

A woman with long blonde hair, wearing a light-colored turtleneck sweater, is shown from the side, looking down at a plant. She is holding a leaf of a plant in a wicker basket. The plant has large, green, oval-shaped leaves. The basket is on a metal stand. In the background, there is a large window with a view of a city. The lighting is warm and natural, coming from the window. A watering can is visible in the bottom right corner.

We bouwen niet zoals Nederlanders willen wonen

Een vraag- en aanbodanalyse op basis van WoON2024

Friso de Zeeuw en Geurt Keers



Inhoudsopgave

1. Voor de derde keer op rij moet de onderste steen boven	4
2. Woningbehoefte 65-plussers: kleine doelgroep voor appartementen, minder in de stad	6
3. Woningbehoefte van starters: meer dan stedelijke sociale huurappartementen	10
4. De grootste groep, doorstromers onder de 65 jaar, zoekt vooral eengezinswoningen	14
5. Nieuwbouwbehoefte versus beleid: meer eengezinswoningen en groene woonmilieus	17
6. Aanbevelingen voor meer wonen naar wens	27
Noten	30

1. Voor de derde keer op rij moet de onderste steen boven

Het driejaarlijkse landelijke WoonOnderzoek Nederland (WoON) is al decennialang een belangrijke bron voor beleidsinformatie over de woonsituatie, tevredenheid, verhuishwensen en woonlasten van Nederlandse huishoudens. Het betreft een grootschalige enquête met tienduizenden respondenten die een goed beeld geven van bijvoorbeeld de woonwensen.

De publicatie van WoON2024 komt op een goed moment, aangezien het nieuwe kabinet de visie op woningbouw in – onder meer – de Nota Ruimte verder moet gaan concretiseren. Waar moeten de woningbouwprogrammering en het nieuwe ruimtelijk beleid van de ontwerp-Nota Ruimte (2025) op focussen, rekening houdend met de woonwensen van de Nederlandse huishoudens?

De mainstream-opvatting van een spraakmakend deel van de vakwereld heeft nog steeds de bouw van meer kleine, binnenstedelijke appartementen als beste remedie voor de enorme woningvraag nu en in de toekomst voor ogen. Vooral de vele ‘te groot’ wonende 65-plussers moeten doorstromen om eengezinswoningen voor gezinnen vrij te maken en de behoefte aan uitleggebeden te minimaliseren.ⁱ Inmiddels worden die zogenaamd leegkomende eengezinswoningen prooi voor grootse plannen van de Rijksbouwmeester en Platform Woonopgave om ze te splitsen in kleine appartementen en kamerwoningen.ⁱⁱ

Dat uit WoON2024 blijkt dat dit juist *niet* is wat Nederlanders willen, blijft onopgemerkt. De grote vraag naar eengezinswoningen (50% van de behoefte van alle actieve woningzoekenden) staat haaks op een afnemend aandeel eengezinswoningen in de woningproductie (inclusief transformatie) van 54% in 2020 naar 37% in 2024. Bij de woningbouwplannen voor de komende jaren daalt dat zelfs naar 30% eengezinswoningen. Ook worden nieuwbouwwoningen, zowel eengezinswoningen als appartementen, kleiner in woonoppervlak, vaak om met de prijs binnen de door de overheid bepaalde ‘betaalbare’ grenzen te blijven. Zo is het aandeel nieuwbouw-woningen kleiner dan 90 vierkante meter toegenomen van 36% in 2020 naar 56% in 2024.ⁱⁱⁱ Uit het WoON2024 blijkt echter dat veel doorstromende jongere huishoudens, stellen met en zonder kinderen, een extra kamer willen om thuis te kunnen werken.

Niet alle relevante resultaten beschikbaar

Het is symptomatisch. De relevantste resultaten van dit actuele, onafhankelijke en grootschalige onderzoek worden niet in het officiële onderzoeksrapport van het ministerie van VRO “Tussen wensen en wonen” uit de doeken gedaan. Het gaat om de vraag- en aanbodverhoudingen en de daaruit resulterende nieuwbouwbehoefte naar woningtype, eigendomsvorm en type woonmilieu. Dat ging net zo in de vorige twee rapportages “Ruimte voor wonen” over het WoON2018 en “Wonen langs de meetlat” over het WoON2021.

Spelen beleidsoverwegingen mee? Nu hier voor de derde keer op rij sprake van is, vermoeden we van wel. Wat we in elk geval weten, is dat het ministerie van VRO informatie over deze *kwantitatieve* nieuwbouwbehoefte bewust mijdt. Laat staan dat men het benut als waardevolle bron voor het volkshuisvestingsbeleid. Dat is schadelijk, omdat op deze manier veel ruis blijft bestaan over de werkelijke woonwensen van Nederlanders en in het beleid verkeerde keuzes worden gemaakt.

Zo heeft het WoON2024 met de officiële rapportage voor de ontwerp-Nota Ruimte ten onrechte geen input geleverd over de nieuwbouwbehoefte naar woonmilieu (van stedelijk tot landelijk en dorps wonen).

Wat ook kwalijk is, is dat de woonmilieuvraag met het openbare WoON2024-databestand (CBS/ministerie van VRO) niet eens te onderzoeken valt. De variabele ‘woonmilieu’ is namelijk weggelaten. Met andere woorden: een vraag- en aanbodanalyse naar woonmilieu met het WoON2024-bestand is door het ministerie en CBS onmogelijk gemaakt. Voor een beeld van de nieuwbouwbehoefte naar woonmilieu vallen we noodgedwongen terug op onze eerdere studie van WoON2021, de enige studie die hier een goed beeld van geeft.^{iv} Met verbazing hebben we kennisgenomen van een studie van ABF (van eind oktober 2025) in opdracht van het ministerie van VRO, die wel over de woonmilieuvriabele uit het WoON2024 kon beschikken.^v Bepaalt het ministerie van VRO nu wie wel en niet het WoON-bestand – een met publiek geld betaald onderzoek – ten volle mag gebruiken?

We laten de onderzoeksresultaten spreken

Het is hoog tijd om de onderzoeksresultaten bloot te leggen. Daartoe zijn we dieper in het WoON2024 gedoken.^{vi} De onderste steen moet weer boven, net als in 2018 en 2021.^{vii} Wat we in de komende jaren aan woningen bijbouwen, moet aansluiten op de wensen van mensen: type woning, type woonmilieu, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Op basis van onderzoeksmateriaal uit het enquêtebestand WoON2024 gaan we in op deze nieuwbouwvraag van alle Nederlanders. Eerst bekijken we de nieuwbouwvraag van belangrijke doelgroepen op de woningmarkt, waarbij tegelijk enkele misverstanden over de woningvraag worden opgehelderd. Het beeld van de nieuwbouwvraag van alle Nederlanders wordt vervolgens geconfronteerd met het woningbouwbeleid en de ruimte voor wonen in de ontwerp Nota Ruimte.

2. Woningbehoefte 65-plussers: kleine doelgroep voor appartementen, minder in de stad

Misverstand nr. 1. Het aantal 65-plussers, met name alleenstaande 65-plussers, neemt fors toe de komende decennia. Die 65-plussers vragen kleine appartementen die vooral in steden kunnen worden gebouwd.

Dat is de overheersende (‘demografische’) visie op de bouwopgave, die ook doorklinkt in de ontwerp Nota Ruimte.^{viii}

Doorstroming van te groot wonende 65-plussers naar kleine appartementen zou eengezinswoningen moeten vrijmaken voor gezinnen, zodat er minder gezinswoningen hoeven te worden gebouwd om open ruimte te besparen. Doorstroming van 65-plussers is zo bij diverse overheden en woningmarktadviseurs een belangrijke sleutel voor reductie van het woningtekort. In de ministeriële rapportage over WoON2024 komt dat niet uitvoerig aan de orde. Ook wel logisch, want, zoals wij bij onze eerdere analyses van WoON2018 en 2021 hebben laten zien, vormen 65-plussers maar een kleine doelgroep onder de verhuiscapabele huishoudens. Dat blijkt ook weer uit WoON2024.

Enorme groep 65-plussers, maar slechts een klein deel zoekt een woning

Bijna 30% van de ruim 8,4 miljoen Nederlandse huishoudens bestaat uit 65-plussers. Deze oudere huishoudens zijn vaak (erg) tevreden over hun woonsituatie en daardoor wil slechts 8,5 procent van hen binnen twee jaar verhuizen. Dit betekent dat slechts 12 procent van de 1,8 miljoen verhuiscapabele huishoudens uit 65-plussers bestaat. Doorstromers onder de 65 jaar (gezinnen, paren, alleenstaanden met of zonder kinderen) zijn met 53% de grootste doelgroep, gevolgd door starters met 35%.

Vergeleken met het WoON2021 is de groep actief verhuiscapabele 65-plussers toegenomen van 171.400 naar 213.400 huishoudens, ofwel van 10% naar 12% van alle actief verhuiscapabele. In de praktijk verhuizen 65-plussers toch wat minder, wat met het woningtekort en onvoldoende passend aanbod te maken heeft. Van alle 1,2 miljoen verhuisde huishoudens in de afgelopen twee jaar was maar 8,6% een 65-plus huishouden. Dat is nog wat minder dan de periode ervoor, 9,3%.

De relatief kleine groep verhuiscapabele 65-plus-huishoudens zoekt per saldo inderdaad voornamelijk appartementen. Dat klopt met de beeldvorming. Maar dat betekent nadrukkelijk niet dat er bij de nieuwbouwopgave overwegend kleine appartementen voor de groeiende groep (alleenstaande) 65-plussers moeten worden gebouwd. De 65-plussers maken immers maar 12% van de actieve woningzoekenden uit.

Meeste 65-plussers wonen al naar wens

De beeldvorming dat 65-plussers de grote doelgroep vormen op de woningmarkt en de nieuwbouw in het bijzonder klopt dus niet. De meeste 65-plussers, ongeveer 2,3 miljoen van de

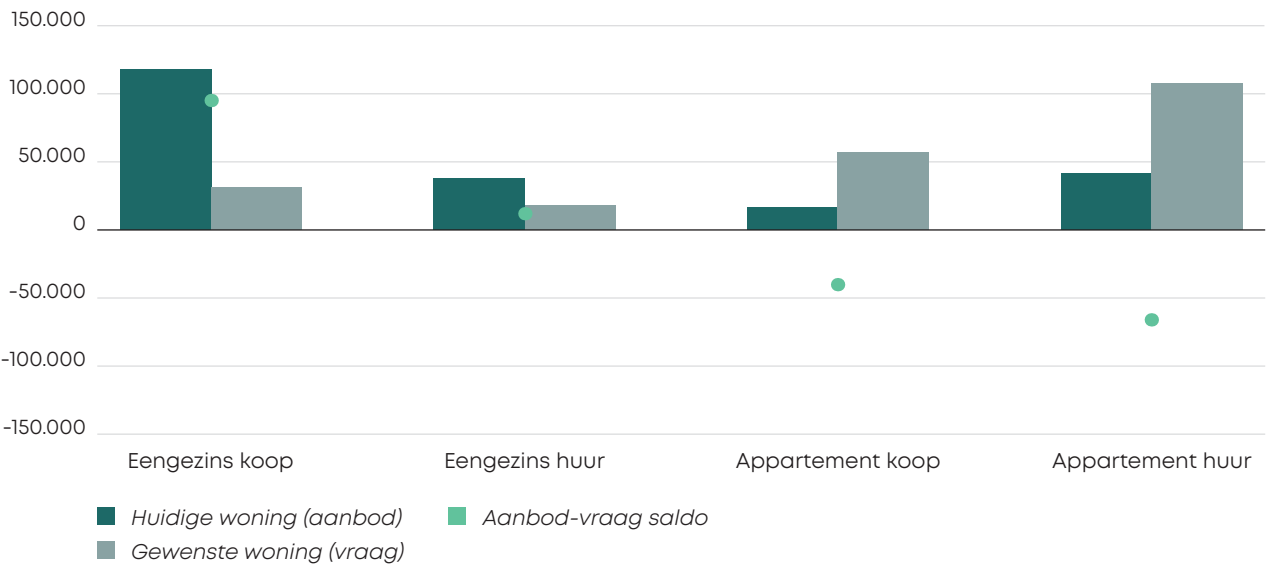
2,5 miljoen huishoudens 65-plus, willen niet verhuizen; ze wonen (samen of alleenstaand) naar tevredenheid in hun huidige woning en buurt, op de top van hun woonloopbaan. Oost west, thuis en in de buurt best. Voor zover de woning ‘groot’ is, vormt dat dikwijls geen groot probleem. De kinderen zijn uit huis. En dat biedt meer vrije tijd: ruimte voor hobby’s, thuiswerken, logeer-gelegenheid voor kinderen, kleinkinderen en vrienden. Niet voor niets geeft een flink deel van de verhuiscapabele 65-plussers aan geen klein appartement te willen. Zo wensen veel oudere stellen bijvoorbeeld 100 tot 120 m² woonoppervlak. En een deel van de 65-plusser wil ook een huis met tuin. Verhuizen naar nieuwbouw betekent dat 65-plussers vaak toch naar een andere buurt moeten, hogere woonlasten, naast sociale en praktische belemmeringen. 65-plussers met een eigen woning kunnen ook hun huis aanpassen en levensloopbestendig maken. Verhuizen is dan niet nodig en men blijft in de eigen buurt.^{ix}

Pas als twee 65-plus-huishoudens verhuizen, komt één eengezinswoning vrij

Dat bijna alle actief verhuiscapabele 65-plussers naar een appartement willen, wordt stelselmatig gelogenstraft door onderzoeksuitkomsten. Een deel van de 65-plus-huishoudens zoekt ook een eengezinswoning (23%), waaronder bijzondere woonvormen als een 65-plussershof – ook wel ‘knarrenhof’ genoemd. En een deel woont al in een appartement (27%), en die groep maakt dus geen eengezinswoning vrij voor gezinnen.

