persoon opnieuw een jaar als woningdeler heeft ‘overleefd’. Een negatief effect van een variabele betekent dus dat de kans op uitstroom kleiner is. Met andere woorden: dat de persoon een langere duur als woningdeler kent.

De spanning op de woningmarkt is in deze analyse gemeten als het woningtekort, uitgedrukt als percentage van de totale woningvoorraad per woningmarktregio. Deze indicator is berekend voor verschillende woningmarktregio's, conform de indeling van ABF in 31 regio's (zie bijlage B). Daarnaast zijn in de regressiemodellen diverse andere kenmerken opgenomen. Zo is de spanning op de woningmarkt doorgaans hoger in stedelijke gebieden, waar ook relatief veel jongeren en studenten wonen. Eerder zagen we dat deze groepen gemiddeld een langere woonduur als woningdeler hebben. De vraag is dan: komt die langere duur door het feit dat iemand student is, of door de hogere spanning op de woningmarkt? Door deze kenmerken gelijktijdig op te nemen in het model, kunnen we het afzonderlijke effect van elk kenmerk isoleren. Daarmee wordt het individuele of onafhankelijke effect van de woningmarktspanning op de duur van het woningdelen zichtbaar — los van persoonskenmerken zoals leeftijd, huishoudpositie of opleiding.

Er zijn vijf regressiemodellen geschat (zie Tabel 3.5).

- Model 1 bevat uitsluitend de variabele voor spanning op de woningmarkt, naast jaardummy's (hazard ratio per jaar).
- Model 2 voegt controlevariabelen toe voor verschillende persoonskenmerken, zoals leeftijd, studentstatus en geslacht.
- Model 3 houdt daarnaast rekening met het inkomen van de persoon.
- Model 4 voegt kenmerken van de woning toe, zoals woningtype en eigendomssituatie.
- Model 5 combineert alle bovengenoemde variabelen in één volledig model.

Uit de tabel blijkt dat voor regio's met een hoger woningtekort de hazard ratios lager zijn dan 1. Een hazard ratio kleiner dan 1 duidt op een negatief effect; een waarde van 1 betekent geen effect, en een waarde groter dan 1 wijst op een positief effect. Met andere woorden: een hogere spanning op de woningmarkt verlaagt de kans op uitstroom uit woningdelen. Oftewel, woningdelers in regio's en perioden met een grotere woningmarktdruk blijven gemiddeld langer woningdeler. Hoewel de coëfficiënten enigszins veranderen na toevoeging van controlevariabelen in modellen 2 tot en met 5, blijft de richting van het effect consistent: de relatie tussen woningmarktspanning en uitstroom blijft duidelijk negatief. Alle coëfficiënten in Tabel 3.5 zijn bovendien statistisch significant ( $p < 0,01$ ).



Tabel 3.5: Hazard ratios uit survivalanalyse voor uitstroom uit woningdelen, 2016–2023. Bron: CBS-microdata (bewerking ABF)

