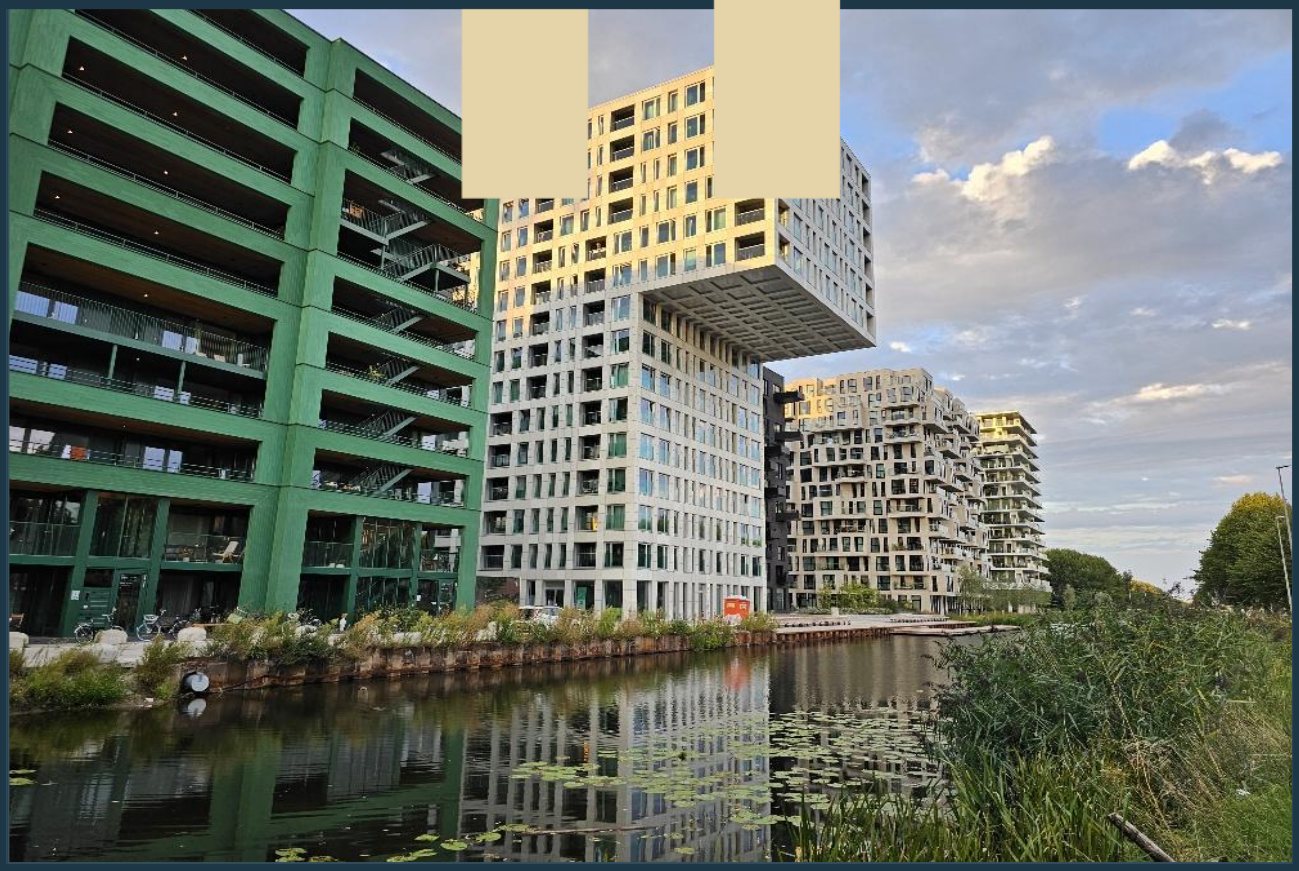
abf Trendsettend in cijfers

Primos-prognose 2026

Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte



Mede in opdracht van
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkijksrelaties

Datum
23 juni 2026

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

Kenmerk
r2026-0006WFA

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

Copyright ABF Research 2026 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

Samenvatting 5

01 **Inleiding** 7

1.1 Introductie Primos-prognose 8
1.2 Leeswijzer 9

02 **Demografische verwachtingen** 11

2.1 Bevolking 12
2.2 Huishoudens 19

03 **Woningvoorraad en woningtekort** 23

3.1 Woningvoorraad 24
3.2 Woningbouwverwachtingen 26
3.3 Nationale woningbouwprognose 39
3.4 Regionale en lokale woningbouwverwachtingen 41
3.5 Raming statistisch woningtekort 43
3.6 Raming nieuwbouwopgave voor tekort naar 2% 49

04 **Bandbreedte** 53

4.1 Onzekerheden 54
4.2 Bevolking en huishoudens 55

05 **Verschillen met vorige prognose** 59

5.1 Vergelijking regionale huishoudensgroei 60

06 **Achtergronden** 63

6.1 Trendprognose 64
6.2 Methodiek op hoofdlijnen 64
6.3 Van bevolkingsprognose naar huishoudensprognose en woningbehoefteraming 66
6.4 Aanpassingen ten opzichte van Primos 2025 67

Samenvatting

Bevolkingsgroei neemt iets af, woningtekort beperkt afgenomen

De bevolking groeit minder hard dan eerder verwacht. Het geraamde woningtekort is, onder invloed van de lagere bevolkingsgroei, beperkt afgenomen. Het tekort blijft echter hoog en wordt in 2026 op 4,6% van de woningvoorraad geraamd. Om het tekort terug te brengen tot het streefpercentage van 2% zijn er per direct 213.000 woningen nodig.

Gestage vermindering van het tekort verwacht

Verwacht wordt dat het aantal huishoudens de komende vijftien jaar met 795.000 toeneemt, er 1.202.000 woningen worden gerealiseerd (gemiddeld 80.000 per jaar) en 168.000 woningen worden gesloopt. De per saldo uitbreiding van de woningvoorraad met 1.034.000 woningen ligt ruimschoots hoger dan de verwachte huishoudensgroei, waardoor na verloop van tijd het woningtekort af zal nemen. Dit zal de eerste jaren nog beperkt zijn tot naar verwachting 3,6% in 2031. In 2041 is het tekort naar verwachting teruggebracht tot 1,9%.

Woningbouw afgelopen jaren boven VINEX-niveau

Het streven van de Rijksoverheid is erop gericht om per jaar 100.000 woningen te realiseren. De afgelopen acht jaar zijn er gemiddeld 86.000 woningen per jaar gerealiseerd, waarvan 71.000 nieuwbouwwoningen en 15.000 woningen via productie anderszins. Daarnaast zijn er de afgelopen acht jaar gemiddeld 10.000 woningen per jaar gesloopt. Per saldo is de woningvoorraad in de jaren 2018 t/m 2025 met 604.000 woningen uitgebreid, ofwel gemiddeld ruim 75.000 per jaar. De woningproductie ligt daarmee hoger dan in de VINEX-periode (1995 t/m 2004). In die jaren werd de voorraad met gemiddeld 68.000 woningen per jaar uitgebreid.

Op korte termijn sterke toename van de nieuwbouw verwacht

Het aantal afgegeven bouwvergunningen is vanaf oktober 2023 sterk gestegen. Gezien de gemiddelde doorlooptijd van 27 maanden tussen vergunningverlening en gereedmelding wordt verwacht dat er in 2026 91.000 woningen worden gerealiseerd en in 2027 100.000. Omdat de vergunningverlening sinds januari 2025 enigszins is gedaald en ook de rente de afgelopen maanden stijgt, wordt voor de jaren daarna een wat lagere productie voorzien. Verondersteld is overigens dat problemen met betrekking tot netcongestie, stikstof, geitenboerderijen en gifspuitzones de productie slechts beperkt zullen hinderen. Mogelijk is deze veronderstelling te optimistisch.

Groeiverschillen tussen landsdelen verminderen

De bevolking in de Randstad groeit harder dan die in de overige delen van Nederland, maar het groeiverschil is de afgelopen jaren kleiner geworden. Deze kleinere groeiverschillen zijn terug te zien in de Primos-prognose 2026. De hoogste bevolkingsgroei in de periode tot 2041 wordt verwacht in

de woningmarktregio's Gouda, Ede, Lelystad, Amersfoort en Eindhoven. In deze regio's neemt het aantal inwoners de komende vijftien jaar toe met circa 9% tot 13%. In één woningmarktregio wordt in dezelfde periode krimp van de bevolking verwacht. Het gaat om de regio Maastricht (Zuid-Limburg) waar het aantal inwoners in 2041 naar verwachting ruim 4% lager ligt dan in 2026. In de regio Groningen blijft de bevolkingstoename beperkt tot minder dan 1%, terwijl het aantal inwoners in de regio's Emmen, Middelburg, Doetinchem en Leeuwarden met niet meer dan 2% tot 2,5% zal groeien. 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 volgens de prognose verder toe; van 42,7% in 2026 tot 43,2% in 2041. In de vorige prognose werd nog een Randstedelijk aandeel van 43,7% in 2041 verwacht.

Vergrijzing dominante trend

Het aantal inwoners van 75 jaar en ouder gaat flink stijgen. In de komende vijftien jaar neemt deze leeftijdsgroep met 43% toe. Het gaat om een toename met 788.000 75-plussers: van 1,82 miljoen in 2026 tot 2,60 miljoen inwoners in 2041.

Het aantal 75-plus huishoudens neemt in deze periode met 614.000 toe, waarvan 383.000 alleenstaanden en 231.000 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 2041 nog maar met ruim 7.000 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 vrijwel volledig via de buitenlandse migratie tot stand komt, neemt de onzekerheid over de bevolkingsontwikkeling toe. De Primos-prognose is een beleidsarme trendprognose die gezien dient te worden 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 prognoseresultaten van Primos Demografie 2026 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 2026 is gebaseerd op de CBS-kernprognose 2025-2070 die in december 2025 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, worden in de Primos-prognose overgenomen.

Op basis van gemeente-specifieke trends in geboorte, sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie wordt de bevolkingsontwikkeling op regionaal niveau geraamd. Vanuit de bevolkingsprognose wordt vervolgens binnen Primos een huishoudensprognose en een woningbehoefteraming bepaald. Daarnaast wordt er een verwachting 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.

Op basis van gemeente-specifieke trends in geboorte, sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie wordt de bevolkingsontwikkeling op regionaal niveau geraamd. Vanuit deze bevolkingsprognose worden binnen Primos vervolgens een huishoudensprognose en een woningbehoefteraming opgesteld. Daarnaast wordt een verwachting van de nationale woningproductie gemaakt. Deze informatie wordt gecombineerd met gegevens over woningen in aanbouw, verleende vergunningen, beschikbare plancapaciteit en veronderstellingen over het terugdringen van het woningtekort. Op basis hiervan wordt een prognose opgesteld van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningvoorraad op lokaal niveau.

In deze rapportage wordt veelal vijftien jaar vooruitgeblikt. De Primos-prognose wordt opgesteld voor een langere periode, namelijk 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.

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 2026 is opgesteld in opdracht van diverse opdrachtgevers, waaronder provincies en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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. Hoofdstuk 4 gaat in op de onzekerheden die demografische prognoses kenmerken en bevat de resultaten van een hoge en lage bevolkingsvariant. In hoofdstuk 5 worden de verschillen met voorgaande prognose belicht. Hoofdstuk 6 geeft achtergrondinformatie over Primos en beschrijft op hoofdlijnen de werking van het model. Er is in dit hoofdstuk ook 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.

1.2.1 Relatie met andere rapporten

Dit rapport houdt verband met andere ABF-publicaties die in 2026 nog worden uitgebracht. De belangrijkste worden hieronder opgesomd om overeenkomsten en verschillen te duiden.

- **Toelichting op de herijkingsopgave**. In het kader van de woondealafspraken hebben Rijk, provincies en gemeenten afspraken gemaakt over de woningbouw in de periode tot en met 2030. Nu deze eindtermijn dichterbij komt, wil het Rijk de afspraken actualiseren voor de periode tot en met 2036. In dit rapport wordt een eerste aanzet gegeven tot de herijkingsopgave, gebaseerd op diverse Primos-modellen uit 2025.
- **ABF Woningmarktverkenning 2026-2041**. Met de inzet van het simulatiemodel Primos Woningmarkt worden in dit rapport diverse scenario's voor de ontwikkelingen op de woningmarkt beschreven. Primos Woningmarkt berekent per woningsegment de verhouding tussen vraag en aanbod en bepaalt op basis daarvan de meest optimale woningdifferentiatie van de jaarlijkse nieuwbouw. Demografische input wordt geleverd vanuit Primos Demografie 2026.
- **Primos Wonen met Zorg 2026**. Ramingen van wonen met zorg, zowel intramuraal als extramuraal, op basis van Primos Demografie 2026 en Primos Woningmarkt 2026. De opgave voor zowel de intramurale als extramurale huisvesting vormt een van de kernuitkomsten van dit model. De intramurale opgave is verbijzonderd naar sector en zorgprofiel. Binnen het extramurale deel worden vormen van geschikte huisvesting voor ouderen onderscheiden, waaronder nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen.
- **Landelijke Monitor Studentenhuisvesting**. Dit onderzoek wordt jaarlijks uitgevoerd in gezamenlijk opdracht van Kences het ministerie van BZK en is uitgegroeid tot de nationale standaard voor cijfers over studentenhuisvesting. Een vast onderdeel van dit onderzoek betreft de prognose van het aantal studenten per studiestad op basis van Primos Studentenhuisvesting.