Als alle actief verhuiscapabele 65-plussers, 213.400 huishoudens, hun gewenste woning vinden, is er per saldo maar een nieuwbouwbehoefte aan 106.600 appartementen en komen er maar 106.600 eengezinswoningen vrij (zie figuur 1). Het doorstroomeffect voor het vrijmaken van eengezinswoningen is dus maar 50%, niet 100% zoals vaak wordt gesuggereerd.

Figuur 1: Huidige en gewenste woning van de 213.000 65-plus-huishoudens die actief op zoek zijn naar een andere woning



(*) Deze grafiek laat zien in welk type woning de 213.440 65-plussers die – volgens WoON 2024 – binnen twee jaar willen verhuizen nu wonen en naar welk type woning ze willen verhuizen. Het saldo hiervan – het aanbod dat deze 65-plussers achterlaten als zij hun geschikte woning zouden kunnen vinden – geeft een indicatie voor het tekort en overschot per woningtype bij deze doelgroep.

Tabel 1: Huidige en gewenste woning van de 213.440 65-plus-huishoudens die actief op zoek zijn naar een andere woning

Woningtype	Segment	Vraag (gewenste woning)	Aanbod (huidige woning)	Saldo vraag minus aanbod
Eengezinswoning	Sociale huur (< € 808)	14.810	30.620	-15.810
	Middenhuur (€ 808-€ 1.123)	1.550	4.930	-3.380
	Vrije sector huur (> € 1.123)	1.930	2.560	-630
	Goedkope koop (< € 270.000)	2.930	13.240	-10.310
	Middeldure koop (€ 270-€ 390.000)	6.780	32.260	-25.480
	Dure koop (€ 390-€ 574.000)	12.120	37.760	-25.640
	Dure koop (> € 574.000)	9.250	34.640	-25.390
Totaal eengezinswoning		49.370	156.010	-106.640
Meergezinswoning	Sociale huur (< € 808)	78.010	29.290	48.720
	Middenhuur (€ 808-€ 1.123)	19.890	6.750	13.140
	Vrije sector huur (> € 1.123)	9.530	5.200	4.330
	Goedkope koop (< € 270.000)	8.760	5.030	3.730
	Middeldure koop (€ 270-€ 390.000)	15.480	5.440	10.040
	Dure koop (€ 390-€ 574.000)	22.820	4.510	18.310
	Dure koop (> € 574.000)	9.560	1.210	8.350
Totaal meergezinswoning		164.050	57.430	106.620

Bron: WoON2024, bewerking RIGO

Gevarieerde woonwensen van 65-plussers als het om prijsklasse gaat

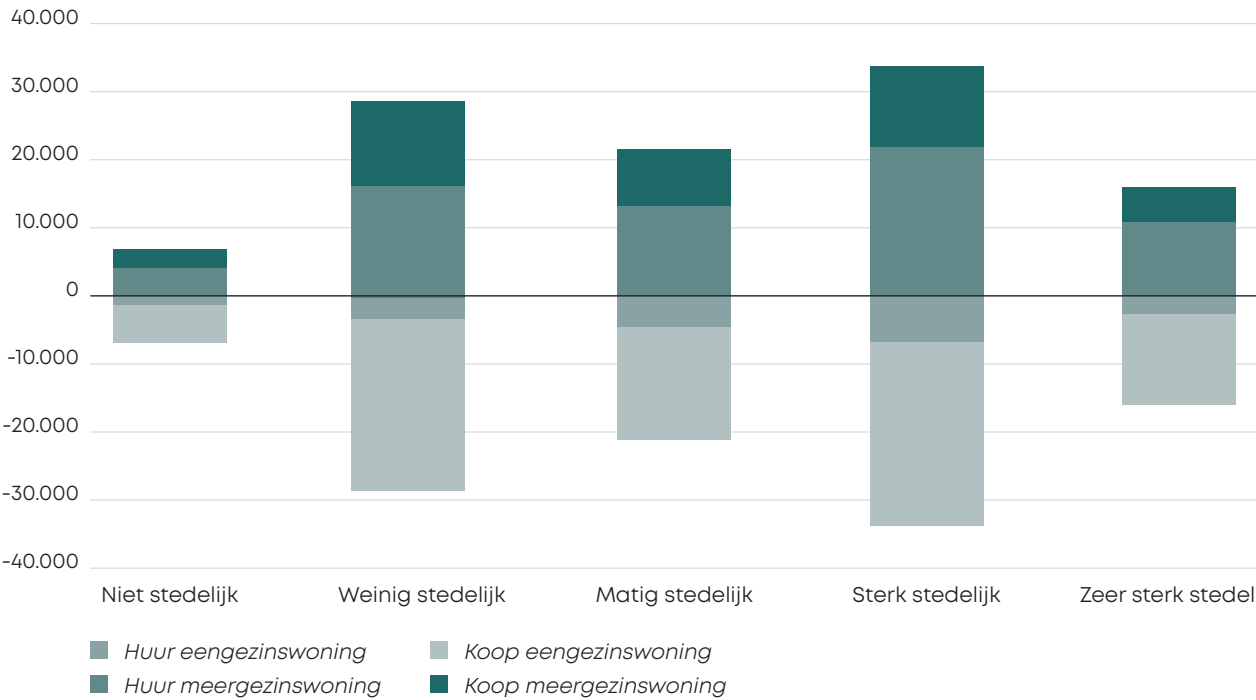
Als 65-plussers willen verhuizen, is het belangrijk nauwkeurig aan hun woonwensen tegemoet te komen.^x De huur- of koopprijs is belangrijk, de schaalgrootte van een appartementencomplex en ook het woonmilieu, vaak alleen in de eigen buurt. Van de doorstromende 65-plussers zoekt per saldo 38% een koopappartement (waaronder 10% middelduur en 25% duur) en 62% een huurappartement, waaronder 46% in de sociale huursector, 12% middenhuur en 4% de vrije sector (zie tabel 1).

Opvallend is dat een flink deel verhuiscapabelde 65-plussers hun koopwoning (82%) wil inruilen voor een sociale huur- (46%) of middenhuurappartement (12%). Gelet op de waardeklassen van hun koopwoningen is oriëntatie op een sociaal huurappartement vermoedelijk bij een deel van die groep ingegeven door de woonlasten die men in de huidige koopwoning heeft. Een deel van de verhuiscapabelden die ‘goedkope’ huur (tot 800 euro per maand) heeft opgegeven, zou meer huur kunnen betalen. Sterker nog, recent onderzoek van RIGO laat zien dat gezien de hoge inkomens van deze huishoudens ze vaak niet eens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning^{xi}. 65-plus-huishoudens kunnen dus vaak meer voor een woning betalen dan ze in de WoON2024-enquête aangeven, maar ze willen dat niet.

65-plussers die appartementen in stedelijke woonmilieus zoeken, zijn een minderheid

Wat eveneens niet juist is, is dat 65-plussers vooral in stedelijke woonmilieus wonen en daar vooral ook willen gaan wonen. Ook dat ligt veel genuanceerder. Actief verhuiscapabelde 65-plussers zoeken volgens WoON2021 hun appartement voor circa 70% in groene woonmilieus en maar 30% in centrumstedelijke en buitencentrumstedelijke woonmilieus. Helaas kan niet onderzocht worden hoe deze verhouding in 2024 was, doordat het ministerie van VRO weigert deze data te delen. Wel kan op basis van de mate van stedelijkheid van een gemeente een inschatting worden gemaakt.^{xii} Uit figuur 2 blijkt dat er vooral in weinig tot sterk stedelijke gemeenten veel verhuiscapabelde 65-plussers zijn. In zeer sterk stedelijke gemeenten zijn relatief weinig appartementzoekende 65-plussers. Het beeld komt in grote trekken overeen met de vraag naar woonmilieu uit 2021 (zie Keers en de Zeeuw, 2022). 65-plussers zouden volgens de dominerende visie, naast starters, de voorname doelgroep zijn voor stedelijke appartementen. Maar dat is ook volgens WoON2024 niet het geval.

Figuur 2: Vraag- en aanbodsaldi volgens de woonwensen van actief verhuiscapabelde 65-plus-huishoudens naar woningtype huur en koop en mate van stedelijkheid huidige gemeente



Bron: WoON2024, bewerking RIGO
(*) Met WoON2024 is een vraag-aanbod-analyse naar woonmilieu onmogelijk gemaakt, omdat de variabele woonmilieu door het ministerie en CBS buiten het openbare WoON-bestand is gehouden.
(**) Mate van stedelijkheid is een imperfecte proxy voor woonmilieu (zie voetnoot xi)

3. Woningbehoefte van starters: meer dan stedelijke sociale huurappartementen

Misverstand nr. 2. Starters zijn een belangrijke doelgroep voor goedkopere appartementen in de steden. Zij komen voor werk en studie naar de steden en zoeken daar betaalbare huisvesting. Net als de groep 65-plussers vorm starters een belangrijke doelgroep met behoefte aan stedelijke appartementen.

Dat is een vaak gedeelde visie op de woningmarkt. Ook deze beeldvorming is eenzijdig. De behoefte van starters aan woningen en woonmilieus is veel gevarieerder.

Meer starters bij onvoldoende woningbouw geeft een groter woningtekort

De toename van het aantal (semi)starters van 2021 naar 2024 (samen +137.500 huishoudens, +28%) in combinatie met de afname van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming (-9.300) maakt dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Het statistische woningtekort is opgelopen tot ruim 400.000 woningen. De in aantal toegenomen groep starters maakt zo een lange wachtlijst met wel 627.600 vaak jonge huishoudens die actief zoekend binnen twee jaar een zelfstandige woning willen betrekken.

Het aandeel van de huishoudens die wel zouden willen verhuizen maar geen huis kunnen vinden is volgens de WoON-onderzoeken oplopen van 3% in 2015 naar 10% in 2024. Toename van het aantal huishoudens, achterblijvende woningbouw en aanhoudende woningprijsstijgingen zijn daar mede debet aan.

Starters moeten lang wachten om een woning te vinden en dat heeft ook sociale gevolgen

Actief woningzoekenden is in het WoON2024 gevraagd naar de belangrijkste redenen waarom het nog niet is gelukt een woning te vinden.

- Een derde van de actief woningzoekenden noemt hoge huizenprijzen als belangrijkste reden waarom zij nog geen woning hebben gevonden. Dat was ook de voornaamste reden volgens WoON2021.
- Ruim 16% van de actief woningzoekenden noemt gebrek aan aanbod in de gewenste plaats of de gewenste buurt als belangrijkste reden.
- Actief woningzoekenden geven ook vaak aan dat de kwaliteit van het aanbod onvoldoende is, en dat is in 2024 aanmerkelijk toegenomen vergeleken met WoON2021.

Volgens recent onderzoek van ING krijgen woningzoekenden steeds vaker stress doordat ze geen geschikte woning weten te vinden^{xiii}. Ruim de helft van de mensen ervaart woonstress of ziet dit ontstaan in de omgeving. Die woonstress krijgen mensen vooral bij onverwachte situaties zoals een scheiding, bij financiële problemen of als er na de studie nieuwe woonruimte gezocht moet worden. Of wanneer ouders, familie of vrienden mensen

zonder geschikte woonruimte 'opvangen', levert dit tijdelijke verblijf vaak spanningen op en leidt geregeld tot uitstel van belangrijke levensbeslissingen, zoals samenwonen of een gezin stichten.

Uit een Opiniepanel van Eenvandaag blijkt dat een derde deel van de starters en een vijfde van alle actieve woningzoekers geen toekomst meer op de Nederlandse woningmarkt. Die overwegen een woning in het buitenland te zoeken.^{xiv}

Starters en semi-starters

Starters (volwassen thuiswonenden) en semi-starters (huishoudens die vanuit een gedeelde woning naar een eigen woning willen verhuizen, bijvoorbeeld na scheiding) maken met 627.600 huishoudens 35% van de actief woningzoekenden in Nederland uit. In 2021 was hun aandeel nog 30%. De semi-starters maken 14% van het totaal van de startersgroep uit (4% van alle actief verhuisgeneigden).