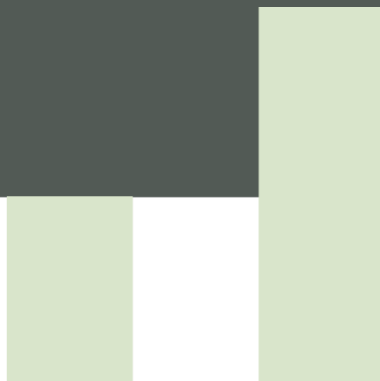
|                                       | Model 1     | Model 2     | Model 3     | Model 4     | Model 5     |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Intercept</b>                      | 0,72        | 1,92        | 0,25        | 1,70        | 2,42        |
| <b>Jaar (ref=t0)</b>                  |             |             |             |             |             |
| t1                                    | 0,77        | 0,81        | 0,78        | 0,83        | 0,83        |
| t2                                    | 0,72        | 0,76        | 0,71        | 0,81        | 0,81        |
| t3                                    | 0,72        | 0,73        | 0,66        | 0,82        | 0,80        |
| t4                                    | 0,73        | 0,72        | 0,63        | 0,83        | 0,81        |
| t5                                    | 0,73        | 0,72        | 0,57        | 0,83        | 0,79        |
| t6                                    | 0,77        | 0,72        | 0,55        | 0,88        | 0,84        |
| t7                                    | 0,69        | 0,64        | 0,48        | 0,82        | 0,80        |
| <b>Woningtekort (ref&lt;=2%)</b>      |             |             |             |             |             |
| 2-3%                                  | <b>0,80</b> | <b>0,88</b> | <b>0,85</b> | <b>0,83</b> | <b>0,86</b> |
| 3-4%                                  | <b>0,71</b> | <b>0,82</b> | <b>0,76</b> | <b>0,76</b> | <b>0,80</b> |
| 4-5%                                  | <b>0,55</b> | <b>0,71</b> | <b>0,64</b> | <b>0,60</b> | <b>0,67</b> |
| > 5%                                  | <b>0,67</b> | <b>0,77</b> | <b>0,67</b> | <b>0,61</b> | <b>0,63</b> |
| <b>Leeftijd (ref=18-25)</b>           |             |             |             |             |             |
| 25-29                                 |             | 1,10        |             |             | 0,95        |
| 30-39                                 |             | 0,85        |             |             | 0,81        |
| 40-64                                 |             | 0,71        |             |             | 0,79        |
| 65+                                   |             | 0,47        |             |             | 0,60        |
| <b>Student</b>                        |             | 0,82        |             |             | 1,05        |
| <b>Migrant</b>                        |             | 0,80        |             |             | 0,67        |
| <b>Man</b>                            |             | 1,04        |             |             | 1,01        |
| <b>Alleenstaand</b>                   |             | 0,13        |             |             | 0,21        |
| <b>Huishoudinkomen (ref &lt;0,5x)</b> |             |             |             |             |             |
| 0,5-1x modaal                         |             |             | 2,33        |             | 1,63        |
| 1-1,5x modaal                         |             |             | 2,99        |             | 1,84        |
| 1,5-2x modaal                         |             |             | 4,67        |             | 2,21        |
| >2x modaal                            |             |             | 8,55        |             | 3,50        |
| <b>Eigendom (ref=corporatie)</b>      |             |             |             |             |             |
| Private huur                          |             |             |             | 0,69        | 0,75        |
| Koop                                  |             |             |             | 1,18        | 0,75        |
| <b>WOZ*1000 (ref&lt;175)</b>          |             |             |             |             |             |
| 175-250                               |             |             |             | 0,91        | 0,79        |
| 250-400                               |             |             |             | 0,93        | 0,76        |
| 400-750                               |             |             |             | 0,84        | 0,67        |
| >750                                  |             |             |             | 0,55        | 0,48        |
| <b>Bouwjaar (ref&lt;1940)</b>         |             |             |             |             |             |
| 1940-1959                             |             |             |             | 1,16        | 1,04        |
| 1960-1979                             |             |             |             | 1,39        | 1,24        |
| 1980-1999                             |             |             |             | 1,75        | 1,55        |
| 2000+                                 |             |             |             | 2,17        | 1,80        |
| <b>Oppervlakte (ref&lt;75)</b>        | 0,80        | 0,88        | 0,85        | 0,83        | 0,86        |
| 75-100                                |             |             |             |             |             |
| 100-125                               | 0,71        | 0,82        | 0,76        | 0,76        | 0,80        |
| 125-150                               | 0,55        | 0,71        | 0,64        | 0,60        | 0,67        |
| 150+                                  | 0,67        | 0,77        | 0,67        | 0,61        | 0,63        |
| <b>Meergezins</b>                     |             |             |             | 0,82        | 0,99        |



## 04

# Conclusies en discussie

In dit laatste hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten en conclusies van het onderzoek besproken (§4.1). Aansluitend wordt gereflecteerd op deze bevindingen (§4.2).



## 4.1 Conclusies

In dit rapport zijn uiteenlopende analyses gepresenteerd over zogenoemde woningdelers. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van microdata van het CBS. Binnen dit onderzoek zijn woningdelers gedefinieerd als meerdere huishoudens die samenwonen op één adres (zowel woningen als niet-woningen). Centraal stonden de volgende onderzoeksvragen:

1. Wat is de omvang en diversiteit van de groep woningdelers?
2. In welk type huisvesting komt woningdelen voor?
3. Wat zijn de woonpaden van woningdelers (woonduur en in- en uitstroom)?
4. Is er een verband tussen de druk op de woningmarkt en de verblijfsduur van woningdelers?

Hieronder worden de belangrijkste bevindingen met betrekking tot deze vragen samengevat. Daarbij wordt ook ingegaan op de belangrijkste conclusies die uit deze bevindingen kunnen worden getrokken. In paragraaf 4.2 worden daarnaast enkele belangrijke beperkingen van dit onderzoek besproken.

### Aantal woningdelers

Eind 2023 deelden ruim een miljoen personen een woning, verspreid over circa 790.000 huishoudens en ongeveer 250.000 woonruimten. In de afgelopen jaren is het aantal woningdelers sterk beïnvloed door veranderingen in het beleid rondom studiefinanciering en een toename van de immigratie.

Hoewel het aantal studenten tussen 2015 en 2019 groeide, nam het aantal woningdelende studenten in diezelfde periode juist af. Dit kwam doordat steeds meer studenten ervoor kozen bij hun ouders te blijven wonen, nadat in 2015 de basisbeurs voor uitwonende studenten werd afgeschaft. In 2023 werd deze basisbeurs opnieuw ingevoerd, wat direct leidde tot een duidelijke stijging van het aantal woningdelende studenten. Deze toename had echter nauwelijks invloed op het woningtekort, omdat deze groep grotendeels uit jongeren onder de 25 jaar bestaat.