02
Demografische verwachtingen

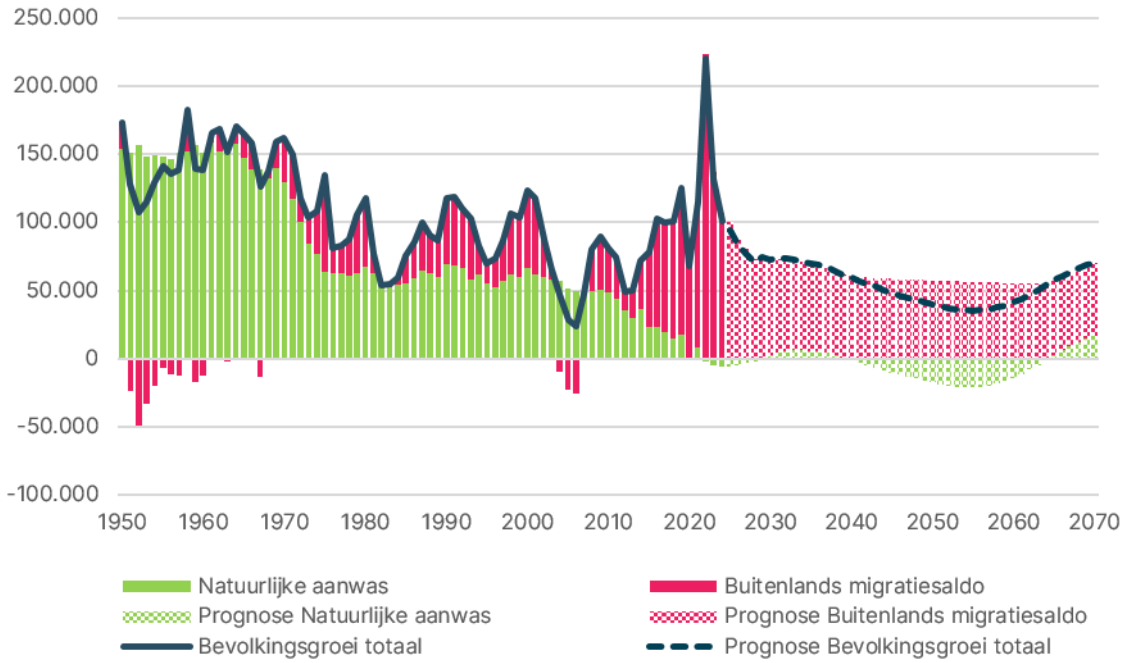


2.1 Bevolking

2.1.1 Bevolkingsontwikkeling op nationaal niveau

De omvang van de Nederlandse bevolking is de afgelopen vijftien jaar snel toegenomen. Het aantal inwoners steeg van 16,66 miljoen (begin 2011) tot 18,13 miljoen per begin 2026[1]. Dat is een totale toename met 1,48 miljoen (+8,9%), en gemiddeld ruim 98.000 per jaar. In deze cijfers werkt de exceptioneel hoge bevolkingsgroei in 2022 door. In dat jaar nam de bevolking in Nederland met 221.000 toe, met name als gevolg van de komst van Oekraïense ontheemden (Figuur 2.1). Daarna is de bevolkingstoename teruggelopen, naar 132.000 in 2023, 101.000 in 2024 en volgens de voorlopige cijfers naar 87.000 in 2025.

Figuur 2.1: Bevolkingsmutatie naar component, realisaties 1950-2025, kernprognose 2025-2070; bron: CBS



Voor de komende jaren wordt in de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS[2] (december 2025) een afnemende bevolkingsgroei verwacht. Voor de eerste vijf jaar, 2026 t/m 2030, wordt een toename van het aantal inwoners verwacht met gemiddeld 76.000 per jaar. In de tien jaren daarna neemt volgens de nationale prognose de omvang van de bevolkingsgroei af tot gemiddeld 68.000 per jaar. Dit is in lijn met het advies van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050[3] om gematigde groei na te streven.

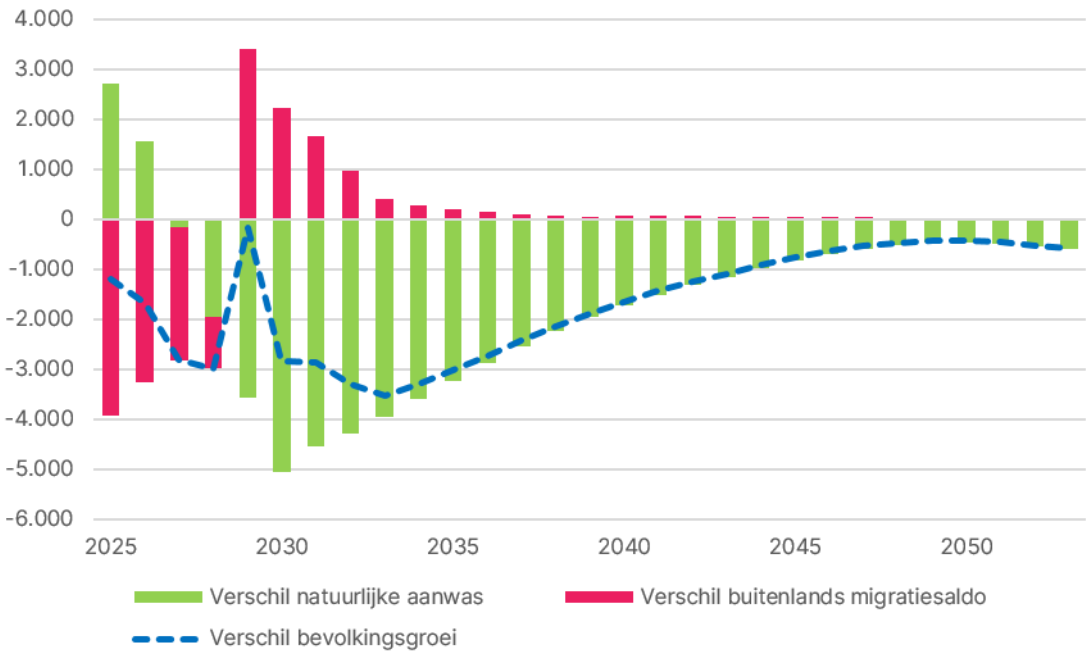
[1] Voorlopig cijfer. De bevolkingsgroei in 2025 bedroeg volgens de voorlopige cijfers 87.211 personen. De nationale CBS-prognose die in Primos 2026 wordt gebruikt is opgesteld voordat dit cijfer bekend is geworden en gaat uit van een hogere bevolkingsgroei in 2025 (94.700)
[2] Duin Coen van, Peteke Feijten, Corina Huisman, Jochem Nauta en Marlien Wennekes – Kernprognose 2025–2070: 20,6 miljoen inwoners verwacht in 2070 | CBS, 16 december 2025.
[3] Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050, Gematigde groei – Rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050, 2024, Den Haag.

In totaal wordt er een groei in vijftien jaar tijd voorzien met 1,06 miljoen personen (+5,8%). Deze groei komt voor 3% tot stand door natuurlijke aanwas en voor 97% door het buitenlandse migratiesaldo. Hiermee zal Nederland in 2041 19,20 miljoen inwoners hebben; in de periode tot 2055 vlakt de bevolkingsgroei volgens het CBS verder af.

2.1.2 Vergeleken met vorige prognose beperkt lagere bevolkingstoename

De Nederlandse bevolkingsomvang in 2041 ligt volgens de nieuwe CBS-prognose 43.000 lager dan de vorige nationale CBS-bevolkingsprognose (december 2024). Dat heeft drie oorzaken. Ten eerste is de geraamde bevolkingsomvang per 1-1-2026 ruim 5.000 lager in vergelijking met de prognose van december 2024[4]. Ten tweede wordt in de periode 2026 t/m 2040 in de nieuwe prognose een lagere natuurlijke aanwas voorzien. Minder geboorten en meer sterfgevallen dan in de vorige prognose leiden tot een lagere raming van de natuurlijke aanwas (-40.000 personen; Figuur 2.2). Ten derde wordt voor de andere component van de bevolkingsgroei, het buitenlands migratiesaldo, een hoger aantal dan in de vorige prognose voorzien, maar met bijna 3.000 personen is deze toename zeer beperkt.

Figuur 2.2: Verschillen naar component bevolkingsmutatie, CBS-prognose december 2025 versus prognose december 2024; 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 in combinatie met 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

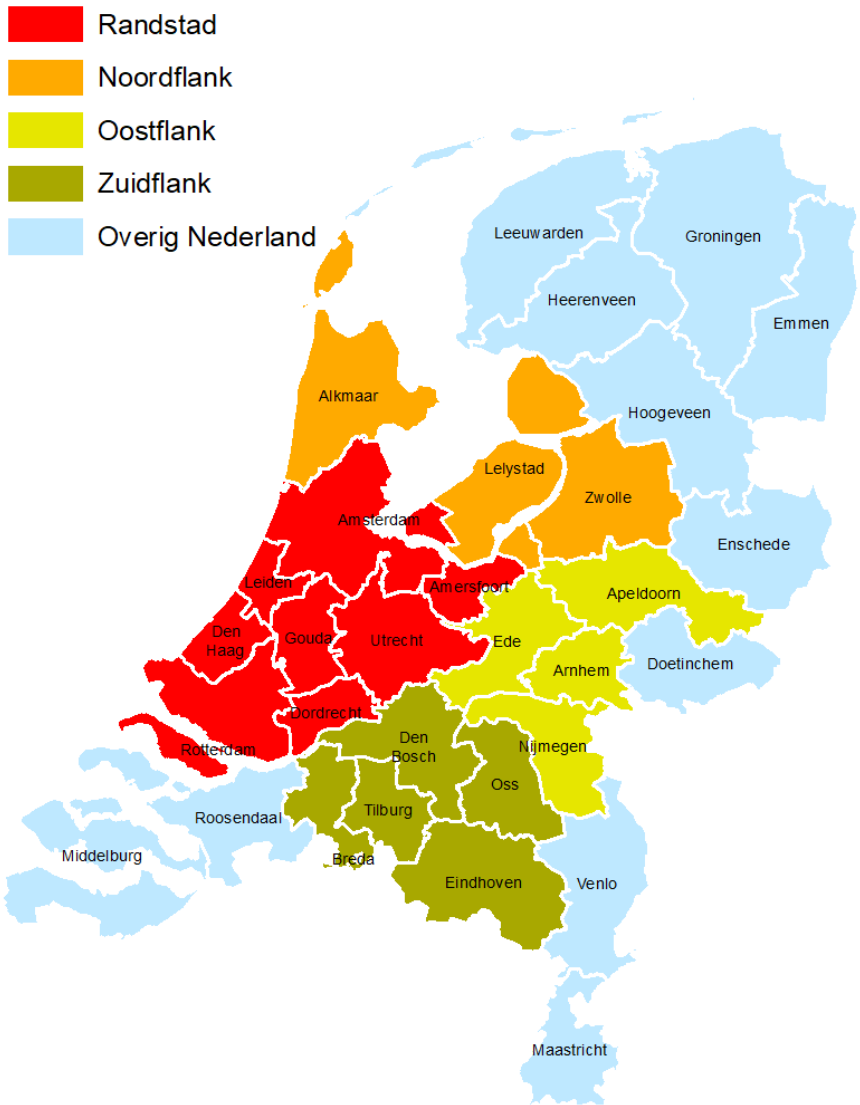
[4] De voorlopige realisatiecijfers voor die datum komen nog eens 7.500 inwoners lager uit.

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 2026 aan de orde.

2.1.3 Regionale indelingen

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 (Figuur 2.3). 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 vorig jaar geactualiseerd. In bijlage A van het rapport Primos-prognose 2025 is een beschrijving van de methode opgenomen.