Starters zoeken meer dan alleen een goedkoop appartement

Starters (inclusief semi-starters) zoeken inderdaad vaak een goedkoop appartement, 41% (waaronder 33% sociale huur en 8% goedkope koop). Maar dit aandeel is ook weer niet de grote meerderheid, zoals de gangbare veronderstelling luidt. Maar liefst 37% van de startersgroep wenst een eengezinswoning, waaronder 24% koop. De vraag van starters bestaat voor 60% uit het goedkope segment en voor 40% uit middeldure en dure woningen.

Semi-starters zoeken vaker een eengezinswoning zowel in de koop als de huur. Vaak nemen semi-starters overwaarde mee uit hun huidige woningen en kunnen zich dan ook richten op hogere koopsegmenten. Starters zoeken op hun beurt relatief meer sociale huurappartementen en de semi-starters relatief wat meer koopappartementen in hogere segmenten.

Tabel 2: Woningvraag van starters en semi-starters naar woningtype en marktsegment

	Starter	Starter (%)	Semi-starter	Semi-starter (%)	Totaal starters	Totaal starters (%)
Eengezinswoning						
Sociale huur (< € 808)	49.800	9%	13.250	15%	63.050	10%
Middenhuur (€ 808-€ 1.123)	11.990	2%	2.820	3%	14.810	2%
Vrije sector huur (> € 1.123)	3.950	1%	1.930	2%	5.880	1%
Subtotaal eengezinswoning, huur	65.740	12%	18.010	20%	83.750	13%
Goedkope koop (< € 270.000)	49.020	9%	5.090	6%	54.110	9%
Middeldure koop (€ 270-€ 390.000)	48.270	9%	9.130	11%	57.400	9%
Dure koop (€ 390-€ 574.000)	21.110	4%	9.040	10%	30.150	5%
Dure koop (> € 574.000)	2.510	1%	3.910	4%	6.420	1%
Subtotaal eengezinswoning, koop	120.910	23%	27.170	31%	148.080	24%
Subtotaal eengezinswoning	186.650	35%	45.180	51%	231.830	37%
Appartement						
Sociale huur (< € 808)	187.170	34%	20.190	23%	207.360	33%
Middenhuur (€ 808-€ 1.123)	47.250	9%	5.050	6%	52.300	8%
Vrije sector huur (> € 1.123)	28.400	5%	4.610	5%	33.010	5%
Subtotaal appartement, huur	262.810	48%	29.860	34%	292.680	46%
Goedkope koop (< € 270.000)	47.900	9%	3.450	4%	51.350	8%
Middeldure koop (€ 270-€ 390.000)	32.740	6%	3.310	4%	36.050	6%
Dure koop (€ 390-€ 574.000)	8.790	2%	3.140	4%	11.930	2%
Dure koop (> € 574.000)	960	-	2.810	3%	3.770	1%
Subtotaal appartement, koop	90.390	17%	12.710	15%	103.100	17%
Subtotaal appartement	353.210	65%	42.570	49%	395.780	63%
Totaal	539.860	100%	87.750	100%	627.610	100%

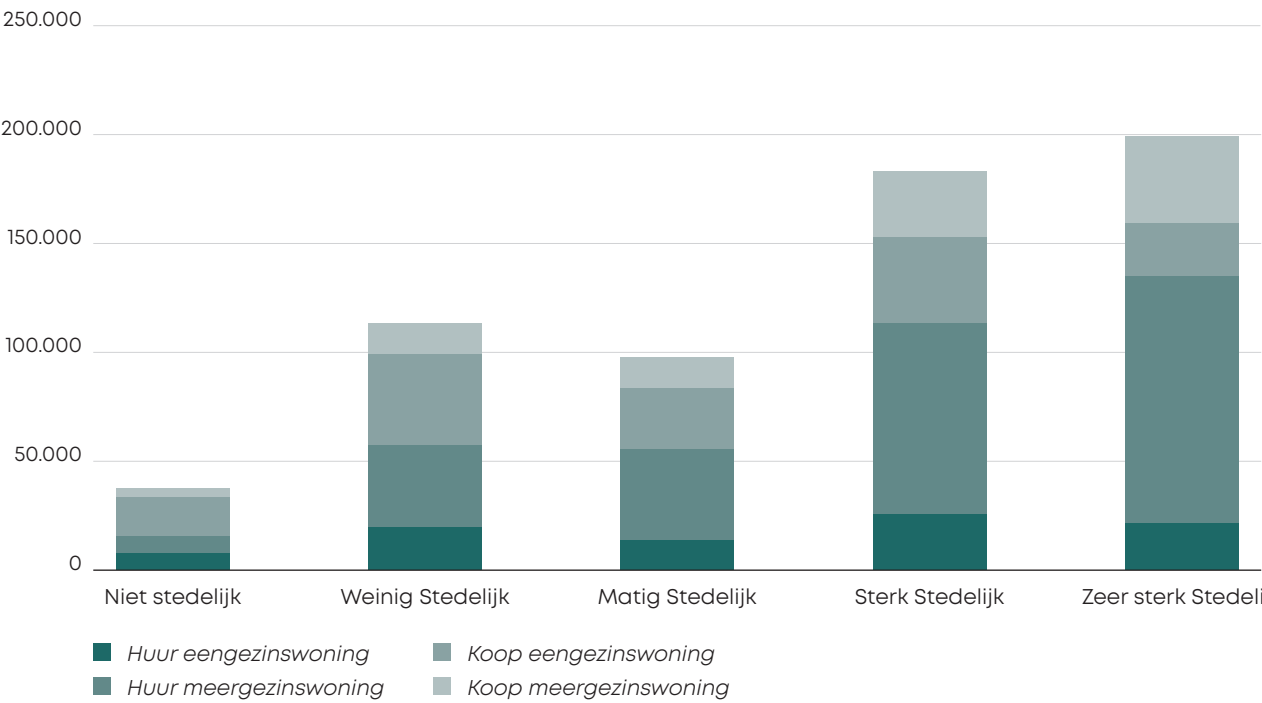
Bron WoON, bewerking RIGO

Starters zoeken niet alleen een appartement in stedelijke woonmilieus

De woonwensen van starters zijn naast woningtype ook naar woonmilieu gevarieerd en dus niet beperkt tot appartementen in een stedelijk milieu. De vraag van starters was volgens WoON2021 voor 48% gericht op stedelijke milieus en voor 52% op niet uitgesproken stedelijke woonmilieus, te weten dorpse (25%), landelijk (13%) en het groen-stedelijke woonmilieu (14%) (zie Keers en de Zeeuw, 2022).

Bij de publicatie van WoON2024 is een dergelijke vraag-aanbod-analyse naar woonmilieu onmogelijk gemaakt, omdat de variabele woonmilieu buiten het openbare WoON-bestand is gehouden (zie hoofdstuk 1). Wel kan de variabele ‘stedelijkheid van de huidige gemeente’ als imperfecte proxy gebruikt worden (zie voetnoot XI voor verdere uitleg). Zoals figuur 3 laat zien is de vraag van starters volgens WoON2024 maar voor 60% op (zeer) sterkere stedelijke gemeenten gericht. In deze stedelijke gemeenten vragen starters niet alleen appartementen, maar ook eengezinswoningen (30%). In niet tot matig stedelijke gemeenten is vraag naar eengezinswoningen en appartementen in de huur en koopsector. In niet en weinig stedelijke gemeenten is meer vraag naar koopwoningen dan naar huurwoningen, met naar verhouding meer eengezinswoningen. Het beeld van de vraag naar woningtype en woonmilieu van WoON2021 wordt ondersteund met deze indicatieve uitkomsten van WoON2024.

Figuur 3: Woningvraag van starters (inclusief semi-starters) naar type, huur en koop en mate van stedelijkheid huidige gemeente



Bron: WoON2024, bewerking RIGO

4. De grootste groep, doorstromers onder de 65 jaar, zoekt vooral eengezinswoningen

Misverstand nr. 3. Als 65-plussers doorstromen naar hun nieuwe appartementen, dan maken zij voldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen, ofwel jongere doorstromers. Er hoeven dan dus geen nieuwe eengezinswoningen te worden gebouwd in nieuwe groene uitleggebieden^{xv}

Net als bij de starters laat het Woon2024 zien dat er wel degelijk grote nieuwbouwbehoefte aan eengezinswoningen in groene en stedelijke woonmilieus is. Die bouw van eengezinswoningen voor diverse groepen, zeker niet alleen gezinnen, is een krachtige doorstromingsmotor, omdat er dan veel goedkope huurappartementen voor starters en 65-plussers vrijkomen.

Niet alleen gezinnen zoeken een eengezinswoning

Doorstromers jonger dan 65 jaar (gezinnen, paren, alleenstaanden met of zonder kinderen) zijn met bijna één miljoen huishoudens (53% van alle actief zoekenden) verreweg de grootste doelgroep voor de woningmarkt. Gezinnen zoeken vooral eengezinswoningen: 86% volgens Woon2024. Maar ook een deel van de alleenstaande en stellen zonder kinderen is op zoek naar een eengezinswoning.^{xvi} Dit robuuste onderzoeksresultaat wordt stelselmatig ontkend door een aanzienlijk deel van de vakwereld. Toch is er onder de doorstromers <65 jaar ook wel vraag naar appartementen, maar dan alleen koopappartementen (13%).

Gevarieerde vraag met duidelijke voorkeur voor koop

Zo'n twee derde van de jongere doorstromers is op zoek naar een eengezinswoning en daarbij georiënteerd op alle segmenten in de koopsector en in geringere mate op de huursector (zie tabel 3). Opvallend is de voorkeur voor eengezinswoningen en ook appartementen in de dure koopsector. Doorstromers willen hun woonsituatie verbeteren en hebben daar geld voor over, zeker als ze veel overwaarde hebben.^{xvii}

Doorstromers maken vaak een goedkope huurwoning vrij in de woningvoorraad

Wanneer alle jongere doorstromers jonger dan 65 jaar hun gewenste woning vinden, dan laat 62% van hen een huurwoning achter. Per saldo komen er dan vooral goedkope huurappartementen vrij (133.770 woningen). Maar per saldo komen er ook flinke aantallen vrije sector huurappartementen (56.680 woningen) en middenhuur (24.420 woningen) vrij. Als de doorstromers hun gewenste woning kunnen vinden komen er samen genomen 214.670 huurappartementen vrij voor andere doelgroepen. Doorstroming naar eengezinswoningen maakt dus veel goedkope(re) huurappartementen vrij voor doelgroepen met lagere inkomens.

Tabel 3: Huidige en gewenste woning van de 947.550 doorstromers onder de 65 jaar die actief op zoek zijn naar een andere woning