Tegelijkertijd is de immigratie naar Nederland in de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. Deze ontwikkeling heeft de daling van het aantal woningdelende studenten deels gecompenseerd. Doordat immigranten bij aankomst in Nederland vaak ouder zijn dan 25 jaar, is het aandeel woningdelers dat bijdraagt aan het woningtekort ook duidelijk toegenomen. Een uitzondering op deze trend was het jaar 2020, waarin de coronapandemie leidde tot een forse daling van de immigratie, met als gevolg een tijdelijke afname van het aantal woningdelers. Vanaf 2022 is er weer sprake van een sterke stijging van de immigratie, wat samengaat met een toename van het aantal woningdelers. Een aanzienlijk deel van deze nieuwe woningdelers bestond in 2022 uit Oekraïense vluchtelingen.

### Diversiteit woningdelers

Een duidelijke gemene deler onder woningdelers is dat het vaak alleenstaanden betreft: ongeveer 8 op de 10 woningdelende huishoudens bestaat uit één persoon. De overige 20% zijn meerpersoonshuishoudens. Deze meerpersoonshuishoudens vervullen in veel gevallen de rol van 'hoofdhuishouden' binnen de gedeelde woning, waarbij één of meerdere alleenstaanden bij hen inwonen.



Ondanks het feit dat woningdelers vaak alleenstaand zijn, is deze groep verre van uniform. Een aanzienlijk deel bestaat uit studenten, arbeidsmigranten en studiemigranten: groepen waarvoor woningdelen een logische of noodzakelijke keuze is, bijvoorbeeld vanwege hun tijdelijke verblijf in Nederland of beperkte toegang tot zelfstandige woonruimte. Tegelijkertijd blijft er binnen de groep alleenstaanden nog een grote, diverse restcategorie over. Dit zijn niet uitsluitend mensen met een laag inkomen of weinig perspectief op de woningmarkt. Integendeel: ook onder deze alleenstaanden bevinden zich werkenden met een modaal of zelfs bovenmodaal inkomen. Woningdelen is daarmee zeker niet alleen een studentenfenomeen of een tijdelijke oplossing voor arbeidsmigranten, maar een bredere woonvorm onder uiteenlopende groepen alleenstaanden.

### Type huisvesting

In dit onderzoek is het type huisvesting van woningdelers vanuit twee perspectieven bekeken: dat van de huishoudens en dat van de woonruimten. Ten eerste is gekeken vanuit het perspectief van huishoudens: in welk type huisvesting wonen woningdelers? De analyses lieten zien dat een aanzienlijk deel van de woningdelers, meer dan 4 op de 10, woont in de private huursector. Dit aandeel ligt nog hoger onder specifieke groepen, zoals arbeidsmigranten en studenten. Opvallend is bovendien dat arbeidsmigranten – en in het bijzonder Oekraïense vluchtelingen – relatief vaak verblijven in gebouwen die officieel geen woonfunctie hebben. Hierbij gaat het vooral om panden met een logiesfunctie, zoals recreatiewoningen, of een kantoorfunctie, bijvoorbeeld omgebouwde kantoren die worden ingezet voor tijdelijke opvang.

Ten tweede is gekeken vanuit het perspectief van de woonruimte zelf: in welk woningtype komt woningdelen het vaakst voor? Vanuit dit perspectief blijkt woningdelen voornamelijk plaats te vinden in koopwoningen. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig met de eerdere bevinding dat de meerderheid van de woningdelers in de private huursector woont. De verklaring hiervoor ligt in het aantal huishoudens per woning: in de private huursector wonen vaker meerdere huishoudens samen binnen één woning. Vanuit huishoudperspectief is de private huursector dus dominant, terwijl vanuit woningperspectief koopwoningen vaker als locatie voor woningdelen naar voren komen.

### In- en uitstroom

Bij zowel de instroom in woningdelershuishoudens (van niet naar wel woningdelen) als de uitstroom daaruit (van wel naar niet woningdelen), zijn duidelijke veranderingen zichtbaar in de huishoudpositie van individuen. Bij de instroom is te zien dat veel personen de stap maken van 'thuiswonend kind' naar 'alleenstaand'. Dit betreft in belangrijke mate studenten die uit huis gaan om op kamers te wonen. Daarnaast is er een substantiële groep die de overgang maakt van samenwonen met een partner naar een alleenstaande positie binnen een gedeelde woning, mogelijk het gevolg van een relatiebeëindiging. Ook is een aanzienlijk aantal nieuwe woningdelers afkomstig vanuit het buitenland, bijvoorbeeld arbeids- of studiemigranten die bij aankomst in Nederland gedeelde huisvesting betrekken.

Bij de uitstroom uit een gedeelde woonsituatie zien we een tegengesteld patroon ten opzichte van de instroom. Een grote groep alleenstaanden gaat samenwonen met een partner, veelal (nog) zonder kinderen. Daarnaast is er sprake van zogenoemde 'boemerangkinderen': personen die vanuit een gedeelde woning terugverhuizen naar het ouderlijk huis. Dit gebeurt bijvoorbeeld na afronding van een studie, wanneer jongeren tijdelijk bij hun ouders gaan wonen in afwachting van een volgende stap, zoals het vinden van werk en/of zelfstandige woonruimte. Ten slotte is er een aanzienlijke groep uitstromers uit het woningdelen die migreert naar het buitenland. Dit betreft bijvoorbeeld arbeidsmigranten die terugkeren naar hun land van herkomst.