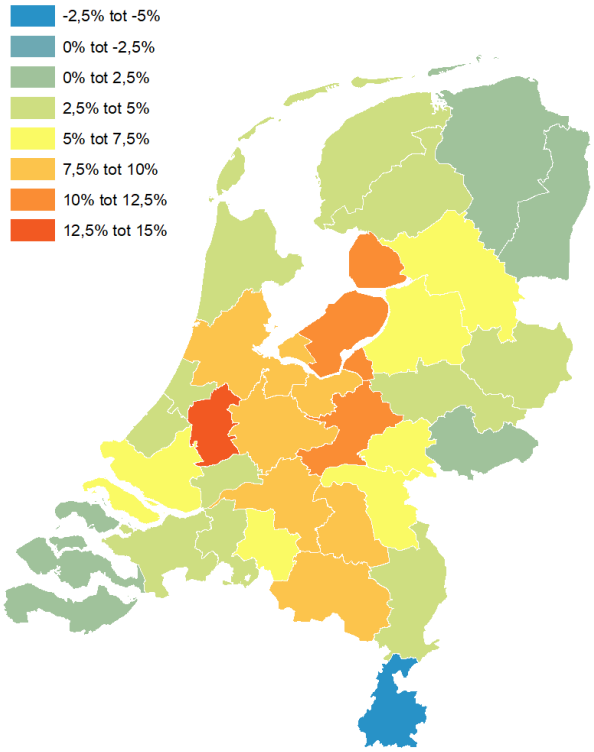
Figuur 2.3: Indeling van Nederland in 31 functionele woningmarkgebieden en vijf landsdelen (2025)



2.1.4 Bevolkingsontwikkeling op regionaal niveau

De hoogste bevolkingsgroei in de periode tot en met 2040 wordt verwacht in de woningmarktregio's Gouda, Ede, Lelystad, Amersfoort en Eindhoven. In deze regio's neemt het aantal inwoners de komende vijftien jaar toe met 9% tot 13%. In één woningmarktregio wordt krimp van de bevolking verwacht. Het gaat om de regio Maastricht (Zuid-Limburg) waar het aantal inwoners in 2041 naar verwachting ruim 4% lager ligt dan in 2026. Volgens de prognose gaat de bevolking in deze regio de komende jaren al afnemen. In de regio Groningen blijft de bevolkingstoename beperkt tot minder dan 1%, terwijl het aantal inwoners in de regio's Emmen, Middelburg, Doetinchem en Leeuwarden met niet meer dan 2% tot 2,5% zal groeien.

Figuur 2.4: Verwachte bevolkingsgroei (2026 t/m 2040) naar woningmarktregio; bron: Primos-prognose 2026



De verwachte bevolkingsgroei is in de periode 2026 t/m 2040 op nationaal niveau 0,2%-punt lager dan in de vorige prognose. Op regionaal niveau zijn de verschillen groter. De bevolkingsgroei ligt in de Primos-prognose 2026 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 Tilburg, Den Bosch, Nijmegen, Enschede, Emmen, Breda, Hoogeveen en Lelystad. In de regio's Amsterdam, Den Haag, Leiden en Rotterdam is de neerwaartse bijstelling van de verwachte bevolkingsgroei relatief het grootst. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreider stilgestaan bij de verschillen met de vorige Primos-prognose.

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.

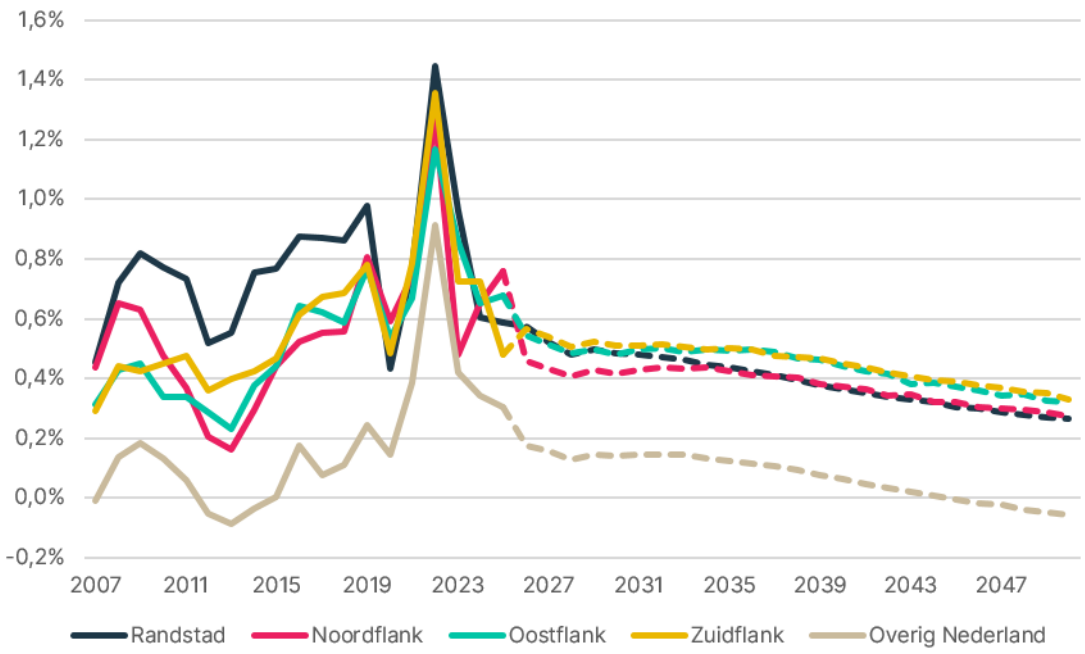
De bevolkingsgroei heeft de afgelopen vijftien jaar vooral in de Randstad plaatsgevonden (Tabel 2.1). De laatste jaren vermindert het verschil in groei.

Tabel 2.1: Omvang (*miljoen) en aandeel bevolking naar landsdeel, realisaties 2011, 2016, 2021 en 2026, prognose 2031, 2036 en 2041; bron: CBS en Primos-prognose 2026;

	2011	2016	2021	2026	2031	2036	2041
Randstad	6,897	7,130	7,421	7,747	7,912	8,100	8,266
Noordflank	1,416	1,437	1,482	1,540	1,567	1,601	1,634
Oostflank	1,653	1,680	1,734	1,804	1,842	1,888	1,934
Zuidflank	2,200	2,247	2,321	2,416	2,469	2,532	2,594
Overig Nederland	4,489	4,484	4,518	4,624	4,654	4,687	4,711
Totaal	16,656	16,979	17,475	18,131	18,445	18,808	19,139
Randstad	41,3%	41,9%	42,4%	42,7%	42,9%	43,1%	43,2%
Noordflank	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Oostflank	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	10,0%	10,0%	10,1%
Zuidflank	13,2%	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,5%	13,6%
Overig Nederland	27,0%	26,5%	25,9%	25,6%	25,2%	24,9%	24,6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

De verwachting is dat de groeiverschillen tussen de landsdelen verder afnemen (Figuur 2.5). Het groeitempo in Overig Nederland ligt aanzienlijk onder dat van de overige landsdelen. Het aandeel van de Randstad in de Nederlandse bevolking neemt in de huidige prognose de komende 15 jaar nog met 0,5%-punt verder toe. Dat is een lagere toename dan in eerdere prognoses voorzien. Het aandeel van de Oostflank (0,2%-punt) en Zuidflank (0,2%-punt) neemt naar verwachting ook verder toe. In Overig Nederland wordt in absolute zin meer bevolkingsgroei voorzien dan in eerdere prognoses. Het aandeel in de totale bevolking van Nederland zal naar verwachting desondanks met 1%-punt afnemen. Dat is wel een lagere afname dan in eerdere prognoses voorzien.

Figuur 2.5: Jaarlijkse bevolkingsmutatie (%) naar landsdeel, realisatie 2007-2026, prognose 2026 t/m 2050



De sterke groei van de bevolking in de Randstad is het gevolg van de grote aantrekkingskracht van dit landsdeel op buitenlandse migranten en van de jonge bevolking die voor meer natuurlijke aanwas zorgt. Veruit het grootste deel van de natuurlijke aanwas van Nederland komt in de Randstad tot stand. Daar staat tegenover dat vanaf 2018 het binnenlands migratiesaldo van de Randstad, met uitzondering van het jaar 2023, negatief is. Er verhuizen meer mensen uit de Randstad dan ernaartoe. Het gaat echter om relatief beperkte aantallen, in de gehele periode 2018 t/m 2025 was het negatief migratiesaldo van de Randstad 43.500 personen. Vanaf 2020 heeft ook de Zuidflank te maken met een binnenlands vertrekoverschot. Van de vertrekoverschotten in de Randstad en de Zuidflank hebben met name de Noordflank en de Oostflank geprofiteerd.

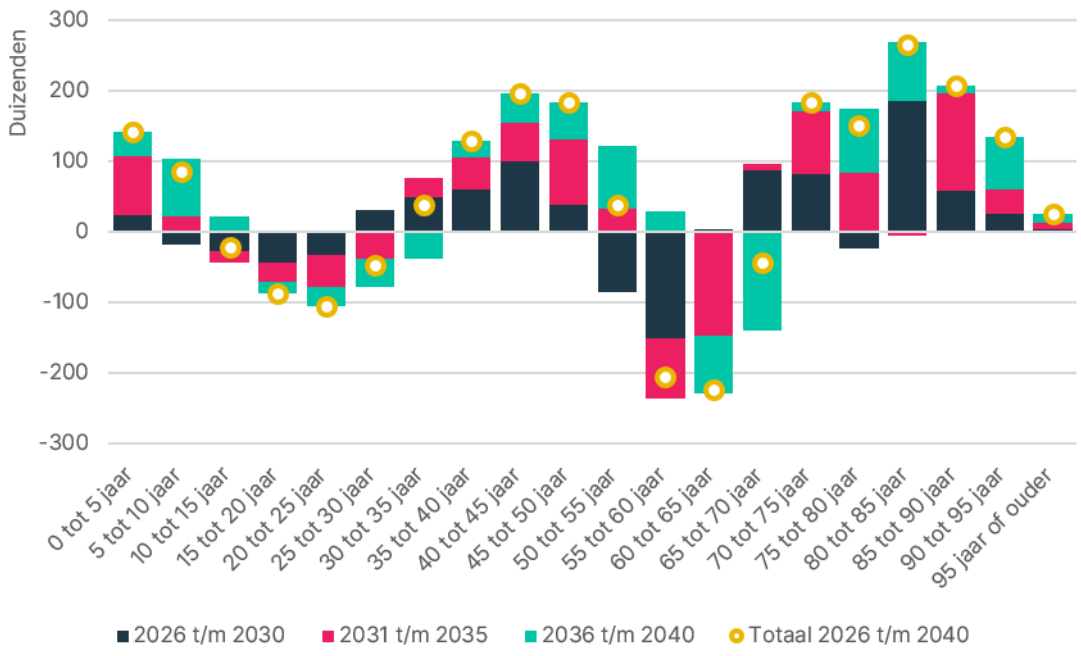
2.1.5 Vergrijzing is de dominante trend

Ondanks dat het verwachte buitenlands migratiesaldo van meer dan een miljoen personen in de komende vijftien jaar voornamelijk uit personen tot 40 jaar bestaat, gaat het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder flink stijgen. In de komende vijftien jaar neemt deze leeftijdsgroep met 43% toe en stijgt het aandeel van 10% van de totale bevolking nu tot 14% in 2041. Het betreft een toename van 788.000 personen van 75 jaar en ouder: van 1,82 miljoen in 2026 tot 2,60 miljoen inwoners in 2041. De zorgvraag van deze ouderen is relatief groot en een belangrijk deel van deze groep heeft of krijgt te maken met mobiliteitsbeperkingen. De vraag naar zorg en wonen met zorg zal daarmee sterk toenemen.