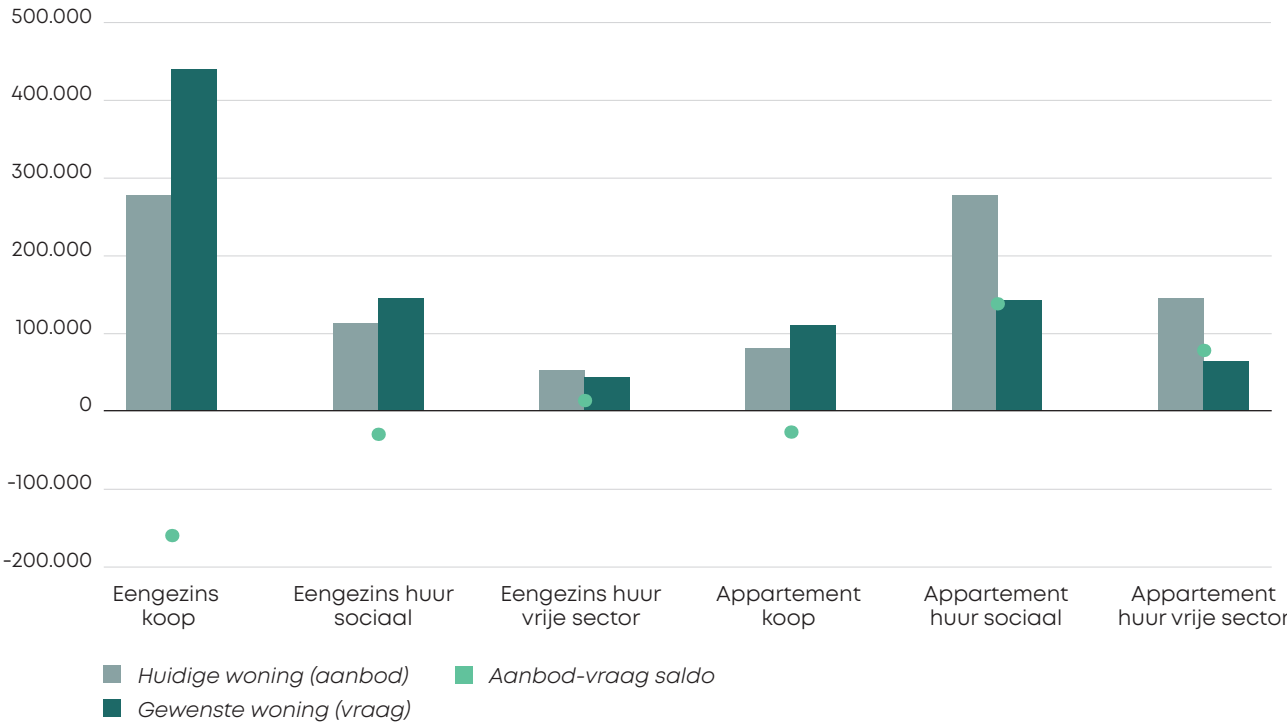
	Segment	Vraag (gewenste woning)	Aanbod (huidige woning)	Saldo vraag minus aanbod
Eengezinswoning	Sociale huur (< € 808)	146.210	114.410	31.800
	Middenhuur (€ 808–€ 1.123)	29.840	30.350	-510
	Vrije sector huur (> € 1.123)	13.530	22.180	-8.650
	Goedkope koop (< € 270.000)	55.510	33.130	22.380
	Middeldure koop (€ 270–€ 390.000)	92.450	78.580	13.870
	Dure koop (€ 390–€ 574.000)	165.850	101.620	64.230
	Dure koop (> € 574.000)	127.270	64.220	63.050
Totaal eengezinswoning		630.660	444.490	186.170
Appartement	Sociale huur (< € 808)	143.320	277.090	-133.770
	Middenhuur (€ 808–€ 1.123)	37.460	61.680	-24.220
	Vrije sector huur (> € 1.123)	26.950	83.630	-56.680
	Goedkope koop (< € 270.000)	22.080	26.240	-4.160
	Middeldure koop (€ 270–€ 390.000)	34.920	29.280	5.640
	Dure koop (€ 390–€ 574.000)	36.440	15.550	20.890
	Dure koop (> € 574.000)	15.720	9.570	6.150
Totaal appartement		316.890	503.040	-186.150

Bron: Woon2024, bewerking RIGO

Doorstromers zoeken eengezinswoningen in groene én stedelijke woonmilieus

Uit WoON2021 kwam naar voren dat doorstromers jonger dan 65 jaar de voorkeur geeft aan eengezinskoopwoningen in alle vijf onderscheiden typen woonmilieus, zowel in stedelijke als groene milieus. Wel is groen wonen meer in trek, per saldo vooral het landelijke woonmilieu (Keers en de Zeeuw, 2022). Met WoON2024 is een dergelijke vraag-aanbod-analyse naar woonmilieu onmogelijk gemaakt (zie hoofdstuk 1). Wel maakt WoON2024 duidelijk dat doorstromers jonger dan 65 jaar die een woning zoeken zich voor 80% in sterk en zeer sterk stedelijke gemeenten bevinden. Als zij daar hun eengezinswoning niet kunnen vinden is vertrek uit steden te verwachten en/of stagnatie in de doorstroming. In die stedelijke gemeenten laten jongere doorstromers vooral huurappartementen achter als het lukt om een woning te vinden.

Figuur 4: Huidige en gewenste woning van de 947.550 doorstromers onder de 65 jaar die actief op zoek zijn naar een andere woning



Bron: WoON2024, bewerking RIGO
(*) Bij de groep jonge doorstromers is hun totale vraag even groot als het woningaanbod dat ze achterlaten wanneer zij verhuizen naar de gewenste woning. Het vraag-aanbod saldo is dus nul

5. Nieuwbouwbehoefte versus beleid: meer eengezinswoningen en groene woonmilieus

5.1 De kwalitatieve woningbouwopgave is meer dan differentiatie naar marktsegment

Stedelijke appartementen voor starters en 65-plussers zijn beslist niet de dominante woonwens

Gezien de woonwensen van drie groepen actief woningzoekenden komen we tot de kernvraag wat moet er nu de komende jaren aan nieuwe woningen worden gebouwd om aan de woonwensen tegemoet te komen? Dat zijn vooral niet alleen appartementen in stedelijke woonmilieus voor 65-plussers en starters, conform de veelgehoorde visie op de woningmarkt. En er komen ook niet voldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen als verhuisgeneigde 65-plussers doorstromen naar de door hun gewenste appartementen vooral te bouwen in hun huidige buurt. Dat is met onze voorgaande bevindingen uit het WoON2024 al duidelijk geworden.

Voor de landelijke kwalitatieve nieuwbouwbehoefte laten we de resultaten van het WoON2024 spreken. Wat willen de 1,8 miljoen actief verhuisgeneigden, waarvan 12% 65-plussers, 35% starters en 53% doorstromers van onder de 65 jaar. Wat hebben zij samen per saldo aan kwalitatieve nieuwbouw behoefte, aan prijssegmenten huur en koop, woningtype, en woonmilieu?

Nieuwbouwbehoefte naar prijssegment en woningtype volgens de woonwensen

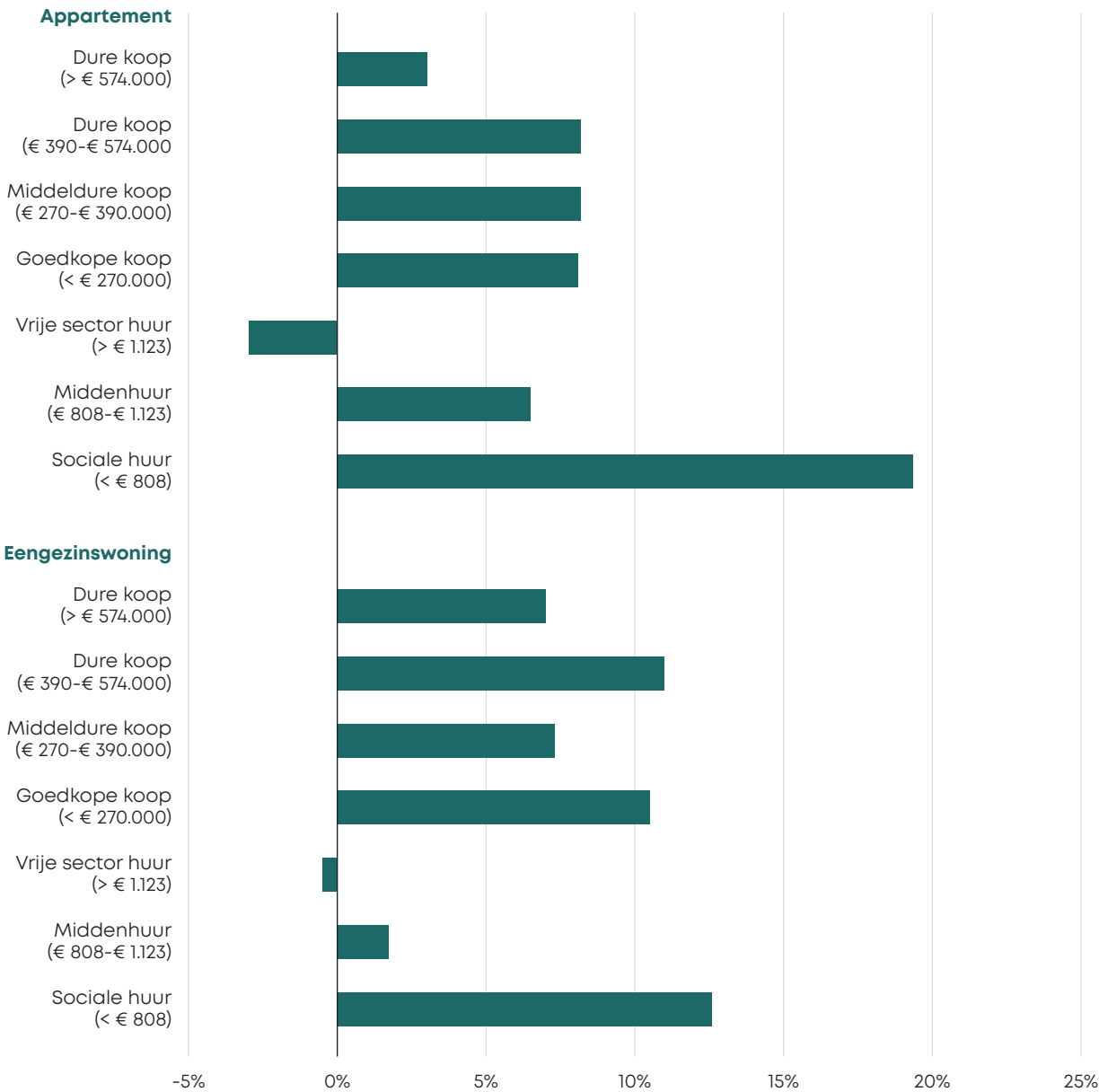
Voor de beantwoording worden met het WoON2024 alle woningen die worden gevraagd door actief woningzoekenden gesaldeerd met het aanbod van woningen in de woningvoorraad die vrijkomen als de woningzoekenden hun gewenste woning kunnen vinden. Het totale saldo is gelijk aan het aantal actieve woningzoekenden die nog geen zelfstandige woning hebben (starters) of er geen vrije woning achter laten (semi-startster zoals een echtscheider). Dat totale saldo bedraagt een tekort van 627.600 woningen. Dat is een indicatie voor het grote tekort op de woningmarkt voor een periode van twee jaar. Het statistisch tekort is becijferd op bijna 400.000 woningen in 2024.

Naar een woonwensen-gedreven programmering

De nieuwbouwbehoefte (aan uitbreiding van de woningvoorraad) volgens de woonwensen van alle actief woningzoekende huishoudens in Nederland is opgenomen in tabel 4. Van de nieuwbouwbehoefte betreft 63% koopwoningen en 37% huurwoningen (waaronder 32% goedkope, sociale huur). Nieuwbouwbehoefte aan vrije sector huur blijkt niet duidelijk (een klein potentieel overschot), terwijl middenhuur wel een tekort laat zien (8% van de totale nieuwbouw-behoefte). Nieuwbouwvraag is er verder in alle onderscheiden prijssegmenten. Dit geldt zowel bij eengezinswoningen (50%) als bij meergezinswoningen (50%).

Opvallend is de nieuwbouwbehoefte in elk prijssegment van de koopsector. De goedkope koop < € 275.000 heeft een aandeel van 20% in de totale nieuwbouwbehoefte en de dure koop > € 390.000 30% (waaronder 10% boven € 575.000).

Figuur 5: Wat hebben de 1,7 miljoen actief woningzoekende huishoudens per saldo aan nieuwbouwbehoefte?



Bron WoON2024, bewerking RIGO

Tabel 4: Huidige en gewenste woning van alle 1,8 miljoen huishouden die actief op zoek zijn naar een andere woning

	Segment	Vraag (gewenste woning)	Aanbod (huidige woning)	Saldo vraag minus aanbod	Saldo vraag minus aanbod (%)
Eengezinswoning	Sociale huur (< € 808)	224.070	145.030	79.040	12,6%
	Middenhuur (€ 808-€ 1.123)	46.200	35.280	10.920	1,7%
	Vrije sector huur (> € 1.123)	21.340	24.740	-3.400	-0,5%
	Goedkope koop (< € 270.000)	112.550	46.370	66.180	10,5%
	Middeldure koop (€ 270-€ 390.000)	156.630	110.840	45.790	7,3%
	Dure koop (€ 390-€ 574.000)	208.120	139.380	68.740	11,0%
	Dure koop (> € 574.000)	142.940	98.860	44.080	7,0%
Totaal eengezinswoning		911.860	600.500	311.360	49,6%
Appartement	Sociale huur (< € 808)	428.690	306.380	122.310	19,4%
	Middenhuur (€ 808-€ 1.123)	109.650	68.430	41.220	6,5%
	Vrije sector huur (> € 1.123)	69.490	88.830	-19.340	-3,0%
	Goedkope koop (< € 270.000)	82.190	31.270	50.920	8,1%
	Middeldure koop (€ 270-€ 390.000)	86.450	34.720	51.730	8,2%
	Dure koop (€ 390-€ 574.000)	71.190	20.060	51.130	8,2%
	Dure koop (> € 574.000)	29.050	10.780	18.270	3,0%
Totaal appartement		896.710	560.470	316.240	50,4%
Totaal		1.788.570	1.160.970	627.600	100%

Bron WoON2024, bewerking RIGO

5.2 Nieuwbouwbehoefte twee derde betaalbaar en 30% sociaal is niet in beton gegoten

In het nationale woonbeleid wordt twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouw nagestreefd waaronder 30% sociale huur, 37% middelduur (huur en koop). De vrije sector rest dan eenderde van de nieuwbouw. Klopt dit met de wensen van woningzoekenden?