Opvallend is dat er bij zowel de instroom als de uitstroom van woningdelers geen grote verschuivingen zichtbaar zijn in de inkomensbron. Dit suggereert dat woningdelen minder wordt beïnvloed door veranderingen op de arbeidsmarkt, zoals het verkrijgen of verliezen van werk. In plaats daarvan lijken demografische gebeurtenissen – zoals het aangaan of beëindigen van een relatie, het starten of afronden van een studie, of migratie – een belangrijkere rol te spelen. Een kanttekening hierbij is dat arbeidsmigranten die hun baan verliezen, mogelijk vaak besluiten om Nederland te verlaten. In zulke gevallen wordt de verandering niet geregistreerd als een overgang van werk naar werkloosheid, maar als een overgang van werk naar emigratie.

### **Duur woningdelen**

Aanvullend is gekeken naar de duur van het woningdelen. Hiervoor is een groep instromers in een gedeelde woonsituatie in 2015 gevolgd over de periode 2016–2024. Het ging hierbij uitsluitend om personen van 18 jaar en ouder, waarbij alleen degenen met een andere huishoudpositie dan 'thuiswonend kind' zijn meegenomen in startjaar 2015. Uit de analyse blijkt dat meer dan één op de drie woningdelers de woning slechts voor een korte periode van ongeveer één jaar deelt. In zulke gevallen is sprake van incidenteel woningdelen. Tegelijkertijd is bijna een kwart van de woningdelers juist langdurig woningdeler, waarbij het delen van de woning vijf jaar of langer voortduurt. Deze groep kan worden beschouwd als structurele woningdelers.

Studenten en jongeren vallen veelal in deze laatste categorie. Zij delen vaak langdurig een woning, bijvoorbeeld gedurende hun gehele studietijd. Daartegenover staat dat woningdelen onder meerpersoonshuishoudens vaker tijdelijk van aard is. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een broer, ouder of vriend die (tijdelijk) inwoont als noodoplossing, bijvoorbeeld na een relatiebreuk. Dit onderstreept de diversiteit binnen de groep woningdelers: van jongeren die jarenlang samenleven in gedeelde studentenhuysvesting, tot kortdurende inwoning als tijdelijke oplossing.

Ook is onderzocht in welke typen woningen structureel wordt gedeeld. Daaruit blijkt dat woningdelen in corporatiewoningen vooral van korte duur is. In de private huursector komt juist vaker langdurig woningdelen voor. Binnen deze sector bevinden zich bovendien woningen die expliciet zijn ingericht op gedeeld gebruik, bijvoorbeeld voor studenten of arbeidsmigranten.





## Spanning woningmarkt

Tot slot is in dit rapport onderzocht hoe de spanning op de woningmarkt samenhangt met de duur van het woningdelen. Personen die wonen in woningmarktgebieden met een hogere woningmarktdruk blijken gemiddeld langer als woningdeler te blijven wonen. Dit patroon bleef ook zichtbaar nadat er gecontroleerd werd voor achtergrondkenmerken zoals leeftijd, studentstatus en type huisvesting. Met andere woorden: het effect van woningmarktspanning op de duur van het woningdelen wordt niet verklaard door samenstellingseffecten, bijvoorbeeld doordat in gespannen woningmarkten relatief meer studenten wonen, die op zichzelf al een langere woonduur als woningdeler hebben.

## 4.2 Discussie

Hoewel het onderzoek op basis van CBS-microdata interessante inzichten biedt in het aantal woningdelers, hun kenmerken, type huisvesting en woonpaden, kent het gebruik van deze data ook enkele beperkingen. In deze laatste paragraaf staan we daarbij stil.

### Registratie woonadres

Ten eerste is dit onderzoek gebaseerd op registraties in de BRP. Personen die niet in de BRP zijn ingeschreven, zijn buiten beschouwing gelaten. Dit betekent dat bepaalde groepen, zoals arbeidsmigranten, niet volledig in beeld zijn gebracht. Het is namelijk bekend dat arbeidsmigranten zich niet allemaal inschrijven in de BRP. Per 31 december 2022 stonden er bijvoorbeeld 218 duizend arbeidsmigranten geregistreerd in de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI)<sup>7</sup>. Daarnaast is er waarschijnlijk een groep arbeidsmigranten die niet in de BRP en ook niet in de RNI geregistreerd staat. Van personen die niet staan geregistreerd in de BRP is onbekend op welk adres zij verblijven en met wie zij samenwonen. Daardoor kan hun woonsituatie niet worden meegenomen in de analyse, terwijl het aannemelijk is dat ook zij vaak woningdelers zullen zijn. Het aantal woningdelers wordt in dit onderzoek dus waarschijnlijk onderschat, met name voor groepen met gebrekkige BRP-registratie. Dit geldt in mindere mate ook voor studiemigranten en overige migranten.

Daarnaast is bekend dat ook studenten niet altijd zorgvuldig zijn in het bijhouden van hun adresregistratie in de BRP. Zeker na de afschaffing van de basisbeurs ontbrak de financiële prikkel om zich als uitwonend te registreren. De afname van het aantal uitwonende studenten in de data kan dus deels het gevolg zijn van registratie-effecten, en niet uitsluitend van daadwerkelijke verhuizingen of veranderde woonwensen.