De sterk verschillende ontwikkeling van de bevolking naar leeftijdsklasse, zie Figuur 2.6, is voor een belangrijk deel terug te voeren op de ontwikkeling van het aantal geboorten in het verleden. De sterke

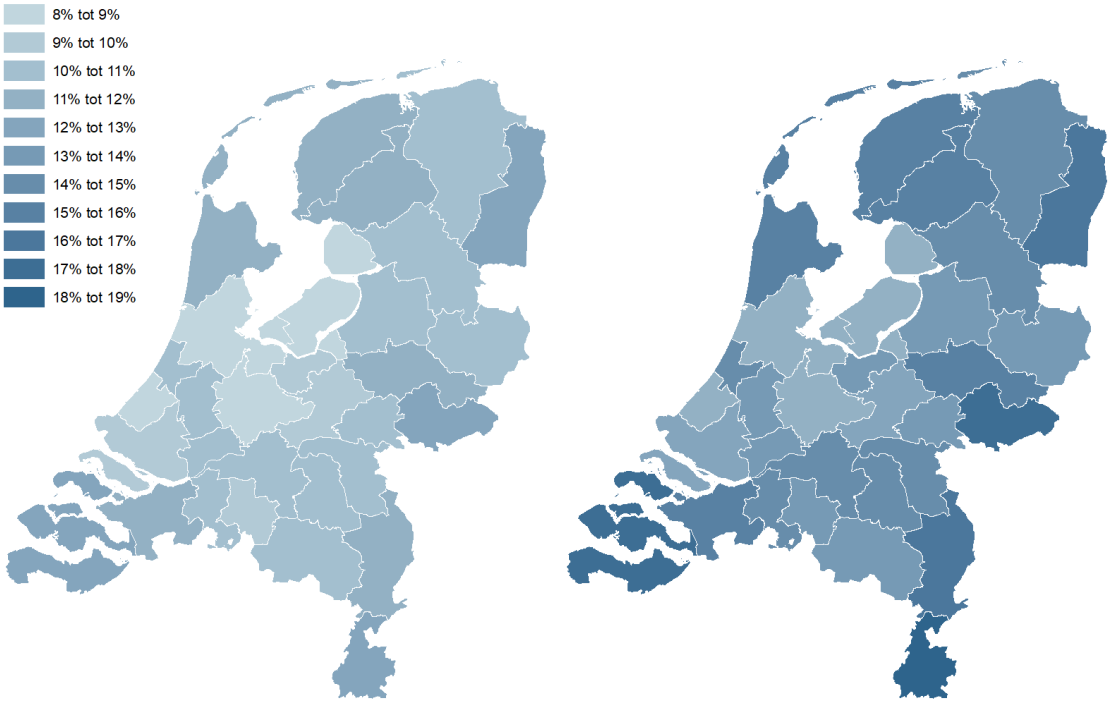
toename van het aantal 65-plussers hangt samen met de naoorlogse babyboom en de gestegen en nog steeds stijgende levensverwachting.
Het CBS neemt in de prognose aan dat de periode-levensverwachting van 65-jarigen in Nederland toeneemt van 20,11 jaar in 2025 naar 22,12 in 2040. De sterke afname van de bevolking in de leeftijdsklasse 50 tot 65 jaar hangt samen met de dalende geboortecijfers in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. De sterke toename in de groep 30 tot en met 50 jaar is voornamelijk het gevolg van de verwachte per saldo instroom uit het buitenland.
Het aandeel van de 75-plussers in de bevolking neemt zoals gezegd toe van 10% nu tot 14% in 2041 en zal in de tien jaar daarna nog toenemen tot 15%. Het aandeel 50 tot 65-jarigen daalt daarentegen sterk, van 20% nu tot 17% in 2041.

Figuur 2.6: Bevolkingsontwikkeling 2026 t/m 2040 naar leeftijdsklasse; bron: Primos-prognose 2026



Regionaal zijn er ook grote verschillen in het aandeel 75-plussers. In 2026 loopt het aandeel 75-plussers uiteen van 8,2% in de regio Amsterdam tot 12,9% in de regio Middelburg (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 en met 2040 in het algemeen minder hard toe dan in regio's met minder bevolkingsgroei. In 2041 varieert het aandeel naar verwachting van 11,3% in de regio Amsterdam (een stijging met 3,1%-punt) tot 18,2% in de regio Maastricht (een stijging met 5,4%-punt). Gemiddeld neemt het aandeel 75-plus in deze periode toe met 3,6%-punt.

Figuur 2.7: Aandeel 75-plussers in de totale bevolking 2026 (links) en 2041 (rechts) naar woningmarktregio; bron: Primos-prognose 2026



2.2 Huishoudens

2.2.1 Huishoudensontwikkeling op nationaal niveau

Het aantal huishoudens neemt naar verwachting in de periode 2026 t/m 2040 toe met 795.000 toe, van 8,50 miljoen naar bijna 9,30 miljoen. Dat komt neer op een groei met 9,4%. De toename bestaat vooral uit alleenstaanden (550.000), maar ook de aantallen paren met kinderen (72.000), eenouderhuishoudens (46.000) en paren zonder kinderen (127.000) nemen toe. De toename van het aantal huishoudens bestaat daarmee voor 69% uit alleenstaanden, 16% paren zonder kinderen, 9% paren met kinderen en 6% eenouderhuishoudens.

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[5]. 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

[5] 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.

gaan, samenwonen, scheiden, verweduwing en de overgang naar intramurale voorzieningen (tehuizen). Over 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 in 2031 wordt in de Primos-prognose 2026 bijna 64.000 lager ingeschat ten opzichte van de voorgaande prognose. Op de langere termijn wordt het verschil kleiner. In 2041 komt de nieuwe Primos-prognose bijna 21.000 huishoudens lager uit dan de Primos-prognose 2025. Oorzaak is ten eerste de relatief beperkte huishoudensgroei in 2024 en ten tweede de lagere bevolkingsgroei in de nieuwe CBS-prognose.

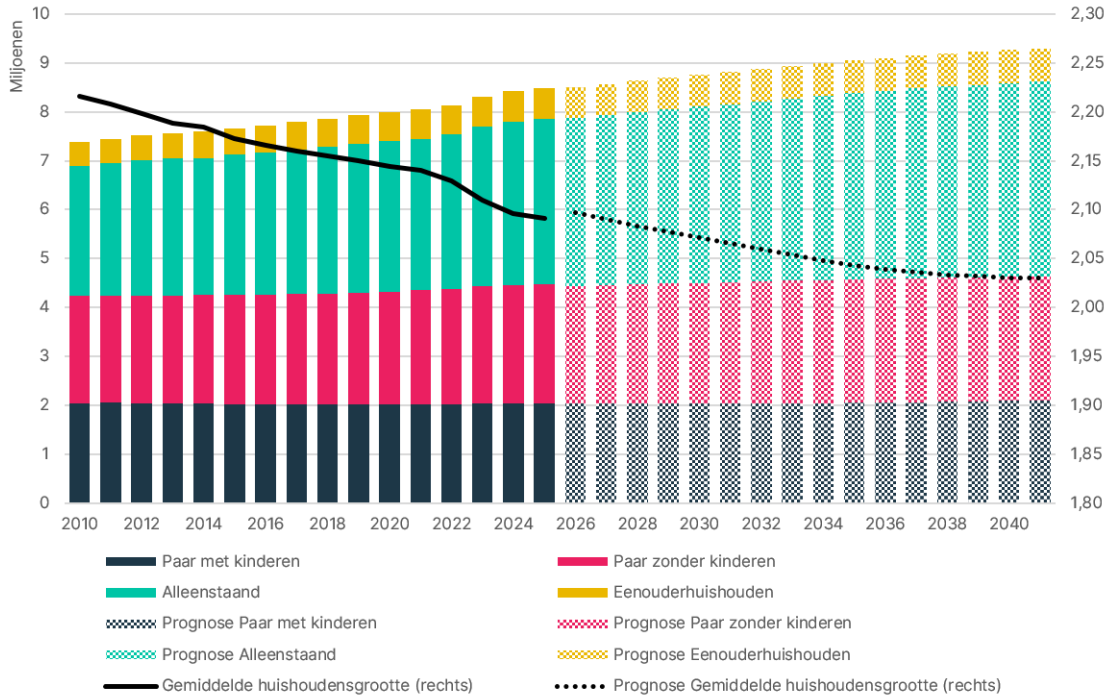
- Wat het eerste betreft: de huishoudensgroei in 2024 bedroeg volgens de CBS-statistieken 56.000 huishoudens bij een bevolkingsgroei van 101.000. De verhouding tussen huishoudensgroei en bevolkingsgroei lag het afgelopen decennium aanzienlijk hoger. In de Primos-prognose 2025 werd de huishoudensgroei in 2024, die bij het opstellen van de prognose nog niet gepubliceerd was, met 88.000 aanzienlijk hoger ingeschat. Het verschil bedraagt 32.000 huishoudens. Mogelijk vermindert de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte onder invloed van het woningtekort. In de startsituatie van de Primos-prognose ligt het aantal huishoudens in 2025 dus aanzienlijk lager dan vorig jaar geraamd.
- Wat het tweede betreft: de verwachte bevolkingsgroei in de toekomst is lager dan in de vorige prognose (zie paragraaf 2.1.2), gecombineerd met een wat meer beperkte individualisering leidt dat ook tot een lagere toename van het aantal huishoudens.

Het aantal huishoudens is de afgelopen vijftien jaar met 1,06 miljoen (14,2%) toegenomen. Relatief gezien is het aantal huishoudens daarmee veel sneller gestegen dan het aantal inwoners dat met 8,9% is gegroeid. De gemiddelde huishoudensgrootte is sterk afgenomen, van 2,21 in 2011 naar 2,10 in 2025. Voor de komende jaren wordt een verdere, maar meer beperkte afname verwacht, tot 2,07 in 2031. In de Primos-prognose 2025 is de gemiddelde huishoudensgrootte in 2031 op 2,05 geraamd. In de jaren daarna neemt het verschil af. Beide prognoses voorzien een gemiddelde huishoudgrootte van 2,03 in 2041.

Meer oudere alleenstaanden en oudere paren zonder kinderen

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 jaren is het aantal alleenstaanden in de leeftijdsklasse 45 tot 65 jaar sterk toegenomen. Deze toename vertaalt zich de komende jaren in een groter aantal alleenstaanden vanaf 65 jaar. Anderzijds zorgt de toegenomen levensverwachting ervoor dat oudere alleenstaanden langer leven dan vorige generaties alleenstaanden. Het aantal levensjaren na verweduwing neemt toe.

Figuur 2.8: Aantal huishoudens naar type (linker as) en gemiddelde huishoudensgrootte (rechter as), realisaties 2010-2024, prognose 2026-2041; bron: CBS en Primos-prognose 2026



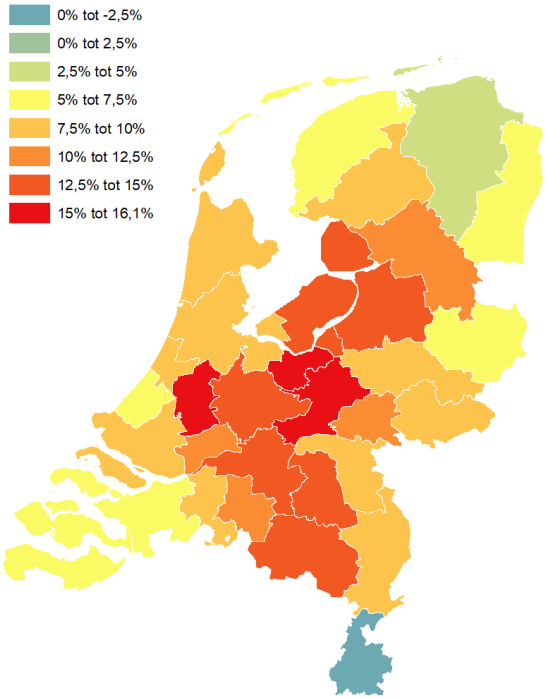
Eerder is beschreven dat het aantal inwoners vanaf 75 jaar de komende vijftien jaar met 788.000 toeneemt. Het aantal 75-plus huishoudens neemt in deze periode met 614.000 toe, waarvan 383.000 alleenstaanden en 231.000 meerpersoonshuishoudens. Aangenomen is dat vanwege de restrictie die door vorige kabinetten aan de uitbreiding van de institutionele verpleeghuiscapaciteit is opgelegd[6], het aantal 75-plussers in een verpleeghuis tot 2041 nog maar met ruim 7.000 personen toeneemt. Indien dit beleid standhoudt zullen veel ouderen 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 regionale bevolkingsgroei. Net als bij de bevolking laat de nieuwe Primos-prognose meer spreiding van de huishoudensgroei zien dan in 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. Naar verhouding is de groei met 15% tot 16% in de periode tot en met 2040 het sterkst in de regio's Ede, Amersfoort, Gouda en Lelystad. In de regio Maastricht wordt beperkte krimp van het aantal huishoudens verwacht (-2,5%). Van de overige regio's wordt in de regio Groningen de minste groei verwacht (3,5%).

[6] Zie brief van de Staatssecretaris van Langdurige en Maatschappelijke Zorg aan de Tweede Kamer, 'Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen', d.d. 2 juli 2025.