Op korte termijn past deze differentiatie, daarna strookt duurder programma

De nieuwbouwbehoefte, de totale vraag met verdiscontering van het aanbod in de voorraad dat woningzoekenden achterlaten als zij hun gewenste woning kunnen betrekken, is in lijn met het woningdifferentiatie van het woonbeleid (zie tabel 4). Volgens het WoON2024 is de nieuwbouwbehoefte aan sociale huur 32%, redelijk passend met het beleid van 30% sociale huur. De behoefte aan betaalbare woningen is 71% is wat meer is dan het beleid van twee derde betaalbaar.

Vergeleken met WoON2021 is het aandeel sociale huur verdubbeld van 16% naar 32%. De behoefte aan middeldure huur is ook toegenomen. Het segment betaalbare koop is afgenomen, evenals het aandeel duur. De toename van sociale huur is vooral het gevolg van de toename van het aantal starters op de woningmarkt. Ook het aantal sociale huurzoekers onder de 65-plussers toegenomen.

De recente woningmarktverkenning van ABF van 2025 tot 2040 laat zien dat bij het terugdringen van het woningtekort (het aantal starters) het benodigde aandeel betaalbaar weer afneemt, evenals het aandeel sociale huur. Deze afnamen zijn sterker bij hogere economische groei. Bij het ABF midden scenario (met gemiddelde economische ontwikkeling) is de gewenste nieuwbouw 29% sociaal, maar blijkt het aandeel betaalbaar gedaald naar 60%. Na een enkele jaren 100.000 woningen per jaar bouwen (waar ABF vanuit gaat) is in andere woorden het beleid van 30% sociaal en twee derde betaalbaar aan herijking toe.

Voor de sociale huur geldt dat haast nog meer. Uit de ABF-verkenning blijkt de behoefte aan sociale huur (voor uitbreiding van de voorraad sociale huur) tot 2040 in het midden scenario maar 40.000 sociale huur woningen, slechts 3,3% van de totale gewenste nieuwbouw tot 2040.^{xviii} De overige ‘gewenste’ nieuwbouw sociale huur van 25,7% om op 29% sociale huur te komen is het gevolg van sloop en verkoop van sociale huurwoning en het in de vrije sector brengen van sociale huurwoningen door huurverhogingen.^{xix}

Tabel 5: Nieuwbouwbehoefte volgens WooN (uitbreidingsbehoefte) en raming ABF nieuwbouw inclusief vervanging/sloop, verkoop sociale huur en liberalisatie deel sociale huur 2025-2040^{xx}

	WoON2021	WoON2024	ABF 2040 laag	ABF 2040 midden	ABF 2040 hoog
Sociale huur	16%	32%	33%	29%	23%
Middenhuur	-4%	5%	7%	7%	4%
Betaalbare koop	51%	34%	22%	24%	28%
Dure koop en vrije sector huur	37%	29%	38%	40%	45%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2021, WoON2024 en ABF Woningmarktverkenning 2025-2040 (naar netto inkomensontwikkeling laag, midden en hoog)

Het beleid van 30% sociaal en twee derde betaalbaar is momenteel volgens de woonwensen passend voor de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad volgens WoON2024. Op middellange termijn als het woningtekort begint terug te lopen is een update van dit beleid gewenst.

Een actuele update is ook te maken. Recent onderzoek met het WoON2024 van RIGO naar de behoefte aan betaalbaar bouwen geeft aan dat de actief verhuisgeneigden vaak meer aan hun gewenste woning kunnen uitgeven dan zij wensen. Volgens hun ‘bestedingsruimte’ is de uitbreidingsbehoefte maar voor 53% gericht op het betaalbare segment, waaronder 10% sociale huur en 29% betaalbare koop. Het nieuwe kabinet is volgens het regeerakkoord van januari 2026 met tenminste 25% betaalbare koop al actueel.

Bouwen niet alleen voor starters maar ook voor doorstromers

De ABF-woningmarktverkenning 2025-2040 gaat uit van bouwen voor de woonwensen, dus ook voor woonwensen van doorstromers die een eengezinswoning willen. Om de behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen, met name van starters en 65-plussers, niet verder te laten oplopen en zo mogelijk terug te dringen geven onze WoON-analyses ook aan dat de gewenste nieuwbouw voor doorstromers, zowel 65-plussers als jongere huishoudens, uiterst relevant is.

Bij de bouw van voldoende eengezinswoningen (ook met zelfbouw, zie het kader hieronder) maken jonge doorstromers goedkope huurwoningen vrij (vaak appartementen). 65-plussers zoeken appartementen en maken daarbij eengezinswoningen voor jongere doorstromers en starters vrij. Dat doorstroom-effect bij 65-plussers maar 50% is, komt omdat een deel van de 65-plussers al in een appartement woont en een deel een eengezinswoning zoekt. Overwegend bouwen van appartementen in stedelijke woonmilieus leidt dus tot minder doorstroming en verhoogt de druk om meer goedkope (huur)woningen te bouwen.^{xxi} Dat heeft gevolgen voor de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten en grondexploitaties.

Tabel 6: Het belang van doorstroming voor de nieuwbouwbehoefte sociale huur en woningtype (negatieve waarde is overschot voor behoefte andere doelgroep)

Vraag	Starters	Doorstromers 65-plus	Doorstromers < 65 jaar	Totaal nieuwbouw behoefte	Aandeel voorraad-aanbod door doorstroming
Sociale huur	270.410	32.910	-101.970	201.350	34%
Appartementen	395.780	106.620	-186.150	316.240	37%
Eengezinswoningen	231.830	-106.620	186.150	-311.360	25%

Bron: WoON2024, bewerking RIGO en auteurs

5.3 Programma stedelijk bouwen met appartementen strookt niet met woonwensen

De nieuwbouwbehoefte die de woonwensen volgt, betreft geenszins een groot aandeel appartementen voor starters en 65-plussers in stedelijke setting, zoals de vaak gehoord visie op de woningmarkt, en opgenomen in de ontwerp Nota Ruimte.^{xxii} De nieuwbouwbehoefte bestaat voor de helft uit eengezinswoningen, het merendeel in de koopsector (zie tabel 5). Bij de nieuwbouwbehoefte houden we, zoals gezegd (paragraaf 5.1), rekening met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad.

Nieuwbouwbehoefte appartementen en eengezinswoningen van 50-50 naar 40-60

De nieuwbouwbehoefte was met WoON2018 en WoON2021 30% appartementen en 70% eengezins- woningen. De toename van het aandeel naar 50% appartementen is vooral het gevolg van toename van de starters, die verhoudingsgewijs meer appartementen vragen. De beperkte toename van de groep 65-plussers 65-plus draagt er ook toe bij.

Als de ergste woningnood onder de starters over enkele jaren hopelijk wat is afgenomen, valt te verwachten dat het aandeel eengezinswoningen van 50% nu weer geleidelijk zal toenemen. Het eengezinswoningen is voor velen Nederlandse huishoudens toch hét 'droomhuis', maar dat is voor menig een inmiddels een onbereikbare droom geworden door het grote aanbodtekort met hoge woningprijzen. Volgens de ABF-woningmarktverkenning 2025-2040 zal de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2040 bestaan uit 56% eengezinswoningen.^{xxiii} Dat strookt met onze analyse.

Er worden teveel appartementen gebouwd en gepland

Er bestaat geen rijksbeleid voor woningtypen. Dat laat het rijk over aan lagere overheden en 'de markt'. Indirect geeft de rijksoverheid echter er wel zekere sturing aan door de focus van het beleid op binnenstedelijke woningbouw, dat een hoog aandeel appartementen bewerkstelligt. De nieuwbouw inclusief woningtoevoeging via verbouw bestond in 2020 uit 46% appartementen. Dit is toegenomen tot 63% in 2024. De plancapaciteit voor de komende jaren bestaat al bijna uit 70% appartementen (69%). In 2022 was dit nog 50%.^{xxiv} In grootstedelijke regio's Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Haaglanden is de planning al 80% tot 90% appartementen. Dit hoge aandeel appartementen is dus niet in lijn met de woonwensen van alle actief woningzoekenden in ons land. Volgens de woonwensen zijn 50% appartementen gewenst en niet 70%.

Door hoge aandeel appartementen minder doorstroming

Met 70% appartementen en 30% eengezinswoningen zal de doorstroming van jongere 65-plussers en ook andere huishoudenstypen, die vooral eengezinswoningen zoeken, afnemen. Dan komen ook minder goedkopere woningen vrij, waardoor de druk op nieuwbouw van sociale huurwoningen zal toenemen. Het dreigende overaanbod aan appartementen kan ook stagnatie in de nieuwbouw veroorzaken, omdat een deel van de (koop)appartementen niet door de markt wordt opgenomen.

In voorgaande bleek al dat de groep actief verhuisgeneigde 65-plussers klein is, en bij verhuizing naar een appartement onvoldoende eengezinswoningen vrij maakt (ook omdat een kwart

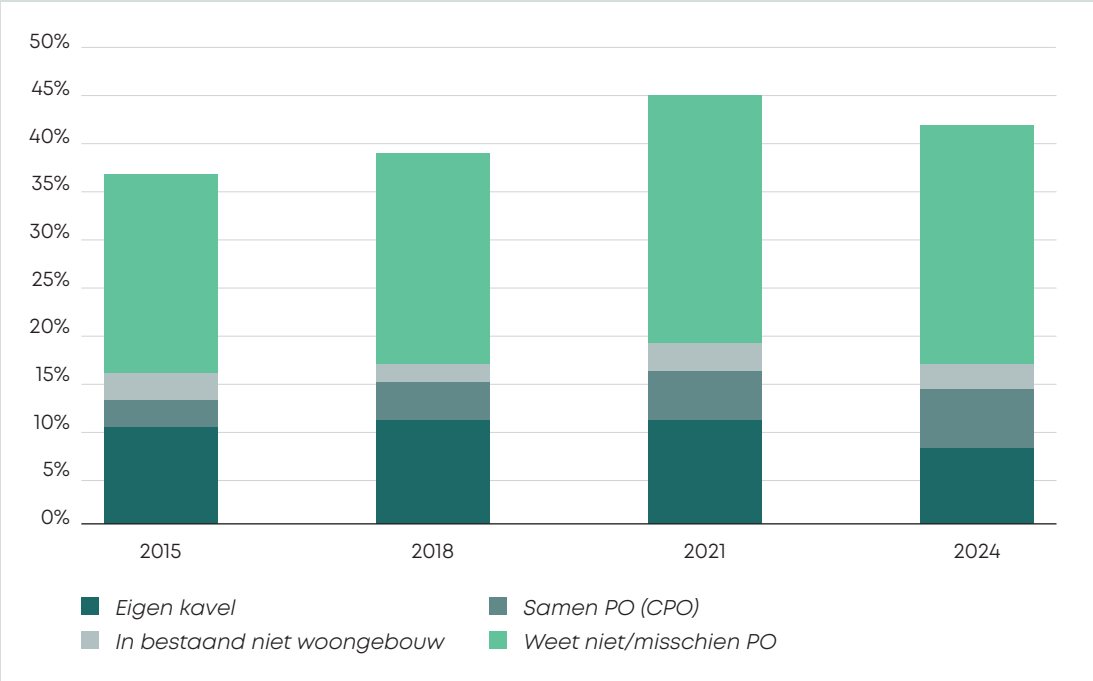
al in een appartement woont) voor de grote vraag naar eengezinswoningen van jongere doorstromers en een deel van de starters. Dat is de onderbouwing van de nieuwbouwbehoefte van 50% eengezinswoningen, vooral koopwoningen. Jonge doorstromers maken veel goedkope huurwoningen vrij als zij kunnen verhuizen naar hun gewenste (eengezins-koop)woning. Met die doorstroming kan dan voor een aanzienlijk deel worden voorzien in de vraag naar goedkope huurappartementen van groepen met lagere inkomens (een deel van 65-plussers en starters). De bouw van eengezinskoopwoningen in de gewenste segmenten en woonmilieus is dus essentieel voor die doorstroming.