### Imputatie huishouden

Ten tweede is woningdelen in dit onderzoek voor een belangrijk deel bepaald op basis van de huishoudensstatistiek van het CBS. Het is van belang te benadrukken dat deze statistiek deels gebaseerd is op registraties, zoals huwelijken, ouder-kindrelaties en gegevens van de Belastingdienst. Daarnaast wordt er gebruikgemaakt van zogenoemde imputaties. Wanneer er bijvoorbeeld twee

<sup>7</sup> Zie [Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen](#).

personen op één adres wonen en er op basis van registraties geen relatie tussen hen vastgesteld kan worden, wordt via imputatie bepaald of het om twee alleenstaanden gaat of om een paar.

Situaties van woningdelen vormen binnen deze statistiek vaak een afwijking van het patroon en zijn daardoor relatief lastig te classificeren. Juist in deze gevallen wordt de huishoudenssamenstelling vaker geïmputeerd. Dit betekent dat het aantal woningdelers zoals gerapporteerd in deze statistiek geen harde waarneming is, maar deels is gebaseerd op aannames en rekenregels.

### **Woonwensen**

Ten derde en ten slotte kunnen op basis van registerdata geen uitspraken worden gedaan over de woonvoorkeuren en -wensen van personen. Als studenten bijvoorbeeld vaker langdurig woningdeler zijn dan niet-studenten, kan dat erop wijzen dat zij woningdelen minder bezwaarlijk vinden. Het kan echter ook zo zijn dat studenten ook liever zelfstandig zouden wonen, maar dit financieel simpelweg niet kunnen opbrengen.

Ook in het geval van arbeidsmigranten kan worden gesuggereerd dat zij woningdelen acceptabel vinden voor hun tijdelijke verblijf in Nederland, of in de eerste periode na migratie. Maar ook dit blijft ongewis op basis van dit onderzoek. De registers geven geen inzicht in wat mensen zelf willen of prefereren; ze laten alleen zien hoe mensen daadwerkelijk wonen.

Om echt zicht te krijgen op de woonwensen en -voorkeuren van verschillende groepen woningdelers is vervolgonderzoek nodig, bijvoorbeeld via kwalitatieve interviews, focusgroepen en/of enquêtes. Binnen VRO en het CBS lopen hiervoor inmiddels verschillende initiatieven. De eerste resultaten daarvan worden naar verwachting medio 2026 beschikbaar gesteld.



# Bijlagen



# Bijlage A: Data, definities en onderzoeksmethoden

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de gebruikte data, definities en methoden in het onderzoek. Eerst worden de data en definities besproken, gevolgd door een toelichting op de toegepaste onderzoeksmethoden.

## CBS-microdata

Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van de microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Binnen de beveiligde Remote Access-omgeving zijn verschillende databestanden beschikbaar op microniveau (personen, huishoudens, woningen, bedrijven, enzovoort). Deze data zijn afkomstig uit integrale basisregistraties zoals de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisregistratie Adres- en Gebouwen (BAG), en kunnen worden verrijkt met gegevens van onder andere de Belastingdienst, het UWV, de LV WOZ en DUO. Daarnaast stelt het CBS zelf samengestelde microdatabestanden beschikbaar, waaronder de huishoudensstatistiek, die in dit onderzoek een belangrijke rol speelt.

In samenwerking met het ministerie van BZK/VRO heeft het CBS een specifiek microbestand ontwikkeld voor woningmarktonderzoek: de Woonbase. In dit bestand zijn diverse microdatabestanden, waaronder de BRP, BAG en de huishoudensstatistiek, reeds door het CBS gekoppeld. Het voordeel van de Woonbase is dat onderzoekers hiermee kunnen werken met een uniform samengesteld bestand, zonder zelf de onderliggende databronnen te hoeven koppelen.

Voor dit onderzoek is dan ook primair gebruikgemaakt van de Woonbase. Specifiek zijn alle cross-sectionele analyses en de instroom- en uitstrooianalyses gebaseerd op gegevens uit dit bestand. Voor de analyses naar woonduur (hoofdstuk 3) is echter gebruikgemaakt van de 'losse' microbestanden van het CBS. De reden hiervoor is dat de Woonbase per verslagjaar een andere versie van de huishoudensstatistiek bevat. In deze statistiek wordt deels gebruikgemaakt van imputatie, waardoor de Woonbase minder geschikt is voor longitudinale analyses van woningdelers.

Imputatie houdt in dat ontbrekende gegevens worden geschat op basis van andere informatie. Hierdoor kan het voorkomen dat twee personen die in 2018 op hetzelfde adres wonen in de Woonbase als een paar worden geïnterpreteerd, terwijl zij in 2019 als twee alleenstaanden worden geclassificeerd. In dit onderzoek wordt daarom gewerkt met één vaste versie van de huishoudensstatistiek. Binnen een versie blijft de imputatie consistent: een huishouden verandert alleen als de adresbewoning wijzigt.