Figuur 2.9: Verwachte huishoudensontwikkeling naar woningmarktregio, 2026 t/m 2040, (%); bron: Primos-prognose 2026



03
Woningvoorraad en woningtekort



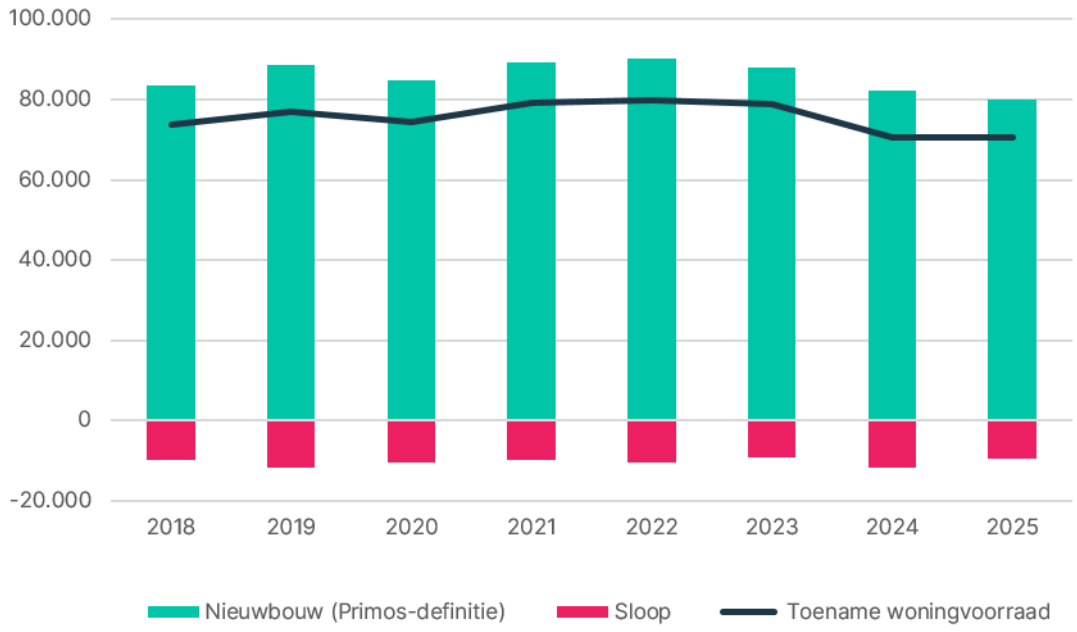
3.1 Woningvoorraad

3.1.1 Nieuwbouw afgelopen jaren gemiddeld 86.000 woningen per jaar

Het streven van de Rijksoverheid is om per jaar 100.000 woningen te realiseren, waarbij wordt uitgegaan van de nieuwbouwdefinitie volgens Primos[7]. De afgelopen acht jaar zijn volgens deze definitie gemiddeld 86.000 woningen per jaar gerealiseerd. Hiervan bestonden 71.000 woningen uit nieuwbouw en 15.000 uit productie anderszins, zoals transformaties, splitsingen, samenvoegingen, verbouwingen en functiewijzigingen. Tegelijkertijd werden jaarlijks gemiddeld ongeveer 10.000 woningen gesloopt.

Per saldo is de woningvoorraad tussen 2018 en 2025 met 604.000 woningen uitgebreid, oftewel gemiddeld 75.000 per jaar. De recente woningproductie ligt daarmee hoger dan in de VINEX-periode (1995 t/m 2004), toen de voorraad jaarlijks met gemiddeld 68.000 woningen toenam[8].

Figuur 3.1: Nieuwbouw (Primos-definitie), sloop en toename woningvoorraad per saldo, 2018 t/m 2025; bron: CBS/BAG



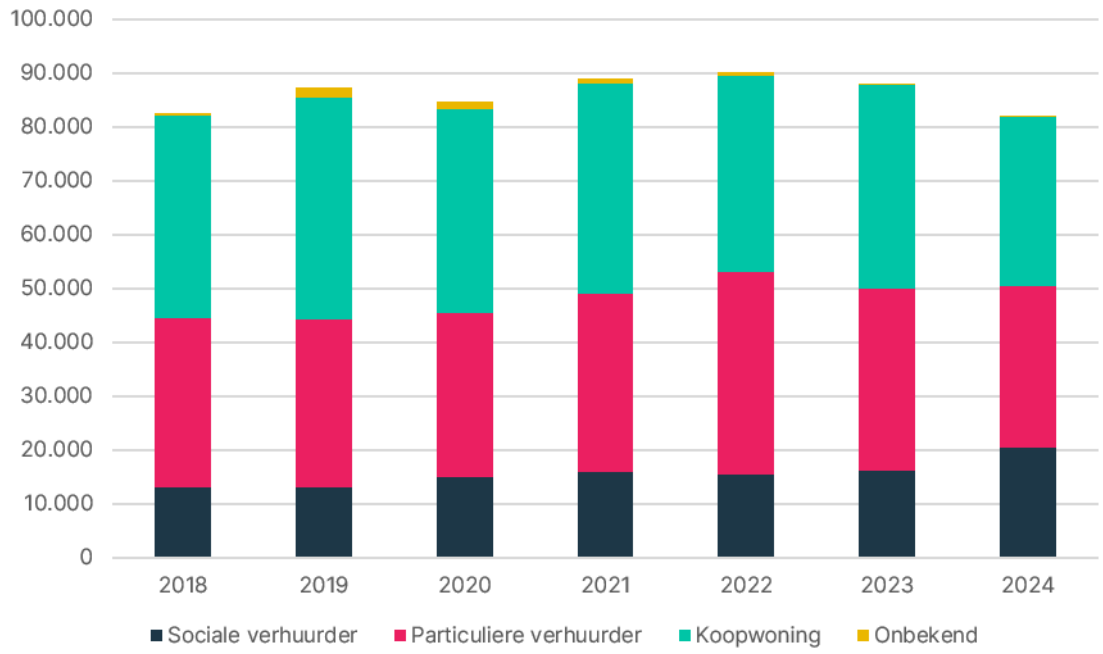
[7] De woningvoorraadstatistiek van het CBS is gebaseerd op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) die in 2012 is ingevoerd. In de nieuwe CBS-statistiek Levensloop woningen worden de mutaties maandelijks gepubliceerd. Deze statistiek gaat terug tot 2015. Er wordt in deze statistiek onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw, toevoegingen, onttrekkingen, wijziging gebruiksfunctie (positief en negatief) en voorraadmutatie anders (positief en negatief) Er is samenhang tussen onttrekkingen en toevoegingen. Een woningsplitsing levert in de CBS/BAG-systematiek 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 alle overige woningvoorraadmutaties exclusief sloop 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 alle overige woningvoorraadmutaties exclusief sloop). Naast nieuwbouw wordt in de Primos-prognose en door het Rijk sloop onderscheiden, volgens de CBS-definitie van sloop.

[8] Zie het eindrapport *Evaluatie Verstedelijking Vinex 1995 tot 2005,* uitgevoerd door Rigo Research en Advies en OTB Delft, in opdracht van het ministerie van VROM, 2007.

3.1.2 Nieuwbouw naar sector en opdrachtgever

Huurwoningen zijn in de afgelopen jaren een steeds groter deel van de nieuwbouwproductie gaan vormen. Het aandeel is opgelopen van 52% in 2018 naar 62% in 2024 (Figuur 3.2). Deze ontwikkeling is vooral het gevolg van het stijgend aantal nieuwbouwwoningen dat door corporaties gerealiseerd wordt.

Figuur 3.2: Nieuwbouw (Primos-definitie) naar opdrachtgever, 2018 t/m 2024; bron: Syswov (ABF Research)

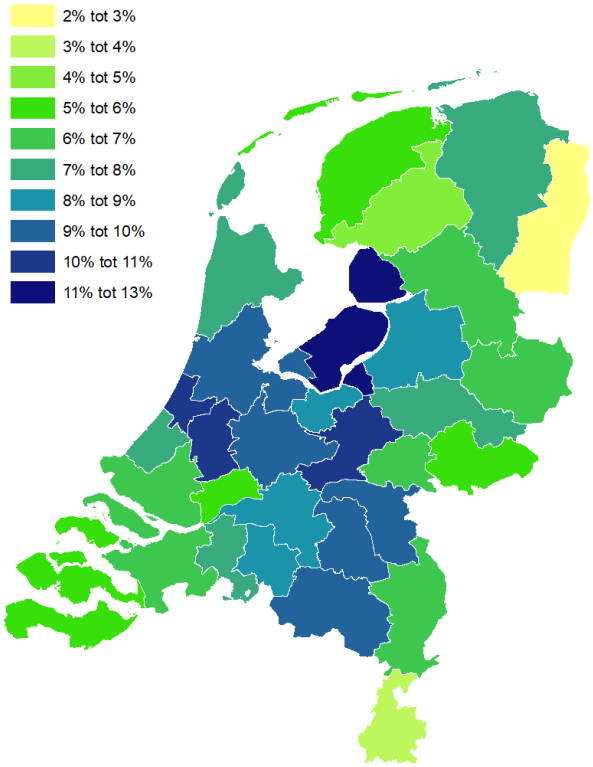


3.1.3 Regionale spreiding voorraadgroei

Gemiddeld genomen is de woningvoorraad in Nederland sinds 2018 met 7,8% toegenomen. De meeste woningen zijn erbij gekomen in de Noordvleugel van de Randstad, in Flevoland, grote delen van Brabant en in delen van Gelderland en Overijssel. De groei is relatief gezien het hoogst in de regio's Lelystad (12,6%), Gouda (10,5%), Ede (10,1%) en Leiden (10,0%). In de regio Emmen is de voorraad in de afgelopen acht jaar met 2,9% beperkt toegenomen. Ook in de regio's Maastricht (3,4%) en Heerenveen (4,4%) is relatief weinig gebouwd (Figuur 3.3).

Op gemeentelijk niveau zijn de verschillen natuurlijk groter. Zoeterwoude (31%), Diemen (24%) en Waddinxveen 23% zijn gemeenten met de grootste relatieve voorraaduitbreiding in de periode 2018 t/m 2025, terwijl in de gemeenten Simpelveld (-1,1%), Stadskanaal (-0,8%) en Noordenveld (-0,3%) de woningvoorraad in omvang is afgenomen.

Figuur 3.3: Toename woningvoorraad naar woningmarktregio, 2018 t/m 2025 (%); bron: CBS/BAG



3.2 Woningbouwverwachtingen

Vanwege de wisselwerking tussen woningbouw en demografische processen zijn er voor de Primos-prognose 2026 woningbouwverwachtingen opgesteld. Deze verwachtingen zijn in de maanden maart/april 2026 opgesteld en hebben betrekking op de periode tot en met 2050. Qua systematiek is er een driedeling gemaakt, te weten (i) de korte termijn tot en met 2031, (ii) de middellange termijn 2032 t/m 2039 en (iii) de lange termijn vanaf 2040. Voor de goede orde zij gemeld dat deze woningbouwverwachtingen afwijken van ambities van overheden, die erop gericht zijn het woningtekort snel in te lopen.

1. **Korte termijn 2026 t/m 2031**

   Voor de periode tot en met 2031 zijn de woningbouwverwachtingen gebaseerd op trends in de woningproductie in de afgelopen jaren, het aantal woningen in aanbouw, het aantal afgegeven bouwvergunningen, de 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. De aantallen wijken af van de doelstellingen van het overheidsbeleid,

waarin hoge ambities geformuleerd zijn die erop gericht zijn het woningtekort snel tot 2% terug te brengen.

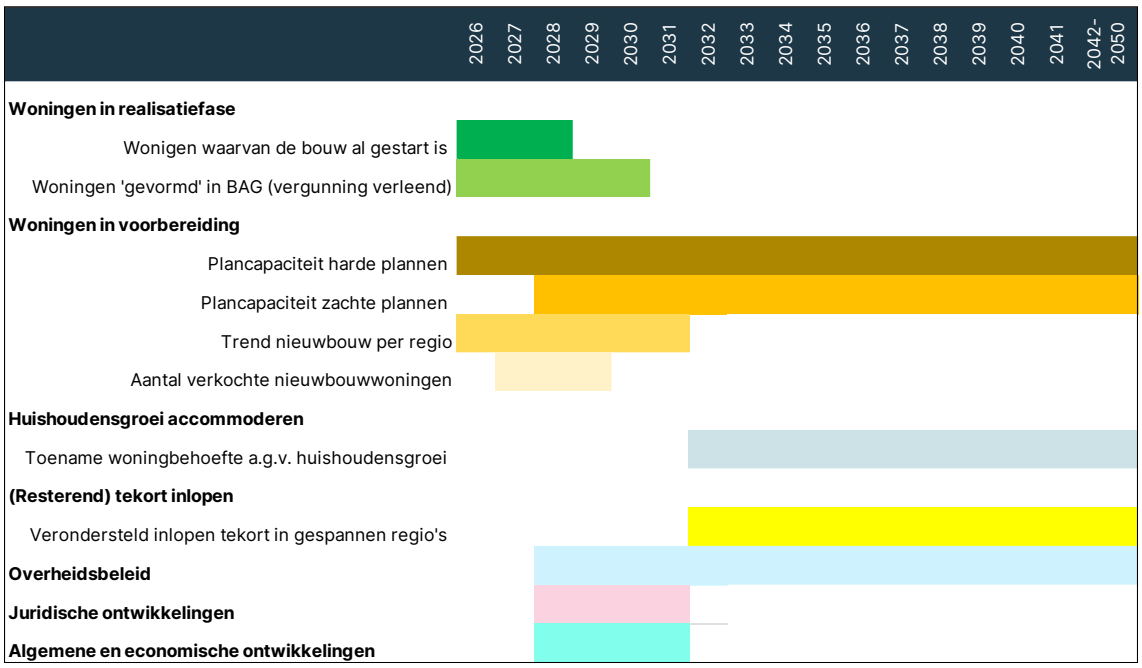
2. **Middellange termijn 2032 t/m 2039**

   Voor de middellange termijn zijn de woningbouwverwachtingen in de Primos-prognose daarnaast gebaseerd op de aanname dat er opgavegericht wordt gebouwd zodat de regionale woningtekorten verder worden ingelopen, de huishoudensgroei geaccommodeerd wordt en het nationale woningtekort rond 2040 ongeveer 2% bedraagt.