Behoefte aan zelfbouw extra kans voor de woningbouwopgave en voor doorstroming

De kwalitatieve woningbehoefte wordt in de WoON-rapportage van het ministerie niet volledig in beeld gebracht. Zo wordt niet stil gestaan bij de belangstelling voor PO, Particulier Opdrachtgeverschap. Met het WoON worden de woningzoekenden daar wel op bevraagd. Dat heeft vast te maken dat PO in geen enkele beleidsnota van het rijk meer voorkomt, ook niet in de 'woondeals' met lagere overheden. In 2000-2010 was dat wel het geval.^{xxv}

Volgens WoON2024 hebben 287.000 actief woningzoekenden (meer dan de doelgroep 65-plussers) belangstelling voor PO. Het aandeel PO-huishoudens onder de actief woningzoekenden bedraagt 17%. Dan is er nog een groep 420.000 huishoudens die het niet weet of misschien belangstelling voor PO heeft: 25% van de actief zoekenden.^{xxvi}

Figuur 6: PO-belangstelling actief woningzoekenden in Nederland: WoON2015, 2018, 2021 en 2024^{xxvii}



Bron: BZK/VRO/CBS, WoON 2015, 2018 en 2021, bewerking ABF, 2024 RIGO

In 2015-2021 er sprake van beperkte toename van de belangstelling voor PO van 16% naar 19%. De daling naar 17% in 2024 is bij een vrijwel gelijk gebleven aantal PO-belangstellenden het gevolg van meer actief verhuisgeneigden.

De feitelijke zelfbouw is in aantallen en aandeel veel geringer. Het aandeel PO in de nieuwbouw daalde van 10% in 2020/21 (circa 7.500 PO-woningen per jaar) naar 5% in 2023/2024 (3.500 per jaar). In de jaren 1996-2000 werden rond de 14.000 PO-woningen per jaar gerealiseerd. Vooral door de beleidsfocus op projectmatige bouw van appartementen in binnenstedelijke gebieden is PO met het aanbod van vrije bouwkavels in de knel gekomen. Het aantal actueel aangeboden zelfbouwkavels was in 2023 nog goed voor 5.400 woningen, begin oktober 2025 zijn er nog maar bouwkavels voor 1.650 PO-woningen in de aanbidding (Nieuwbouw-Nederland.nl). De nieuwe PO-doelgroep voor ‘tiny homes’ (zeer betaalbaar) krijgt op de schaarse grondmarkt voor woningbouw nauwelijks een ‘voet aan de grond’.

Voor meer zeggenschap van bewoners en doorstroming op de woningmarkt is PO een ten onrechte vergeten ‘middel’. De grote belangstelling voor PO biedt kansen voor PO in de nieuwbouw en bij transformatie van bestaande gebouwen. Om die te benutten in de huidige bouwopgave is er nog veel te doen. In de ontwerp Nota Ruimte ontstaat er voor PO mogelijk meer ruimte door de komst van meer nieuwe grotere uitleggebieden, de locaties voor een ‘straatje of wijkje erbij’ en binnenstedelijke (her)ontwikkelingen.

5.4 Ontwerp Nota Ruimte: meer maar onvoldoende uitleglocaties voor groene woonmilieus

Groot gewicht binnenstedelijk bouwen in de planvoorraad

De afgelopen jaren is het aandeel binnenstedelijke woningbouw met veel appartementen alleen maar toegenomen. In de VINEX-periode 1995-2005 werd ongeveer 30% binnenstedelijke gebouwd. In 2022 was het aandeel binnenstedelijk 62% en in 2024 is dat opgelopen tot 70%. Volgens de plancapaciteit is het aandeel voor de komende jaren 72% bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.^{xxviii} Het aandeel groene woonmilieus aan de rand van steden of in of bij dorpen is daarmee fors afgenomen. En dat zal ook met de ontwerp Nota Ruimte tot 2035 ongeveer zo blijven, gezien de bestaande woningbouwplannen en de lange doorlooptijden. Dit is niet in lijn met de woonwensen van alle actief woningzoekenden in ons land die neerkomen op 60 tot 70% groene woonmilieus. De voormalig minister Hugo de Jonge betwijfelde dit enkele jaren geleden al en zocht naar mogelijkheden voor groene milieus bij en verder buiten de steden.^{xxix}

In de WoON-rapportage van het ministerie blijft het woonmilieuaspect van de woonwensen echter geheel buiten beschouwing. Dat is een evidente lacune, omdat de woonvoorkeuren van Nederlanders eenvoudigweg worden verduisterd. Bij het WoON2018 en WoON2021 was dat ook al het geval. Het kan dus geen toeval zijn, maar een bewuste (beleids-)keuze. Volgens de uitkomsten van onze WoON2021 analyse zat de vorige minister van VRO echter op het goede spoor ‘groen wonen’ meer de ruimte te geven. In de oude concept Nota Ruimte van 2024 was daar al iets van terug te vinden.

Meer uitleglocaties in de ontwerp Nota Ruimte

In de nieuwe ontwerp Nota Ruimte van 2025 doet demissionair minister Mona Keijzer daar nog een schep bovenop.^{xxx} Tot 2035 voor een opgave van 100.000 woningen per jaar is dat al concreet met voornamelijk al bestaande plancapaciteit. Voor met name de gestelde opgave van 650.000 woningen in 2035-2050 worden nieuwe locaties toegevoegd. Er worden vier nieuwe nationale grote woningbouwgebieden aangewezen, naast de bestaande 17. Daarnaast zijn 127 regionale woningbouwlocaties bij andere gemeenten verspreid over het land benoemd. Die locaties variëren tot 2035 in omvang van tenminste 400 woningen bij een regionale kern, van tenminste 1.000 woningen bij een centrumstad, tot tenminste 2.000 woningen bij een ‘metropool’. Dit zijn echter niet allemaal groene uitleglocaties, maar ook binnenstedelijke locaties (zoals verschillende spoorzones). Het ‘straatje erbij’ (tot 50 woningen) in regio’s met ‘beperkte’ behoefte is uitgebreid met een ‘straatje erbinnen’ (binnen de bestaande kern) en in heel Nederland – iedere woonplaats – mag er ook een ‘wijkje erbij’ (tot 100 woningen).

40% uitleglocaties in de Nota Ruimte is onvoldoende om aan de woonwensen tegemoet te komen

Met deze nieuwe locatieprogrammering voor de gestelde opgave 1,65 miljoen woningen van 2025 tot 2050 in de ontwerp Nota Ruimte daalt het aandeel binnenstedelijke woningbouw van 72% naar 60%. Het aandeel uitleglocaties neemt dan toe van 28% naar 40%.

De verruiming naar 40% uitleglocaties in de ontwerp Nota Ruimte is voor de woonwensen van alle Nederlanders echter nog ruim onvoldoende. Volgens onze twee eerdere analyses van WoON was er in 2018 60% behoefte aan groene milieus en in 2021 zelfs 70%. Met interpretatie van de beschikbare van het WoON2024 komen wij nu op ca. 65% uit. De gestelde opgave voor uitleglocaties in de ontwerp Nota Ruimte is volgens de Nederlandse actief woningzoekenden dus nog steeds veel te laag.^{xxxi}

Een en ander kan indicatief ook uit het WoON2024 worden afgeleid, ondanks dat een analyse naar woonmilieu met WoON2024 door het ministerie en CBS onmogelijk is gemaakt door de variabele woonmilieu niet in het openbare WoON-bestand op te nemen. Circa 17% van alle actief verhuisgeneigden wil van woonplaats veranderen. Van die groep wil 31% naar middelgrote en grote woonplaatsen (steden). Kleinere woonplaatsen zijn bij bijna 70% favoriet: stadjes met 26% en kleine en grotere dorpen met 43%. Dit ondersteunt het beeld van WoON2018 en WoON 2021 met een behoefte aan 60% tot 70% groene woonmilieus. Uit de recente woningmarktverkenning 2025-2040 van ABF, het bureau dan van het ministerie wel in het WoON2024-bestand met de woonmilieuvariabele mag werken, kan ook worden opgemaakt de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad tot 2040 voor 67% uit groene woonmilieus bestaat.^{xxxii}

Tabel 7: Gewenste grootte nieuwe woonplaats van de 213.000 actief verhuigeneigde huishoudens die van woonplaats willen veranderen, 2024

Grootte gewenste woonplaats	Aandeel nieuwe woonplaatszoekers
Grote stad (> 100.000 inwoners)	15%
Middelgrote stad (50.000-100.000 inwoners)	16%
Kleine stad (20.000-100.000 inwoners)	26%
Groot dorp (5.000-20.000 inwoners)	30%
Kleine kern/klein dorp (tot 5.000 inwoners)	13%

Bron: WoON2024, bewerking RIGO

Ontwerp Nota Ruimte is voor de periode 2035-2050 vrij vaag en raamt een lage woningbehoefte

De kwantitatieve opgave voor de lange termijn na 2035 tot 2050 is hoogst onzeker en in de ontwerp Nota Ruimte bescheiden ingevuld. Tot 2035 is de behoefteraming gesteld op 1 miljoen woningen totaal ofwel 100.000 woningen per jaar. Voor de 15 jaar daarna (tot 2050) gaat het om flink lagere aantallen, 650.000 woningen: gemiddeld 43.350 per jaar. Deze opgave voor de langere termijn blijft een glazenbol benadering. Zoals eerder regelmatig is vertoond, valt die raming waarschijnlijk te laag uit. Het zou van realisme getuigen als de Nota Ruimte wat dat betreft een ruimere locatieplanning voor woningbouw op de langere termijn uitwerkt: hoeveel en waar, als de behoefte weer groter blijkt.

In de ontwerp Nota Ruimte wordt informatie over plancapaciteit vermoedelijk over het hoofd gezien. Uit een inventarisatie plancapaciteit blijkt dat er in 2024 locaties in beeld zijn voor in totaal bijna 1,6 miljoen woningen.^{xxxiii} Hoe die zich kwantitatief en kwalitatief (binnenstedelijk/ uitleg en naar woningtype) verhouden tot de locatieplanning in de ontwerp Nota Ruimte is hoogst onduidelijk. Dat geldt ook voor hoe er wordt omgegaan met de gangbare 30% planuitval.

Het nieuw kabinet biedt met het regeerakkoord nog geen helderheid over deze materie. In plaats van 21 komen er 30 nationale woningbouwgebieden met een nog onbekende mix aan binnenstedelijke en uitleglocaties.

6. Aanbevelingen voor meer wonen naar wens

De spanning tussen nieuwbouwbehoefte volgens de woonwensen met het beleid, de programmering en de feitelijke bouwproductie van de afgelopen jaren is enorm groot. Hetzelfde geldt voor de woningbouwplannen voor de komende tien jaar. De twee vorige WoON-onderzoeken (2018 en 2021) lieten identieke discrepanties zien. Niet ‘stedelijk wonen’ met appartementen voor starters en de groeiende groep 65-plussers domineren in de woonwensen, maar (koop-) eengezinswoningen in groene woonmilieus voor doorstromende gezinnen en ook een deel van de starters en 65-plussers. Ook bestaat een onderschatte vraag naar grondgebonden (stads-) woningen in binnenstedelijke milieus en appartementen in groene woonmilieus.

De ‘hoogstedelijke’ invulling van de woningbouwopgave (met steeds meer en hogere hoogbouw), die ook doorklinkt in de ontwerp Nota Ruimte, is gebaseerd op drie hardnekkige misvattingen over de woningmarkt.

- **Misverstand 1.** Het fors toenemende aantal 65-plussers wonen vaak in een te grote eengezinswoningen. Zij willen verhuizen naar een kleinere woning, meestal een appartement en bij voorkeur in een stedelijke omgeving.
- **Misverstand 2.** Als 65-plussers doorstromen naar ‘stedelijke’ appartementen komen er voldoende eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad vrij om in de behoefte van (jonge) gezinnen te voorzien. Er hoeven dan ook nauwelijks nieuwe eengezinswoningen in ‘de wei’ te worden bijgebouwd.
- **Misverstand 3.** Starters willen vooral in goedkopere appartementen in stedelijke woonmilieus wonen.

Deze misverstanden hebben we wederom aan de kaak gesteld. Uit onze eigen analyse van het landelijk woningbehoefteonderzoek WoON2024 blijkt, dat dit juist *niet* is wat Nederlanders willen, nu niet en in de toekomst niet.

Onze conclusies luiden samengevat als volgt:

1. De groep alleenstaande 65-plussers groeit weliswaar fors, maar die woont meestal al naar wens. De verhuigeneigtheid van 65-plussers blijft daarom laag. 65-plussers hebben maar een aandeel van 12% van de actief woningzoekenden, starters 35% en de ‘jongere 65-plussers’ onder de 65 (vaak gezinnen) vormen met 53% de grootste doelgroep op de woningmarkt. Actief verhuigeneigde 65-plussers maken dan ook veel te weinig eengezinswoningen vrij voor de grote vraag van jongere doorstomers en een deel van de starters. Een deel van de verhuigeneigde 65-plussers zoekt ook eengezinswoningen en een deel woont al in appartement. Daarom moeten twee oudere huishoudens verhuizen om één bestaande eengezinswoning vrij te maken.
2. De nieuwbouwvraag (exclusief vervanging) behelst voor Nederland als geheel 50% eengezinswoningen (56% tot 2040), vooral voor gezinnen, maar voor een deel van de starters en 65-plussers. Daarbij is uiteraard rekening gehouden met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouwplannen voor de komende jaren komen daarentegen neer op 28% eengezinswoningen en 72% appartementen. Dat staat haakt op de woonwensen van Nederlanders.