# Definities

## Woningdelers

Voor het bepalen van woningdelers is primair gebruikgemaakt van gegevens uit de BRP en de huishoudensstatistiek van het CBS. De BRP geeft inzicht in hoeveel personen op een bepaald adres staan ingeschreven als woonadres. De CBS-huishoudensstatistiek maakt het vervolgens mogelijk om te bepalen of deze personen op het adres samen één huishouden vormen, of dat er sprake is van meerdere huishoudens. Indien er op één adres meerdere huishoudens worden geregistreerd, wordt in dit onderzoek gesproken van woningdelen.

Belangrijk is dat institutionele huishoudens buiten beschouwing zijn gelaten bij woningdelers: er wordt uitsluitend gekeken naar meerdere particuliere huishoudens op één adres. Kort samengevat: particuliere huishoudens zijn reguliere huishoudens, terwijl institutionele huishoudens betrekking hebben op bewoners van instellingen. Combinaties van institutionele en particuliere huishoudens op hetzelfde adres komen niet voor. Voor een uitgebreide toelichting op deze definities wordt verwezen naar de website van het CBS.

## Referentiepersoon

Voor sommige huishoudenskenmerken, zoals leeftijd, geboorteland of migratiemotief, kunnen de leden van een huishouden van elkaar verschillen. Om het huishouden als geheel te typeren, gebruiken we de zogenoemde 'referentiepersoon' als uitgangspunt. Bijvoorbeeld: als een paar bestaat uit personen van 30 en 35 jaar, en de referentiepersoon is 30, dan geldt 30 als de leeftijd van het huishouden. Ieder particulier huishouden heeft één referentiepersoon. De referentiepersoon wordt door het CBS bepaald volgens vaste regels:

- Bij een paar: de man, of bij gelijk geslacht: de oudste;
- Bij eenouderhuishouden: de ouder;
- Bij overige huishoudens: de oudste man, anders de oudste vrouw;
- In institutionele huishoudens wordt geen referentiepersoon aangewezen;
- Voor specifiekere informatie verwijzen we naar de documentatie van het CBS (zie eind bijlage).

## Hoofduishouden

Wanneer op één adres meerdere particuliere huishoudens wonen, wijzen wij één van deze huishoudens aan als het hoofduishouden. Waar de referentiepersoon binnen een huishouden wordt vastgesteld door het CBS, is het bepalen van het hoofduishouden binnen een woning een eigen afleiding van ABF. Dit gebeurt op basis van de volgende regels:

- Het huishouden met de langste woontijd op het adres.
- Bij gelijke woontijd geldt het oudste huishouden als hoofduishouden.
- Als zowel woontijd als leeftijd gelijk zijn, wordt willekeurig één huishouden als hoofduishouden gekozen.

### Woning en niet-woning

In dit onderzoek hanteren wij de definitie van een woning zoals vastgesteld door het CBS. Deze definitie is gebaseerd op de BAG, waarin alle vbo's met ten minste een woonfunctie worden aangemerkt als woningen. Alle overige adressen worden daarmee geclassificeerd als niet-woningen. Deze niet-woningen vallen uiteen in twee categorieën: (1) vbo's zonder woonfunctie en (2) stand- en ligplaatsen. De eerste groep omvat bijvoorbeeld kantoorgebouwen, winkels of recreatiewoningen. De tweede groep betreft terreinen bestemd voor onder andere woonwagens en woonboten.

Voor de berekening van het woningtekort wordt uitsluitend gekeken naar adresdelers binnen woningen, oftewel vbo's met een woonfunctie. Van huishoudens in vbo's zonder woonfunctie waarvan de leden 25 jaar of ouder zijn, wordt aangenomen dat zij woningzoekend zijn, ongeacht of zij het adres delen met een ander huishouden. Stand- en ligplaatsen worden buiten beschouwing gelaten bij de berekening van het woningtekort. In het huidige onderzoek zijn, op verzoek van VRO, echter alle adressen meegenomen, inclusief vbo's zonder woonfunctie en stand- en ligplaatsen.

## Onderzoeksmethoden

### Event-history analyse

Deze analysetechniek wordt ook wel survival analysis genoemd. De term vindt zijn oorsprong in het feit dat de methode oorspronkelijk is ontwikkeld om sterfte te analyseren. Denk bijvoorbeeld aan de vraag: als je rookt, is de kans dan groter dat je eerder overlijdt dan iemand die niet rookt? Dit soort onderzoeksvragen richt zich op het moment waarop een bepaald 'event' plaatsvindt. Daarbij is het belangrijk om niet alleen te kijken naar personen bij wie het event (bijvoorbeeld overlijden) al heeft plaatsgevonden, maar ook naar degenen bij wie dat nog niet het geval is op het moment van meting. In dergelijke gevallen spreken we van right censoring: het event kan in de toekomst nog plaatsvinden, maar het is onzeker wanneer. In de demografie en sociale wetenschappen wordt deze analysetechniek breder toegepast, bijvoorbeeld in onderzoek naar het verlaten van het ouderlijk huis, het aangaan van een huwelijk of de geboorte van een eerste kind. In zulke situaties is niet alleen het tijdstip, maar soms ook het optreden van het event zelf onzeker.