3. **Lange termijn, 2040 t/m 2050**

   Vanaf 2040 bepaalt de opgave, in de vorm van de verwachte huishoudensgroei de omvang van de verwachte woningbouw en wordt het woningtekort in beperkte mate verder verlaagd.

Figuur 3.4: Gebruikt bronmateriaal voor nationale woningbouwverwachtingen naar periode



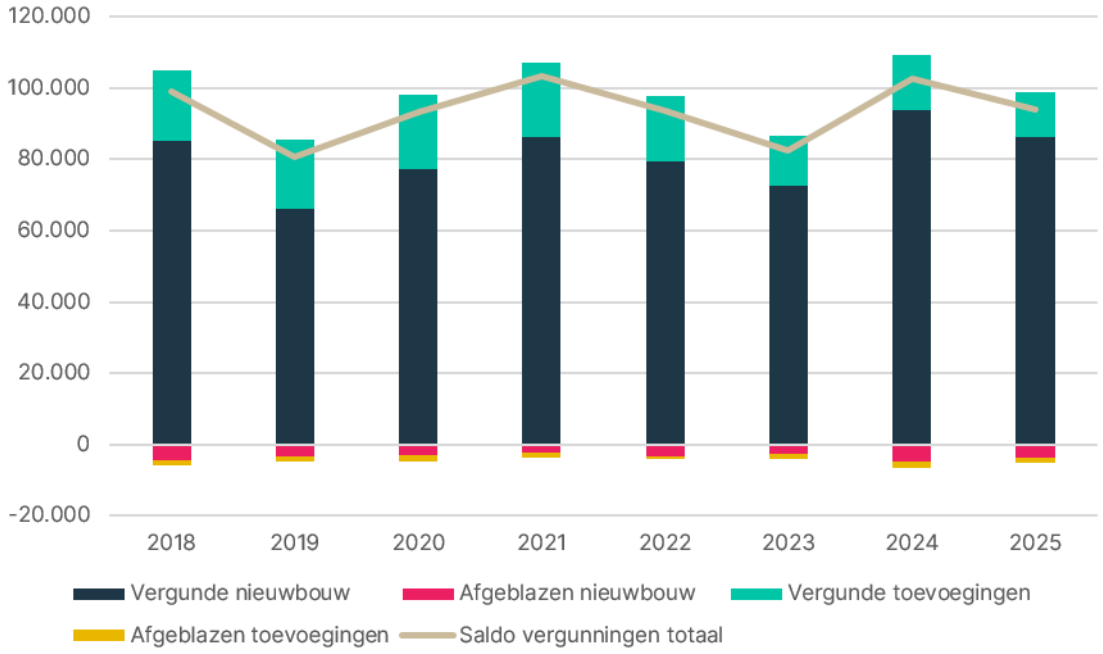
3.2.1 Vergunningen voor het realiseren van woningen

De belangrijkste indicator voor de te verwachten woningproductie op korte termijn is het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. Het CBS is het afgelopen jaar gestart met de zogeheten 'levensloopstatistiek' van woningen, die volledig op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is gebaseerd. Deze statistiek levert een meer betrouwbaar beeld op van het totaal aantal verleende vergunningen voor woningen, dan de voorheen hier gebruikte vergunningenstatistiek op basis van de doorlopende CBS-enquête onder gemeenten over de bouwproductie. De levensloopcijfers zijn terug in de tijd gelegd voor de periode vanaf 2015 waarbij de cijfers over de eerste maanden van 2026 voorlopig zijn. De cijfers over de jaren 2012 t/m 2014 zijn vermoedelijk vanwege de invoeringsproblemen bij de start van de BAG niet in deze statistiek opgenomen. In beperkte mate werken deze invoeringsproblemen ook nog door in de cijfers over 2015 t/m 2017 (zonder dat het CBS daarvan melding maakt).

In de nieuwe statistiek is de verlening en intrekking van vergunningen voor het realiseren van woningen in vier categorieën opgenomen: vergunde nieuwbouw, afgeblazen nieuwbouw c.q. vergunde toevoegingen en afgeblazen toevoegingen (Figuur 3.5).
Het CBS definieert afgeblazen nieuwbouw als volgt: *Aantal woningen dat niet gebouwd gaat worden (deze hadden een vergunning en/of bouw gestart melding maar zijn ingetrokken). Naast bouwprojecten die niet meer worden uitgevoerd bevat deze post ook administratieve correcties. Soms worden vergunningen uit de BAG gehaald en opnieuw geregistreerd. Deze worden dan geteld als afgeblazen nieuwbouw, en dan weer opnieuw als vergunde nieuwbouw.*

Jaarlijks zijn er de afgelopen acht jaar gemiddeld 98.500 woningen per jaar vergund (nieuwbouw + toevoegingen) en 4.900 per jaar weer 'afgeblazen'. Het saldo van verleende en afgeblazen vergunningen bedraagt daarmee 93.600 woningen per jaar. De analyse richt zich hier verder op het saldo van verleende en afgeblazen vergunningen.

Figuur 3.5: Aantal verleende vergunningen voor nieuwbouwwoningen, aantal afgeblazen nieuwbouwwoningen, aantal verleende vergunde woningtoevoegingen, aantal afgeblazen woningtoevoegingen en het saldo verleende vergunningen voor woningen totaal, 2018 t/m 2025; bron: CBS/BAG

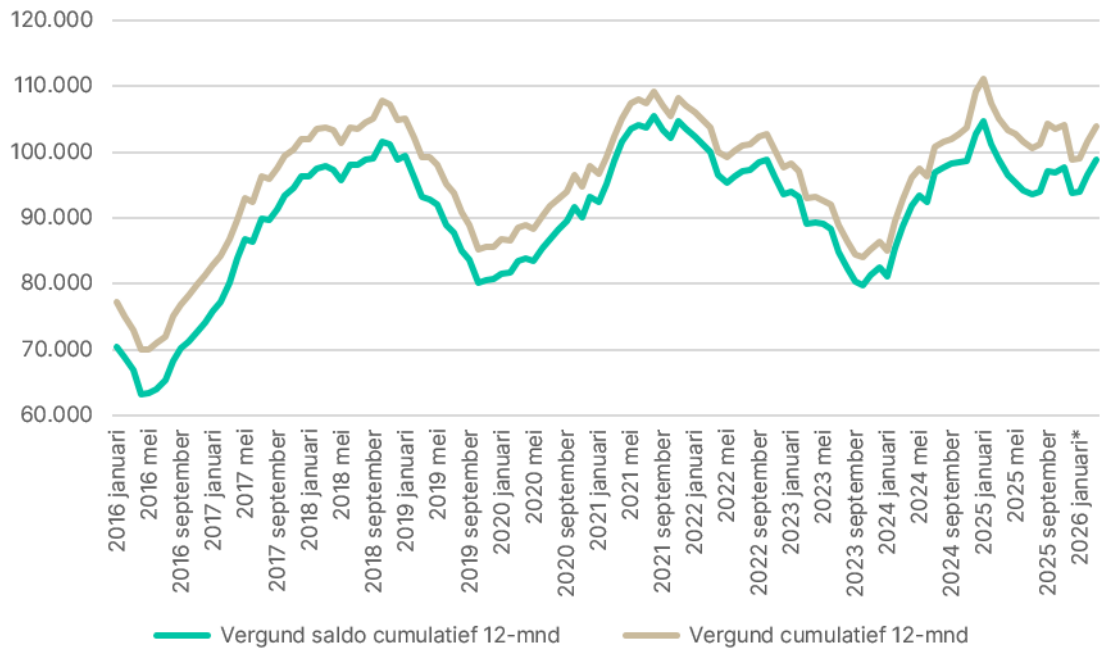


3.2.2 Ontwikkeling verleende bouwvergunningen voor woningen

In de vergunningverlening zijn pieken en dalen te zien (Figuur 3.6). Na de woningmarktcrisis (2009-2013) is het aantal afgegeven vergunningen sterk gestegen. In 2019 ontstond er een daling die waarschijnlijk samenhangt met juridische uitspraken over stikstof en aanpassing van de pfas-regelgeving. In 2020 herstelde de vergunningverlening en met 105.400 per saldo verleende vergunningen piekte de vergunningverlening in de twaalf maanden september 2020 t/m augustus 2021. In de loop van 2022 trad er een daling op als gevolg van het onzekere economische klimaat

door de inval van Rusland in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande sterk oplopende inflatie en rente. Prijzen van koopwoningen daalden en nieuwbouwkoopwoningen waren minder gewild. Fiscale maatregelen troffen de particuliere huursector. Het aantal per saldo verleende vergunningen liep terug tot 79.700 in de periode november 2022 t/m oktober 2023. Met de daling van de rentetarieven is de vergunningverlening opnieuw toegenomen. In de periode februari 2024 t/m januari 2025 was er een sterk herstel met per saldo 104.600 afgegeven vergunningen. Sindsdien is het saldo verleende vergunningen op jaarbasis weer iets gedaald. De laatste maanden worden er op jaarbasis per saldo ongeveer 96.000 vergunningen voor woningen verleend.

Figuur 3.6: Aantal verleende vergunningen voor woningen (nieuwbouw + toevoegingen) en het saldo van verleende vergunningen en afgeblazen vergunningen voor woningen*, (voortschrijdende 12-maandscumulatie), december 2015 t/m maart 2026; bron: CBS/BAG

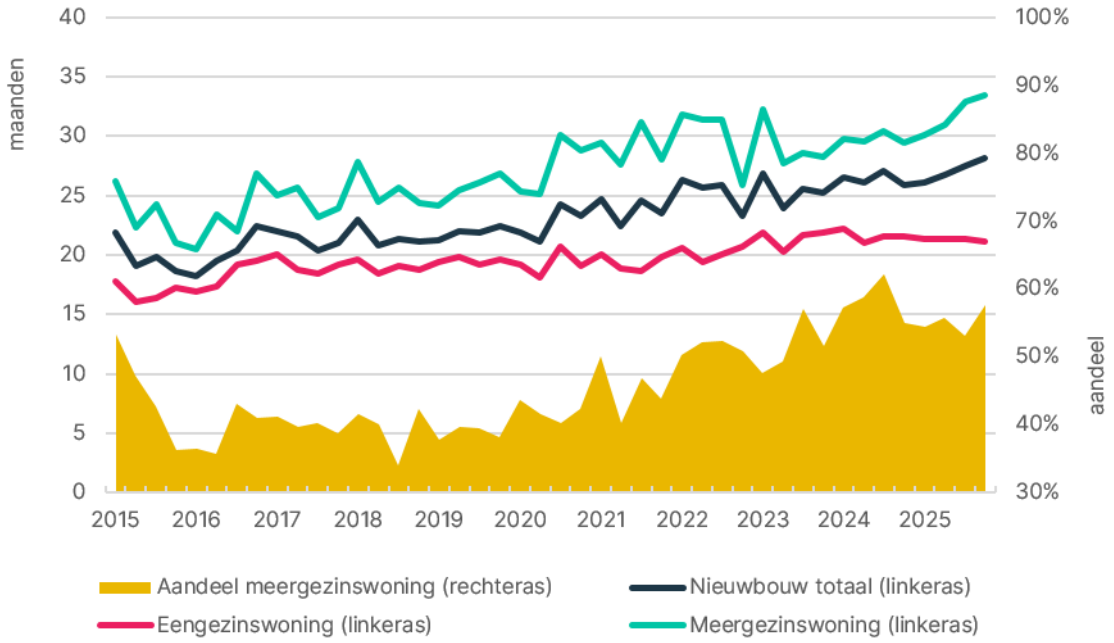


** Het aantal verleende vergunningen per maand is als volgt berekend: "vergunde nieuwbouw" + "vergunde toevoegingen" - "afgeblazen nieuwbouw" - "afgeblazen toevoegingen"*