3. De nieuwbouwvraag betreft 60% tot 70% groene woonmilieus (buiten bestaand stedelijk gebied), in een mix van eengezins- en meergezinswoningen. Vooral voor gezinnen, maar ook voor starters en 65-plussers. De woningbouwplannen tot 2035 daartegen komen uit op 30% woningen in groene woonmilieus en 70% stedelijke woningbouw. Met de ontwerp Nota Ruimte neemt het aandeel uitleglocaties voor groene milieus toe tot 40%. Dat is nog volstrekt onvoldoende om aan de woonwensen tegemoet te komen.
4. Met een woningbouwprogramma met 30% sociale huur, twee derde betaalbaar en eenderde dure woningen, in de gewenste woningtypen en woonmilieus, komt optimale doorstroming tot stand. Bij de bouw van voldoende eengezinswoningen (vooral in de koopsector) komen dan veel goedkope(re) huurwoningen in de bestaande woningvoorraad vrij voor woningzoekenden met lagere inkomens. Een beleidsaccent op middenhuur is niet nodig; de nieuwbouwbehoefte aan goedkope en middeldure koop is veel groter (34%). Een update van de woningprogrammering is evenwel aan te bevelen mede voor de verbetering van de financiële haalbaarheid van het programma. Veel verhuiscandidateen kunnen meer betalen dan zij wensen. Volgens hun 'bestedingsruimte' is de uitbreidingsbehoefte maar voor 53% gericht op het betaalbare segment waaronder slechts 10% sociale huur. Op middellange termijn, na 2030, neemt de behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen en middeldure woningen af en neemt de behoefte aan dure (koop) woningen toe (40% of meer).

Onze conclusies voor de Nota Ruimte, voor een betere mix naar woningtype, woonmilieu en binnenstedelijke en uitleg-locaties volgens de woonwensen van Nederlanders luiden als volgt:

1. Het verdient aanbeveling om meer ruimte te creëren voor 'groen wonen' op grotere en kleinere locaties: 60% tot 70% 'groen wonen' in plaats van 40%. En hou meer rekening met de vraag naar grondgebonden stadswoningen in stedelijke woonmilieus. Maak zo een betere mix voor de woonwensen en doorstroming.
2. Maak een stevige doorkijk naar locaties voor de woningbehoefte na 2035. Reserveer daarbij extra ruimte voor een mogelijk hogere woningbehoefte op langere termijn. En hou daarbij rekening met planuitval (30%).
3. 'Optoppen', 'woningsplitsing', 'wonen boven winkels' en traditionele verbouw van niet-woonwoongebouwen zullen jaarlijks extra woningen opleveren. Maar dat blijven er veel te weinig om het woningtekort voldoende terug te dringen.
4. Een les van het VINEX-beleid is dat realisatie van een grote woningbouwopgave in sterke mate leunt op voldoende uitleglocaties. Destijds was dat 70% uitleg en 30% binnenstedelijk.
5. Het is wenselijk dat het ministerie van VRO en CBS met het WoON een analyse van vraag en aanbod naar woonmilieu mogelijk maken. Bij voorkeur maakt het ministerie zelf die analyse in de basisrapportage van het WoON.

Onze conclusies zijn gebaseerd op woonwensen. Vanuit andere perspectieven kunnen andere maatschappelijke eisen en wensen naar voren komen die het woningbouwprogramma en de locatiekeuzes beïnvloeden. Te denken valt aan ruimtelijke ordening, mobiliteit en duurzaamheid.^{xxxiv} Publieke waarden vormen legitieme motieven die kunnen botsen met het volledig honoreren van woonwensen. Dat vergt dan maatschappelijke discussie met een politieke afweging. Op degene die meent dat we in bepaalde opzichten of op bepaalde locaties de woonwensen *niet* kunnen honoreren rust primair de bewijslast. Daarbij geldt dat men de motivatie zuiver moet houden en woonwensen niet naar een politieke gewenste uitkomst manipuleert. Door het stelselmatig weglaten van relevante informatie over woonwensen draagt het ministerie van VRO niet bij aan de noodzakelijke open maatschappelijke en politieke discussie. Met dit rapport willen wij voorzien in deze lacune.



Noten

i Zie bijvoorbeeld de analyse van ex-rijksbouwmeester F. Veenstra, in het artikel van Y. Visser, 'De woningnood oplossen met seniorenwoningen', in: Zorgsaamwonen.nl, 14 februari 2022. Zie ook dezelfde analyse van de vorige rijksbouwmeester F. van Alkemade: ROM juni 2019, blz.27, Interview met de rijksbouwmeester. Zie ook het rapport Tekort woningen voor 65-plussers ook probleem voor de zorg' (<https://www.anbo.nl/sites/default/files/content-files/20220118%20ABN%20Amro%20rapport%20seniorenwoningen.pdf>); Provincie Utrecht, Doorstroming op de woningmarkt (https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020/04/20191210%20Publicatie%20doorstroming%20op%20de%20woningmarkt_verslag.pdf); M. Elsinga, Geschikt wonen voor 65-plussers: twee vliegen in een klap (in: omgevingsweb 20 april 2022 (<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/geschikt-wonen-voor-65-plussers-twee-vliegen-in-een-klap/>); R. Dijkstra, A. van der Vliet, W. van Dijk, Wel of niet verhuizen, in: Ministerie BZK, Regie over volkshuisvesting, Den Haag, 2022, blz. 62-71. In het essay 'De onderste steen boven' en het artikel 'Meer 65-plussers: bouw meer eengezinswoningen' (in: Gebiedsontwikkeling.nu 19 april 2022) en 'Stroomt door gij 65-plussers, ook al willen de meeste niet' (in: Stadszaken.nl, 26 april 2022) gaan de auteurs ook in op andere auteurs en onderzoekinstellingen die het verband tussen meer 65-plussers en meer vraag naar appartementen door die 65-plussers te strak leggen. Tevens komt daarin literatuur aan de orde die nader ingaat op de woonwensen en verhuisgeneigdheid en belemmeringen bij verhuizing van 65-plussers. Petra de Jong heeft met haar studie 'No place like home? Residential mobility and housing preferences of older adults in the Netherlands' (Groningen 2021) uitvoerig onderzoek naar dit thema gedaan en komt tot gelijke conclusies als de auteurs. Zie ook: E. Minnema, Moet er meer gebouwd worden voor senioren? '65-plussers voelen weinig voor verhuizen', RTV-Noord, 21 juni 2022; Y. de Jong, Huis met tuin blijft onverslaanbaar; 65-plussers met eengezinswoningen voelen weinig voor plan naar appartementen te verhuizen (in: De Telegraaf, 22 augustus 2020). Andere gelijke geluiden zijn te horen van prof. P. Boelhouwer (TU Delft) en B. Blijie (ABF) (<https://stadszaken.nl/artikel/1987/bouwt-u-voor-starters-of-voor-doorstromers>) en steviger Jos Feijtel, Expert Woningbouw (<https://stadszaken.nl/artikel/1987/bouwt-u-voor-starters-of-voor-doorstromers>); Van Bruggen Adviesgroep, <https://www.msn.com/nl-nl/geldzaken/nieuws/50-plusser-wil-niet-naar-huurwoning-om-prop-bij-doorstroming-op-de-woningmarkt-te-verlichten/ar-AAZcLit?ocid=msedgdhp&pc=US31&cvid=9fa3ba88830d4e8b91435fb712f46086>, 5 juli 2022. WoningbouwersNL, Woonwensen senioren: naar welke woningen willen 55-plussers wél verhuizen, Voorburg, september 2022. <https://woningbouwersnl.nl/persbericht-woonwensen-senioren/>

ii <https://platformwoonopgave.nl/> Beter benutten van bestaande rijtjeswoningen. Kansen voor woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden in buurten met rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 en '80. september 2025 Een studie van: Platform Woonopgave in samenwerking met het International New Town Institute voor het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs. In opdracht van: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening <https://www.linkedin.com/company/college-van-rijksadviseurs/posts/?feedView=all> https://fd.nl/opinie/1576576/veel-ruimte-maar-te-weinig-voordeuren?utm_medium=social&utm_source=app&utm_campaign=earned&utm_content=20251108&utm_term=app-ios https://www.linkedin.com/posts/cees-jan-pen-72934710-schaalsprong-beethoven-activity-7393048685451911168-u-9P/?utm_source=share&utm_medium=member_ios&rcm=ACoAAAkRjbcBPPYCiHlwkN6esYPQJOCRzWllalk

iii https://fd.nl/economie/1576696/de-grote-eengezinswoning-raakt-langzaam-uit-de-gratie?utm_medium=social&utm_source=app&utm_campaign=earned&utm_content=20251107&utm_term=app-ios

iv Vraag en aanbod naar woonplaatsgrootte zou nog een benadering kunnen opleveren. Maar die analyse wordt door het CBS en het ministerie van VRO onmogelijk gemaakt. En het aanbod – woningen die doorstromers achterlaten als zij hun gewenste woning kunnen betrekken – is gerelateerd aan de grootte van 342 gemeenten. Daarvan valt geen chocola te maken. ABF geeft in het rapport Woningmarktverkenning 2024-2039 (Delft, oktober 2024) wel gegevens over de nieuwbouwbehoefte naar woonmilieu, maar brengt dat alleen in verband met de 'voorraad' van het betreffende woonmilieu. De nieuwbouwbehoefte naar woonmilieu is daar dus niet zonder meer uit op te maken. Opvallend is wel dat vermoedelijk naar aanleiding van ons onderzoek met WoON2021 ABF weer aandacht besteedt aan de woonmilieus vanaf Woningmarktverkenningen 2022. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/rapport-abf-woningmarktverkenning-2024-2039>

v Zie ABF, Woningmarktverkenning 2025-2040, Delft, 21 oktober 2025 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/10/21/kamerbrief-bij-rapport-abf-woningmarktverkenning-2025-2040> In hoofdstuk 5 komen we op dit ABF-onderzoek terug.

vi De rapportage 'Tussen wensen en wonen' van het ministerie van VRO omvat geen vraag- en aanbodanalyses voor woningtype, prijsklassen en woonmilieus. Die zijn essentieel voor het bepalen van de kwalitatieve woningbouwopgave. Daarom hebben WoningbouwersNL en NEPROM RIGO (André Buys) gevraagd de benodigde data-analyse met het WoON2024 uit te voeren.

vii Zie: F. de Zeeuw en G. Keers, De onderste steen boven – Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen, WoningbouwersNL, Voorburg, november 2019; en idem.: “Zo willen Nederlanders wonen: Beeldvorming en realiteit”, WoningbouwersNL, Voorburg, oktober 2022. https://woningbouwersnl.nl/persbericht_woon21_analyse/

viii In de ontwerp-Nota Ruimte wordt sporadisch aandacht besteed aan de woningbehoefte. Van enige onder-bouwing is nauwelijks sprake. Er wordt eenvoudig maar wat gesteld, zoals dat type en prijs van de woningen moeten aansluiten op de vraag. Het juiste woningtype op de juiste plek. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit sneller dan het totaal aantal. Dat heeft gevolgen voor de vraag naar woningtype en woonmilieu. Van de woningvoorraad is 60% een eengezinswoning, terwijl maar een deel van de huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaat. Het aantal kleine huishoudens, één- en tweepersoons, jong en oud, neemt vooral toe. “Verstedelijking en compactere groei: de focus op verstedelijking betekent dat meer huishoudens in stedelijke gebieden zullen wonen, met een toenemend aantal appartementen en kleinere woningen”. Ministerie van VRO, Ontwerp Nota Ruimte, Den Haag, september 2025 (blz. 32, 293-304) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/09/26/ontwerp-nota-ruimte-webversie>

ix Veel 65-plussers willen niet doorstromen. Voor veranderende woonwensen is bij 65-plussers met een eigen woning verbouwing dikwijls een optie die gekozen wordt. Meer dan de helft van de woningbezitters verkiest verbouwen boven verhuizen. Hoe ouder de woningbezitter, hoe hoger het percentage. Zo blijkt uit onderzoek van Beurs Eigen Huis en VEH met een representatieve steekproef van meer dan 2100 huiseigenaren van 18 jaar of ouder binnen hun panel PanelWizard. <https://www.eigenhuis.nl/nieuws/huiseigenaren-kiezen-voor-verbouwen-en-onderschatten-funderingsrisico> <https://www.nu.nl/economie/6360191/verbouwen-heeft-steeds-vaker-de-voorkeur-boven-verhuizen.html>

x Zie bijvoorbeeld: WoningbouwersNL, Woonwensen senioren: naar welke woningen willen 55-plussers wél verhuizen, Voorburg, september 2022. <https://woningbouwersnl.nl/persbericht-woonwensen-senioren/> Zie ook RIGO, De behoefte aan betaalbaar bouwen, NEPROM en Woningbouwers.NL, Amsterdam/Den Haag, 2026.