In dit rapport is event history analyse gebruikt om de uitstroom uit woningdelen te analyseren. Alle personen in de analyse zijn bij aanvang woningdeler, en we volgen hoe lang zij in die situatie blijven – met andere woorden: hoe lang iemand het woningdelen 'overleeft'. Wanneer iemand bijvoorbeeld Nederland verlaat of overlijdt, wordt die persoon als 'gecensureerd' beschouwd. Ook wanneer iemand aan het einde van de observatieperiode nog steeds woningdeler is, geldt dit als censoring. De centrale vraag in deze analyse is of de spanning op de woningmarkt invloed heeft op de duur van het woningdelen. Met andere woorden: leidt meer spanning tot een lagere kans op uitstroom, en dus tot een langere periode van woningdelen?

Door naast de spanning op de woningmarkt ook andere variabelen als voorspellers aan het model toe te voegen – zoals leeftijd, type huishouden, inkomen, woningoppervlakte, enzovoort – wordt gecontroleerd voor samenstellingseffecten. Bijvoorbeeld: als regio A een hogere woningmarktdruk kent dan regio B, maar de populatie in regio A gemiddeld jonger is dan in regio B, dan kan een langere duur van woningdelen in regio A ten onrechte worden toegeschreven aan druk op de woningmarkt, terwijl die in werkelijkheid het gevolg is van leeftijdsverschillen. Het model corrigeert voor dit soort effecten om zo zuiver mogelijk het effect van woningmarktdruk te kunnen meten.

### Two-step clusteranalyse

Two-step clusteranalyse is een analysetechniek die speciaal is ontwikkeld om efficiënt patronen te ontdekken in grote datasets met zowel nominale als continue (lineaire) variabelen. Zoals de naam al aangeeft, bestaat de methode uit twee stappen. In de eerste stap worden de gegevens geclusterd in voorlopige groepen op basis van afstands- of gelijkeniscriteria. In de tweede stap worden deze voorlopige clusters vervolgens samengevoegd tot een eindset met het optimale aantal clusters.

Een belangrijk voordeel van two-step clusteranalyse is dat deze methode zeer schaalbaar is en goed toepasbaar op grote databestanden, zoals de CBS-microdata. Waar traditionele methoden zoals k-means of hiërarchische clustering bij grote datasets veel rekenkracht vereisen, blijft two-step clusteranalyse efficiënt. Daarnaast is het algoritme in staat om automatisch het optimale aantal clusters te bepalen, op basis van statistische maatstaven zoals de Bayesian Information Criterion (BIC) en de log-likelihood (LL). Deze criteria geven aan welk aantal clusters het beste bij de gegevens past, zonder dat de onderzoeker dit zelf vooraf hoeft vast te stellen.

In dit rapport is two-step clusteranalyse gebruikt om subgroepen van woningdelers te identificeren. Deze clusters vormden vervolgens de basis voor een handmatige clustering. Hiermee ontstaat een scherp afgebakende indeling van groepen die beleidsmatig goed te interpreteren zijn. Statistische clustering bevat immers altijd een zekere mate van 'ruis', omdat het een wiskundige optimalisatie is zonder directe beleidscontext. In de handmatige benadering is deze ruis deels weggenomen door de nadruk iets minder op statistische zuiverheid te leggen, en meer op herkenbaarheid en bruikbaarheid voor beleid. In de kern zijn de via two-step clusteranalyse gevonden groepen en de handmatig geformuleerde clusters echter goed vergelijkbaar.

## Aanvullende informatie

In deze bijlage worden de belangrijkste punten over de gebruikte data en definities toegelicht. Mocht er behoefte zijn aan meer gedetailleerde informatie, dan verwijzen we naar onderstaande bronnen:

- Voor meer informatie over de Woonbase, zie [hier](#).
- Voor meer informatie over de CBS-huishoudensstatistiek, zie [hier](#).
- Voor meer informatie over migratiemotieven, zie [hier](#).
- Voor meer algemene informatie over de CBS-microdata, zie [hier](#).

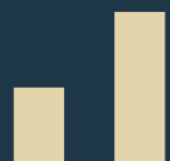


# Bijlage B: Indeling ABF-woningmarktregio's

In dit rapport wordt een indeling van Nederland 31 functionele woningmarktregio's gehanteerd om de mate van spanning op de woningmarkt regionaal te bepalen. De indeling naar woningmarktregio's is een door ABF Research ontwikkelde indeling op basis van de intensiteit van verhuisstromen tussen gemeenten. De regio's zijn genoemd naar de grootste/centraal gelegen inliggende stad.