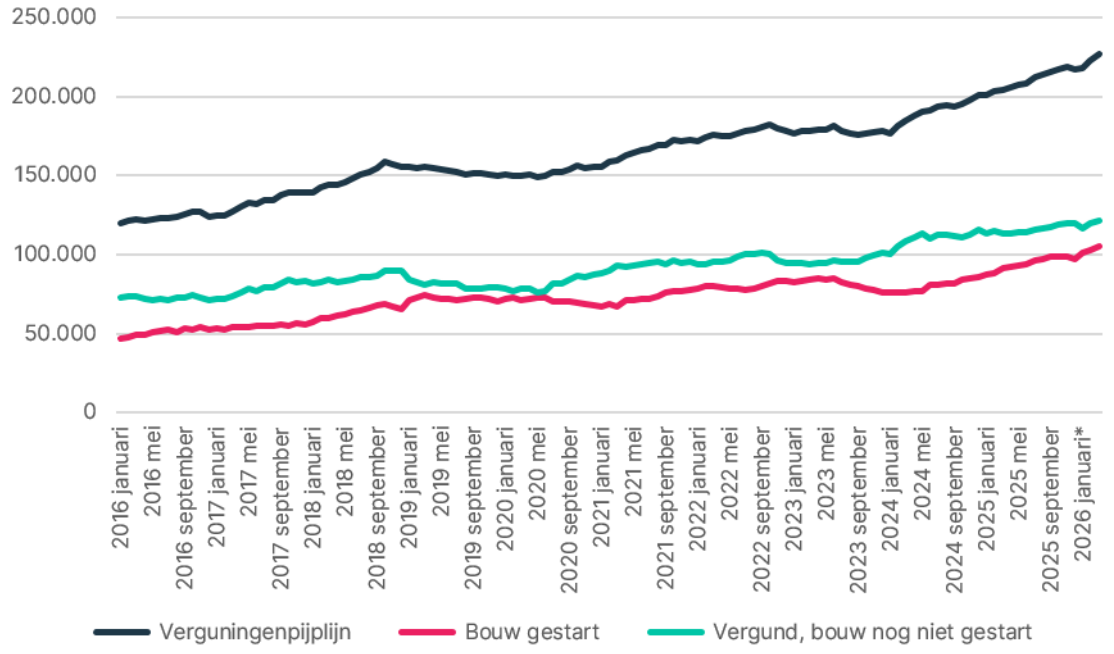
3.2.3 Doorlooptijd neemt toe en pijplijn verdubbelt

De afgelopen jaren is de doorlooptijd van nieuwbouwprojecten sterk toegenomen. Gemiddeld is de doorlooptijd tussen vergunning verleend en woning opgeleverd toegenomen van 19,7 maanden in 2015 tot 27,3 maanden in 2025 (Figuur 3.7). Een deel van het verschil wordt verklaard door het toegenomen aandeel appartementen in de nieuwbouw; 44% in 2015 en 56% in 2025. De bouw van appartementen neemt gemiddeld genomen meer tijd in beslag dan de bouw van eengezinswoningen. Bij appartementen is de doorlooptijd gestegen van 23,4 maanden in 2015 naar 32,0 in 2025. De doorlooptijd van eengezinswoningen is ook gestegen van 16,9 maanden in 2015 tot 21,3 maanden in 2025.

Figuur 3.7: Doorlooptijd tussen vergunning verleend en gereed gemeld, nieuwbouwwoningen naar type woning; aandeel meergezinswoningen in nieuwbouw, kwartalen, 2015 t/m 2025; bron: CBS/BAG



Figuur 3.8: Aantal woningen dat als vergund is geregistreerd in BAG (pijplijn), maanden, januari 2016 t/m maart 2026; bron: CBS/BAG



Gevolg van de langere doorlooptijden is dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen dat in de BAG is geregistreerd maar nog niet is gereed gemeld, de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Begin 2015 bedroeg de totale pijplijn 120.000 vergunde woningen, waarvan bij 46.000 van deze woningen

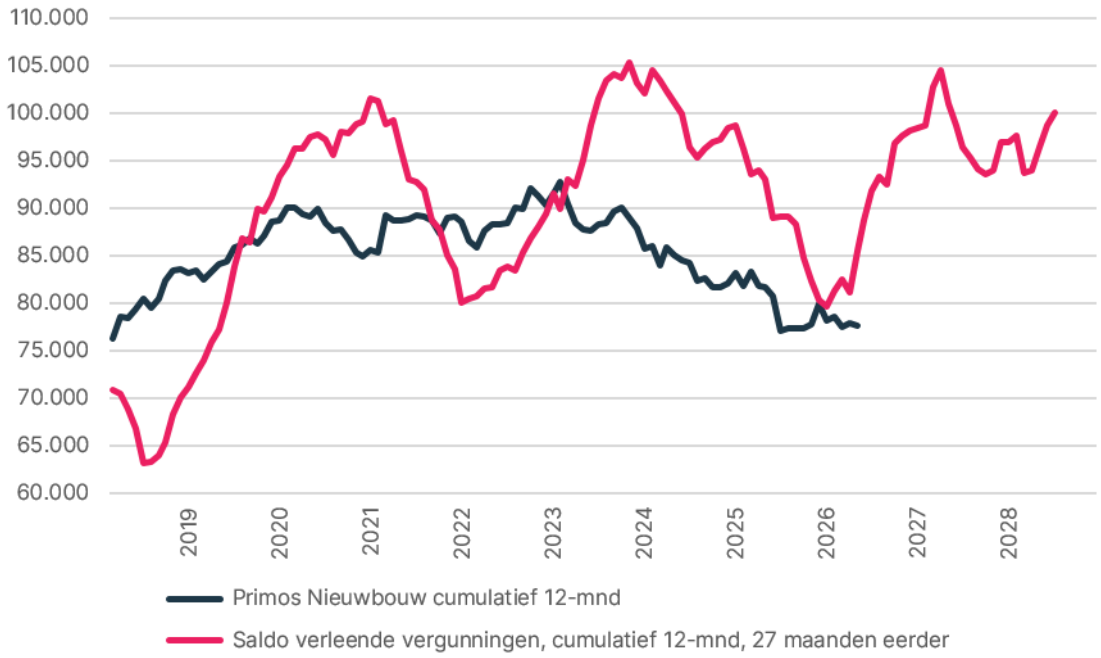
geregistreerd was dat de bouw een aanvang had genomen. Deze aantallen zijn gestaag opgelopen. In maart 2026 zijn er 227.000 vergunde woningen, waarvan er bij 106.000 woningen met de bouw is gestart (Figuur 3.8).

3.2.4 Dieptepunt productie lijkt bereikt

Sinds februari 2023, toen in de twaalf voorafgaande maanden 93.000 woningen werden gereed gemeld, is de woningproductie sterk gedaald. In juli 2025 werden er in de twaalf voorafgaande maanden slechts 77.000 woningen gereed gemeld. In de afgelopen maanden fluctueert dit aantal tussen de 77.000 tot 80.000 woningen.

Rekening houdend met een gemiddelde doorlooptijd tussen vergunning verleend en gereedmelding woning is in Figuur 3.9 het aantal op jaarbasis verleende vergunningen 27 maanden in de tijd vooruitgeschoven. Dat maakt duidelijk dat het dieptepunt in de woningproductie voorbij lijkt te zijn. Op basis van de sterk gestegen vergunningverlening is er in de komende maanden een stijging van het aantal gereedmeldingen te verwachten. Hoe sterk die stijging zal zijn is moeilijk in te schatten. Voor projectontwikkelaars en bouwbedrijven is continuïteit van belang. Pieken en dalen in de vergunningenverlening worden in de uitvoering en opleveringen afgevlakt.

Figuur 3.9: Saldo verleende bouwvergunningen* voor woningen (voortschrijdende 12-maandscumulatie) 27 maanden in tijd vooruitgeschoven en Primos-nieuwbouw; maanden, maart 2018 t/m juni 2028; bron: CBS/BAG



** Het saldo verleende vergunningen per maand is als volgt berekend: "vergunde nieuwbouw" + "vergunde toevoegingen" - "afgeblazen nieuwbouw" - "afgeblazen toevoegingen"*

Een andere indicator die op een te verwachten sterke stijging van het aantal gereedmeldingen wijst is het aantal nieuwbouwwoningen dat in aanbouw is genomen. Sinds het dieptepunt in maart 2024 is dit aantal sterk toegenomen. In maart 2024 werden in het voorafgaande jaar volgens de BAG 47.000

woningen in aanbouw genomen. Eind maart 2026 zijn in het voorafgaande jaar 70.000 woningen in aanbouw genomen. Het betreft hier uitsluitend de bouw van nieuwbouwwoningen, bij toevoegingen in, op of aan bestaande panden wordt er geen start bouw geregistreerd. Daarnaast dient bij deze cijfers aangetekend te worden dat niet altijd de start van de bouw volgens de voorschriften in de BAG geregistreerd wordt en er mogelijk de laatste tijd beter geregistreerd wordt.

Figuur 3.10: Aantal in aanbouw genomen nieuwbouwwoningen, voortschrijdende 12-maandscumulatie, december 2015 t/m maart 2026; bron: CBS/BAG

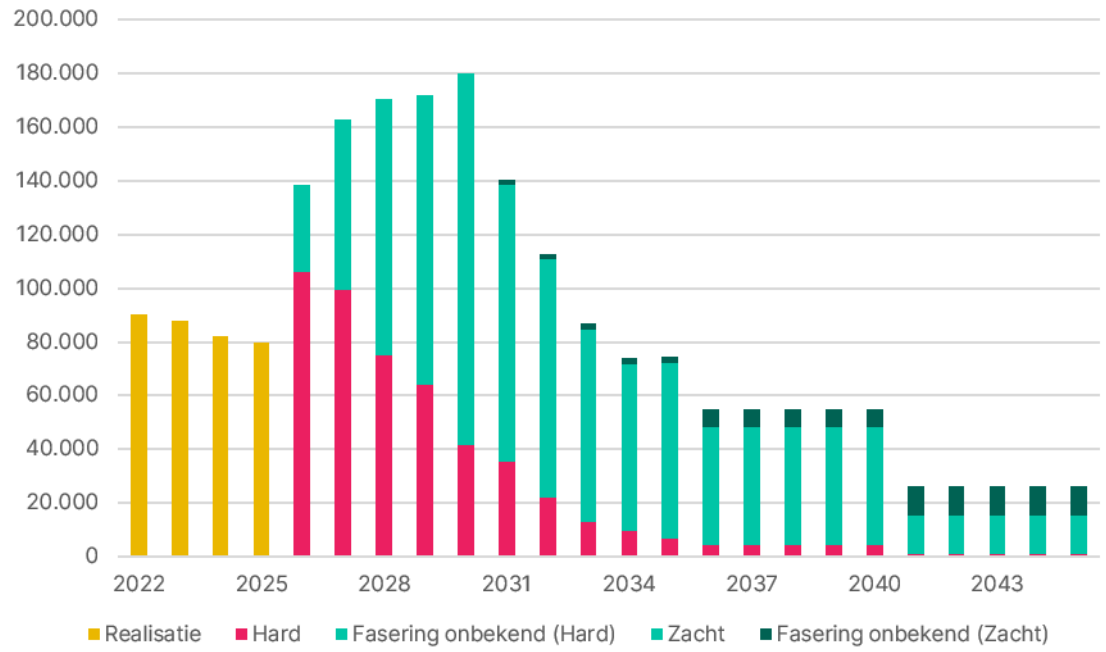


3.2.5 Plancapaciteit

Volgens de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) bedraagt de bruto plancapaciteit in het najaar van 2025 1,75 miljoen woningen, waarvan 542.000 in harde plannen[9]. Dat betekent dat er voldoende woningen in voorbereiding zijn om geruime tijd het gewenste productieniveau van 100.000 woningen per jaar te bereiken. In Figuur 3.11 is een overzicht opgenomen van de realisaties in de afgelopen jaren en de woningen in voorbereiding naar verwacht opleverjaar.

[9] Zie ABF Research, Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, r2025-0041MSF, Delft, 2026.

Figuur 3.11: Realisaties en bruto plancapaciteit naar verwacht opleverjaar en planstatus; bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking: ABF Research



Opeenvolgende inventarisaties laten zien dat er veel planningsoptimisme is, en dat opleveringen vaak naar latere jaren doorschuiven. Er zijn per 1-1-2025 932.300 woningen met een geplande oplevering in de jaren 2025 t/m 2030. Dat zijn er gemiddeld 155.000 per jaar. Slechts 46% van deze woningen is opgenomen in een hard plan (door de gemeenteraad vastgesteld of onherroepelijk), 54% dus niet. Het is daarmee aannemelijk dat een aanzienlijk deel van deze zachte plannen pas na 2030 wordt gerealiseerd.