xi Veel 65-plussers willen niet doorstromen. Voor veranderende woonwensen is bij 65-plussers met een eigen woning verbouwing dikwijls een optie die gekozen wordt. Meer dan de helft van de woningbezitters verkiest verbouwen boven verhuizen. Hoe ouder de woningbezitter, hoe hoger het percentage. Zo blijkt uit onderzoek van Beurs Eigen Huis en VEH met een representatieve steekproef van meer dan 2100 huiseigenaren van 18 jaar of ouder binnen hun panel PanelWizard. <https://www.eigenhuis.nl/nieuws/huiseigenaren-kiezen-voor-verbouwen-en-onderschatten-funderingsrisico> <https://www.nu.nl/economie/6360191/verbouwen-heeft-steeds-vaker-de-voorkeur-boven-verhuizen.html>

xii CBS heeft deze indeling naar mate van stedelijkheid gemaakt en geeft deze toelichting: “Op grond van de omgevingsadressendichtheid is aan iedere buurt, wijk of gemeente een stedelijkheidsklasse toegekend. De volgende klassenindeling is gehanteerd: 1: zeer sterk stedelijk >= 2500 adressen per km² 2: sterk stedelijk 1500 – 2500 adressen per km² 3: matig stedelijk 1000 – 1500 adressen per km² 4: weinig stedelijk 500 – 1000 adressen per km² 5: niet stedelijk < 500. adressen per km². De omgevingsadressendichtheid (OAD) van een buurt, wijk of gemeente is het gemiddeld aantal adressen per vierkante kilometer binnen een cirkel met een straal van één kilometer op 1 januari. De OAD beoogt de mate van concentratie van menselijke activiteiten (wonen, werken, schoolgaan, winkelen, uitgaan etc.) weer te geven. Het CBS gebruikt de OAD om de stedelijkheid van een bepaald gebied te bepalen. Voor de berekening hiervan wordt eerst voor ieder adres de OAD vastgesteld. Daarna is het gemiddelde berekend van de omgevingsadressendichtheden van alle afzonderlijke adressen binnen het beschouwde gebied. De adressen zijn afkomstig uit het Geografisch Basisregister van het betreffende jaar (definitieve versie). Dit register bevat alle adressen van Nederland die zijn voorzien van een postcode, gemeentecode en wijk- en buurtcode. Het aanbod is daaraan gerelateerd in het WoON-2024-bestand. Als wordt aangenomen dat de meeste actieve woningzoekenden in hun eigen gemeente zoeken (doorgaans circa 80%), dan is een indicatie vraag-aanbod-saldo naar gemeentegrootteklasse te maken. Die benadering zegt niet alles over de woon-milieuvoorkeuren, vooral in grotere steden niet. Die steden hebben ook groene woonmilieus, vooral groen-stedelijk (VINEX-uitleglocaties bijvoorbeeld), maar ook dorpse en 'landelijke' woonmilieus (zoals villawijken). Voor de 65-plussers is in figuur 2 het resultaat van deze bewerking opgenomen. Het beeld komt in grote trekken overeen met de vraag naar woonmilieu uit 2021 (zie Keers en de Zeeuw, 2022).

xiii ING, 10 oktober 2025. <https://nieuws.ing.nl/nl-NL/255246-ing-woonbericht-woonstress-geeft-woningnood-een-gezicht/>
Zie ook: Metronieuws.nl, Zoveel jonge mensen zetten kinderwens in de koelkast door krappe woningmarkt, 28 oktober 2025 <https://www.metronieuws.nl/geld-carriere/woningmarkt/2025/10/kinderwens-koelkast-krappe-woningmarkt-xyz/>

xiv Eenvandaag, 9 oktober 2025, <https://eenvandaag.avrotros.nl/opiniepanel/uitslagen/een-derde-van-starters-overweegt-naar-buitenland-te-verhuizen-in-nederland-een-huis-kopen-zit-er-niet-meer-in-161582>

xv <https://platformwoonopgave.nl/> Beter benutten van bestaande rijtjeswoningen. Kansen voor woningdelen, – splitsen en kleinschalig inbreiden in buurten met rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 en '80. september 2025 Een studie van: Platform Woonopgave i.s.m. International New Town Institute voor het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs. In opdracht van: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Men meent dat de helft van de 65-plussers wil verhuizen. Over de verhuisgeneigdheid van 65-plussers is maar één verwijzing naar een onderzoek in die studie opgenomen: <https://bureauvrijtig.nl/60-plussers-willen-wel-verhuizen-maar-kunnen-niet/>
Daaruit echter kan niet worden opgemaakt dat 65-plussers (in die studie 60-plus) zeer verhuisgeneigd zijn. De meeste 60-plussers die zichzelf gezond vinden het prima zelfstandig te blijven wonen. "Houdt het dan op? Nee, er is een groep van pakweg één derde van alle 65-plussers die hierop een uitzondering zijn: de voor-sorteerders. Deze 65-plussers denken en handelen namelijk wel degelijk vooruit en gaan op tijd op zoek naar een levensloopbestendige woning **of passen hun huis aan** als voorbereiding op 'dat wat mogelijk komen gaat.'" Die studie levert duidelijk minder gedegen informatie over verhuisgeneigdheid van 65-plussers dan het WoON2024 in onze studie. Er is in de Platform-studie nota bene ook een verwijzing naar de basispublicatie over WoON2024, maar die is in die studie niet gebruikt voor een degelijk beeld van de verhuisgeneigdheid van 65-plussers.

xvi Zie tabel 4.15 in de WoON2024 kernpublicatie. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>

xvii Zie bijvoorbeeld: <https://www.telegraaf.nl/financieel/geld/millennials-stromen-steeds-vaker-door-naar-nieuw-huis-dit-kan-impuls-geven-aan-hele-woningmarkt/105986522.html>

xviii Voor de nieuwbouwopgave van sociale huurwoningen is het van belang dat corporaties de voorraad sociale huurwoningen voldoende laten groeien. De afgelopen 10 jaar 2015 tot 2025 heeft volgens CBS de nieuwbouw van sociale huurwoningen maar tot 1% uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen geleid (2.200 per jaar). Daarbij lag ook de nieuwbouw van sociale huurwoningen zelf ver onder de 30%.

xix ABF heeft ook in de eerdere Woningmarktverkenning 2024-2039 (Delft, oktober 2024) voor de gewenste sociale huur woningbouw ook gerekend met flinke aantallen sloop, verkoop en liberalisatie met als uitkomst circa 30% sociale huur. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/rapport-abf-woningmarktverkenning-2024-2039>
Zie ook: <https://romagazine.nl/artikel/28299/de-eis-van-tweederde-betaalbaar-legt-te-veel-nieuwbouwprojecten-stillinbox>
ABF, Woningmarktverkenning 2025-2040, Delft 21 oktober 2025 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/10/21/kamerbrief-bij-rapport-abf-woningmarktverkenning-2025-2040>
Zie ook: <https://www.linkedin.com/pulse/teveel-betaalbare-woningbouw-te-weinig-grondgebonden-jannes-van-loon-a2dqe>

xx ABF, Woningmarktverkenning 2025-2040, Delft, 21 oktober 2025 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/10/21/kamerbrief-bij-rapport-abf-woningmarktverkenning-2025-2040>

xxi Volgens een recent CBS-onderzoek naar doorstroming bij nieuwbouw in 2019-2022 (NRC, 25 mei 2025) is er per nieuwe woning gemiddeld een doorstroomeffect van 1,45 (64.000 nieuwe woningen leiden tot 93.000 verhuizingen). Bij appartementen is het effect lager 1,16 en bij vrijstaande woningen met 2,00 het hoogst. Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/03/abf-rapport-bouwmix-doorstroming-en-betaalbaarheid>

xxii Zie noot viii.

xxiii In de ABF-verkenning 2025-2040 bestaat de gewenste nieuwbouw inclusief vervanging van gesloopt woningen uit 50% eengezinswoningen. Hier is de toevoeging aan de voorraad berekend, waarbij de sloop van sociale huurwoningen op de totale nieuwbouw in mindering gebracht en is aangenomen dat de vervangende nieuwbouw appartementen zijn.

xxiv ABF, Inventarisatie plancapaciteit najaar 2024, Delft, 2024 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/01/02/inventarisatie-plancapaciteit-najaar-2024>

xxv Geurt Keers en Rob de Wildt, Zelfbouw nagenoeg uit beleidsplannen verdwenen, in: stadszaken, mei 2023. <https://stadszaken.nl/artikel/5048/zelfbouw-nagenoeg-uit-beleidsplannen-verdwenen>

xxvi De belangstelling voor een 'klushuis' of het zelf verbouwen van een huis is ook aanzienlijk 26% van de actief woningzoekenden in 2021 in 2024 21% (misschien of weet het niet: 2021 17% en 2024 18%). Het ministerie geeft in de kernrapportages van het WoON-onderzoek vanaf 2012 geen inzicht meer in de belangstelling voor PO, ook niet in de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt en de Staat van Volkshuisvesting.

xxvii Het ministerie van VRO geeft in de kernrapportages van het WoON-onderzoek vanaf 2012 geen inzicht meer in de belangstelling voor PO, ook niet in de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt en de Staat van Volkshuisvesting.

xxviii ABF, Inventarisatie plancapaciteit najaar 2024, Delft, 2024 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/01/02/inventarisatie-plancapaciteit-najaar-2024>

xxix Ministerie BZK, Nationale Woon- en Bouwagenda, Den Haag, maart 2022, blz. 18.

xxx Ministerie van VRO, Ontwerp Nota Ruimte, Den Haag, september 2025 (blz. 294-304) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/09/26/ontwerp-nota-ruimte-webversie>

xxxi Een demografische doorrekening van de woningbehoefte naar woonmilieu tot 2039 op basis van WoON2021 van ABF uit 2024 valt op te maken dat er weinig verandering in de behoefte naar woonmilieu te verwachten is. ABF, Woningmarktverkenning 2024-2039, Delft, oktober 2024. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/rapport-abf-woningmarktverkenning-2024-2039> Zie ook: F. de Zeeuw en G. Keers, De onderste steen boven – Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen, WoningbouwersNL, Voorburg, november 2019, hoofdstuk 3, figuur 6.

xxxii Uit de ABF-rapportage (figuur 4.11) kan worden opgemaakt dat de totale nieuwbouw tot 2040 in het midden scenario bestaat uit 60% groene woonmilieus. Voor de uitbreidingsbehoefte kan de sloop/nieuwbouw van sociale huur in mindering worden gebracht op de behoefte aan stedelijke milieus, verondersteld dat die woningen allen in stedelijke milieus liggen. Dan komt de uitbreidingsbehoefte op 67% groene woonmilieus.

xxxiii ABF, Inventarisatie plancapaciteit najaar 2024, Delft, 2024 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/01/02/inventarisatie-plancapaciteit-najaar-2024>

xxxiv Zie ook: Friso de Zeeuw Woningbouwopgave tot 2030: maak de mix, met medewerking van drs. Geurt Keers, Position paper tbv Rondetafel-gesprek Tweede Kamercommissie BZK dd 29-10-2020 <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document%3Fid%3D2020D42659&ved=2ahUKEwjlk8TftNOQAxWPnf0HHYdvH4MQFnoECBYQAQ&usq=AOvVaw0J8ZuOK6p6N6fc4iGzE-qv>
Peter Boelhouwer, Jan Rouwendal, Desiree Uitzetter en Friso de Zeeuw, Aanpakken van het woningtekort in de nieuwe kabinetsperiode: recept en ingrediënten voor langjarig succes, juli 2025 <https://monitor-koopwoningmarkt.nl/wp-content/uploads/2025/07/Wonen-in-de-nieuwe-kabinetsperiode.pdf>

Dit onderzoek is op persoonlijke titel uitgevoerd door Friso de Zeeuw en Geurt Keers in opdracht van NEPROM en WoningBouwersNL. De opdrachtgevers hebben geen invloed gehad op de inhoud van het onderzoek en alle uitingen in dit stuk zijn op persoonlijke titel van de hoofdauteurs.

WoningBouwers

WoningBouwersNL

Johanna Westerdijkplein 1, 2521 EN Den Haag
070 - 386 02 04
info@WoningBouwersNL.nl

NEPROM

NEPROM

Johanna Westerdijkplein 1, 2521 EN Den Haag
070 - 386 62 64
info@neprom.nl

Vormgeving: Optima Forma bv

© Copyright 2026 de Zeeuw en Keers
Overnemen van (delen van) de inhoud van deze publicatie is uitsluitend toegestaan indien daartoe vooraf schriftelijke toestemming is verleend door de auteurs Friso de Zeeuw en Geurt Keers. Alle gegevens zijn met zorg door de auteurs Friso de Zeeuw en Geurt Keers samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan wordt evenwel geen aansprakelijkheid aanvaard.