**TER ONDERTEKENING**

**Nota actief openbaar**  
Ja

**Onze referentie**  
2025-0000425891

**Datum**  
29 juni 2025

**Opgesteld door**

**Samengewerkt met**

**Bijlage(n)**  
4

Aan De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke  
Van Ordening  
Directie Woningbouwbeleid

**nota**

TK-brief aanbidding rapporten: Primos-prognose 2025,  
Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw voorjaar 2025,  
Woningdelers

**Aanleiding**

- Jaarlijks stelt ABF Research in opdracht van het ministerie van VRO de Primos-prognose op en inventariseert het bureau de plancapaciteit (tweemaal per jaar). Deze rapporten worden met een begeleidende Kamerbrief met de Eerste en Tweede Kamer gedeeld.
- De Primos-prognose kent meerdere opdrachtgevers en afnemers. Om deze reden publiceert ABF de rapportages op haar website (10 juli dit jaar). Ons voornemen is om de Kamerbrief op dezelfde datum aan de Kamer te sturen.
- Naar aanleiding van een toezegging aan lid Welzijn wordt een rapport over Woningdelers meegestuurd. Dit betreft de eerste fase van het onderzoek waarbij gekeken is naar een aantal kenmerken van woningdelers. Het komende jaar worden de woonwensen onderzocht.

**Geadviseerd besluit**

- Uw akkoord op bijgevoegde Kamerbrieven (Eerste en Tweede Kamer) waarin wij nader ingaan op de Primos-prognose, de Landelijke monitor voortgang woningbouw (inventarisatie plancapaciteit) en het rapport over woningdelers.

**Kern**

- De brief benadrukt de urgentie van de opgave onderstreept de noodzaak tot samenwerken met alle partijen aan de woningbouwopgave.
- Het inzetten op de bouw van 100.000 per jaar blijft nodig. Door hieraan vast te houden wordt ook tegemoet aan de door allen gewenste stabiliteit.
- Het huidige woningtekort is niet verder opgelopen en zelfs licht afgenomen (van 4,9% in 2024 naar 4,8% in 2025. Maar de spanning blijft hoog.
- Een statistisch woningtekort van 2% wordt gezien als een gewenste situatie. Hiervoor zijn op dit moment 226 duizend woningen nodig.
- Rekening houdend met het inlopen van het huidige tekort de verwachte huishoudensgroei en sloop, wordt bij de realisatie van 100.000 woningen per jaar het woningtekort ingelopen in 2034.
- ABF heeft de bouwverwachtingen naar beneden bijgesteld. ABF verwacht in tegenstelling tot vorig jaar dat er in 2027 net niet de 100.000 woningen wordt bereikt en daarna afneemt naar gemiddeld 90.000 per jaar t/m 2030.
- Voor de prognose stelt ABF de bouwverwachtingen in het voorjaar op. Er is dus rekening gehouden met de huurbevrozing. ABF verwachtte wel dat de overheid compenserende maatregelen zou nemen. ABF geeft aan dat de bouwverwachting mogelijk iets te negatief kan zijn, nu de bevrozing vervalt.

- Het aantal vergunningen dat in 2024 volgens een nieuwe methodiek van het CBS zijn afgegeven, is voldoende om 100.000 woningen te kunnen realiseren.
- De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw laat zien dat er op nationaal niveau voldoende woningbouwplannen zijn om aan de opgave tegemoet te komen. Een deel van de provincies heeft minder dan 130% plancapaciteit, enkele daarvan zitten onder de 120%. Er moet bovendien gewerkt worden aan het hard maken van de plannen.
- Ten slotte gaat u in op de uitkomsten van de eerste fase van het onderzoek naar woningdelers. Hiermee komt u tegemoet aan de toezegging 202412-075 van 21 november 2024 aan lid Welzijn.
- De eerste fase is een microdata-analyse, die onder meer inzicht biedt in de huishoudens die een woning delen. Woningdelers zijn voor het overgrote deel alleenstaande huishoudens van alle leeftijden met een gemiddeld laag inkomen. Van de 8,3 miljoen huishoudens deelt 9% (743 duizend) een woning. In de tweede fase wordt gekeken naar de woonwensen van woningdelers. Dit is naar verwachting halverwege 2025 gereed.

**Onze referentie**  
2025-0000425891

**Datum**  
29 juni 2025

### Toelichting

#### *De politieke context*

De urgentie van de woningbouwopgave wordt breed gedeeld in de Kamer. De discussie over de bevolkingsgroei wordt gevoerd in het kader van de Staatscommissie van demografie.

#### *Communicatie*

- VRO publiceert op Volkhuysvesting.nl een nieuwbericht.
- De media ontvangt het Primos-rapport met persbericht onder embargo van ABF-Research. In media wordt er elk jaar aandacht besteed aan de uitkomsten.

### Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

#### *Motivering*

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

### Bijlagen

| Volgnummer | Naam                                                                                                          | Informatie                                            |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1          | TK-brief aanbidding rapporten: Primos-prognose 2025, Inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2025, Woningdelen | Extra brief voor verzending naar de Eerste Kamer      |
| 2          | Concept Rapport Primos-prognose 2025, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte                   | Bij verzending vervangen door het definitieve rapport |
| 3          | Concept Rapport Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, Voorjaar 2025                                        | Bij verzending vervangen door het definitieve rapport |
| 4          | Concept Rapport Woningdelers                                                                                  | Bij verzending vervangen door het definitieve rapport |