Zoals we hiervoor zagen is een deel van de harde plancapaciteit van 546.000 woningen al omgezet in vergunde woningen (227.000). Dat betekent dat er momenteel zo`n 319.000 geplande woningen in vastgestelde plannen zijn opgenomen, maar nog niet vergund. Een deel van deze plannen is nog niet onherroepelijk, er loopt een beroep of er kan nog beroep worden aangetekend. Daarnaast zijn er woningen in onherroepelijke plannen waarvoor de bouwvergunning nog aangevraagd dient te worden. Ten slotte is er de groep woningen waarvoor al een aanvraag is ingediend, maar de vergunning nog niet verleend.

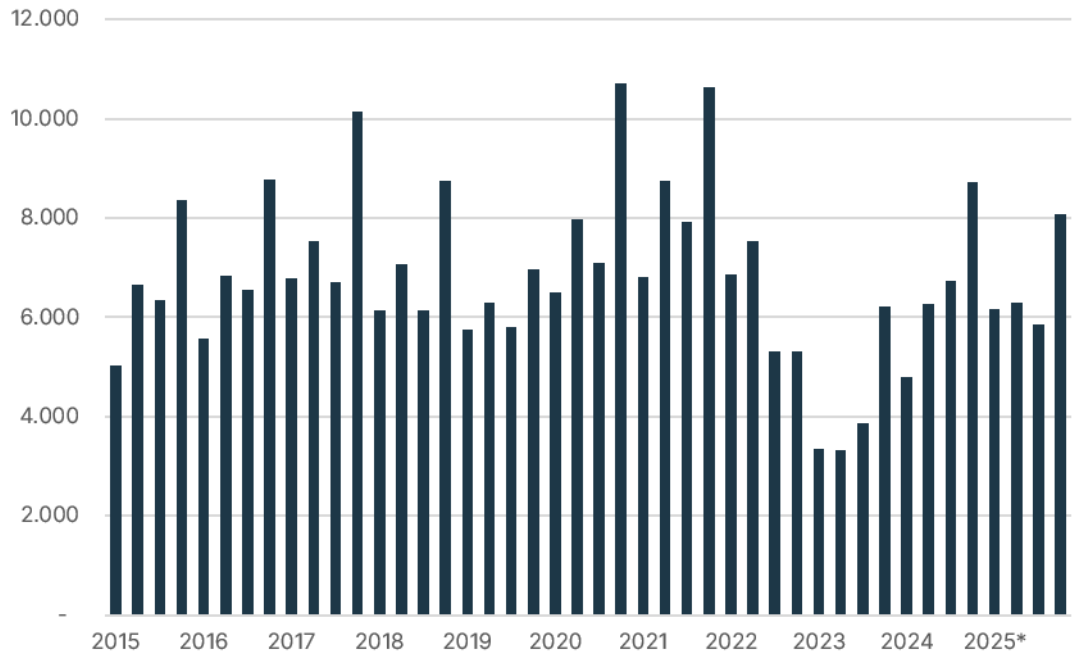
3.2.6 Aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen

Een andere indicator voor de woningproductie is het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen. Deze deelmarkt laat volgens CBS- en NVM-cijfers sinds twee jaar herstel zien. De cijfers stabiliseren volgens beide statistieken echter en wijzen niet op een verdere groei.

Sinds 2015 houdt het CBS in het kader van de huizenprijzenstatistiek (waarvoor een Europese verplichting geldt) een statistiek bij met het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen die op ‘nieuwbouwgrond’ zijn gebouwd. Er wordt een combinatie van Kadasterdata en data van

garantiecertificaten gebruikt. Het gaat hier uitdrukkelijk niet om zelfbouwprojecten. Ook koopwoningen die het resultaat zijn van splitsing, renovatie of transformatie worden niet meegenomen.

Figuur 3.12: Aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen op nieuwbouwgrond, kwartaalcijfers, 1e kwartaal 2015 t/m 4e kwartaal 2025; bron: CBS; *voorlopige cijfers



Gemiddeld zijn er in de jaren 2015 t/m 2022 per jaar 28.800 van deze nieuwbouwkoopwoningen verkocht. In topjaar 2021 werden er 34.300 van deze nieuwbouwkoopwoningen verkocht, in 2023 slechts 16.800. In 2024 heeft de markt zich grotendeels hersteld en bedroeg het aantal van deze verkopen 26.000. In 2025 zijn er volgens de voorlopige cijfers ook 26.000 verkopen genoteerd.

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 opgelopen tot bijna 27.000. Evenals de CBS-cijfers is het aantal verkopen volgens de voorlopige NVM-cijfers in 2025 niet verder gestegen en met 27.000 gelijk gebleven aan het aantal in 2024.

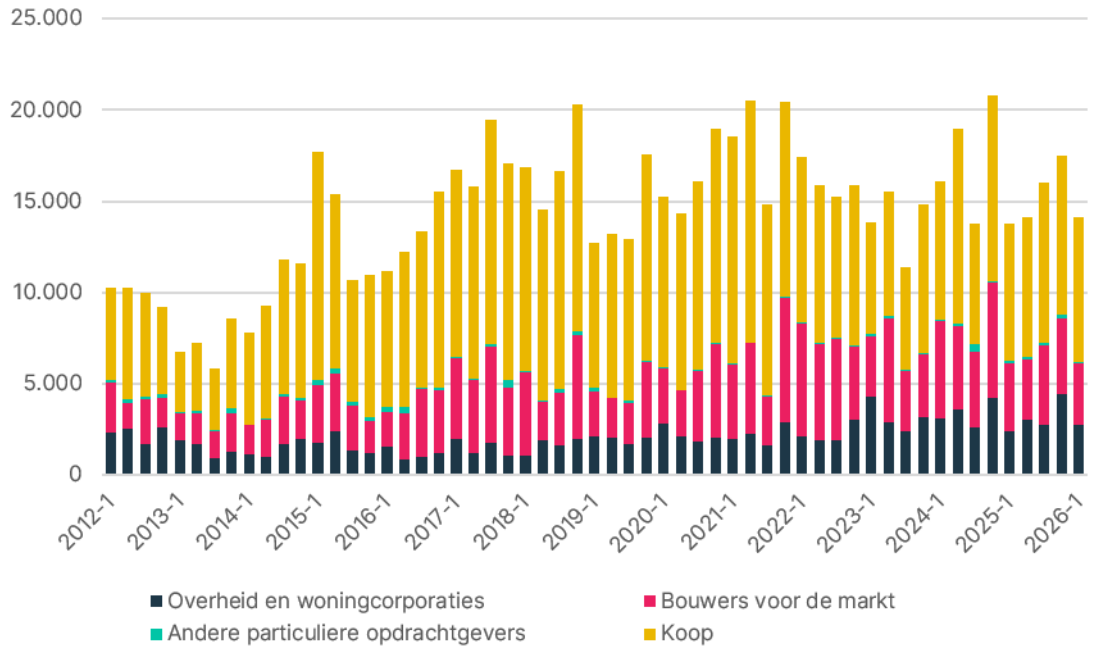
3.2.7 Nieuwbouw van huurwoningen

In de afgelopen jaren is het aandeel huurwoningen in de productie gestegen. Die stijging is vooral het gevolg van de toegenomen productie door woningcorporaties. Het productieniveau van de

corporaties bedraagt volgens dVi in 2025 25.000 nieuwbouwwoonruimten[10]. Dat is boven het aantal dat in de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen. De productie zal volgens deze afspraken opgevoerd worden tot 30.000 nieuwbouwwoonruimten door corporaties in 2029. De corporatiesector meldt dat op termijn de hoge nieuwbouwaantallen financieel niet haalbaar zijn. Recent heeft de minister aangekondigd dat er een adviescommissie wordt ingesteld die zich over dit onderwerp gaat buigen.

Via de verdeling van verleende bouwvergunningen naar huur of koop en naar type opdrachtgever is er enig zicht op de te verwachten productie van huurwoningen. Het zicht is beperkt omdat de gegevens over de onderverdeling van bouwvergunningen afkomstig zijn uit een periodieke enquête van het CBS onder gemeenten over de bouwproductie. Deze enquête levert geen compleet beeld op van alle verleende vergunningen[11], maar ook deze cijfers laten een stijging van het aandeel huurwoningen in het totaal aantal verleende vergunningen voor woningen zien.

Figuur 3.13: Verleende bouwvergunningen voor nieuwe woningen naar opdrachtgever, 1e kwartaal 2012 t/m 1e kwartaal 2026



3.2.8 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

[10] Hieronder vallen ook onzelfstandige woonruimten (en maakt dat dit cijfer niet overeenkomt met de in dit rapport gehanteerde cijfers op basis van definitie van een woning volgens de BAG).
[11] Zie: CBS - Vergunningen voor nieuwbouwwoningen - verschillen tussen BAG en W011-enquêtes

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 recent aangetreden kabinet-Jetten wil de wooncrisis aanpakken via drie sporen: meer bouwen, betaalbaar wonen en minder belemmeringen. Veel van de voorstellen in het coalitieakkoord 'Aan de slag' zijn voortzetting van eerder ingezet beleid. De behandeling in het parlement van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is met spoed voortgezet. De geplande invoeringsdatum is 1 juli 2026.

Nieuw is het voorstel in het coalitieakkoord dat corporaties minder vennootschapsbelasting gaan betalen. De minister heeft daarnaast onlangs aangekondigd dat er een adviescommissie wordt ingesteld die gaat adviseren over een toekomstbestendig verdienmodel voor corporaties. In het coalitieakkoord worden ook maatregelen in het vooruitzicht gesteld om de verhuur door private verhuurders aantrekkelijker te maken, waaronder een verdere verlaging van de overdrachtsbelasting naar 7%. Voorts is een ministeriële Taskforce Versnellen Woningbouw opgetuigd onder leiding van de minister-president. Binnen zes maanden wordt er een integraal programma opgesteld dat een vernieuwde koers uitzet voor de realisatie van 100.000 woningen per jaar.

3.2.9 Juridische ontwikkelingen

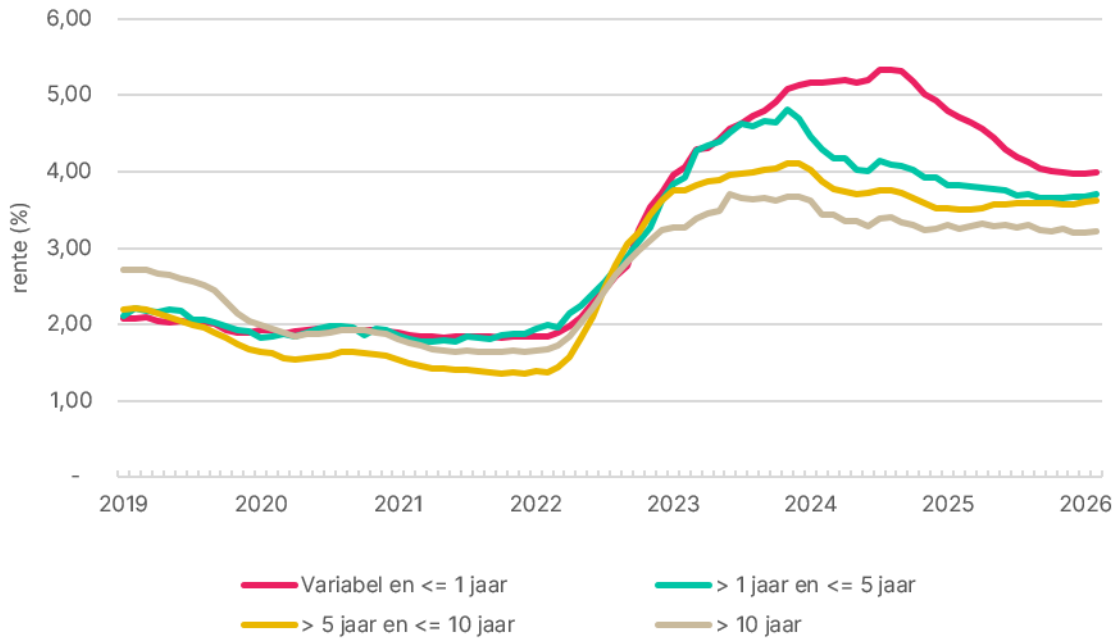
De rechtspraak over het intern salderen bij de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur is door een uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 gewijzigd. De mogelijkheden voor het intern salderen worden hierdoor beperkt. Het kabinet-Jetten heeft aangekondigd generieke en gebiedsgerichte stikstofreductie na te streven. In de woningbouwverwachtingen voor de Primos-prognose is, hoe onzeker dat ook is, aangenomen dat stikstof beperkt de woningbouw belemmert. Dat geldt ook voor andere probleemdossiers zoals woningbouw rondom geitenboerderijen en gifspuitzones.

3.2.10 Algemene economische ontwikkelingen

In 2022 is na de inval van Rusland in Oekraïne de inflatie sterk opgelopen en zijn de rentetarieven van hypotheken sterk 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 sindsdien stijgen de huizenprijzen weer. Nieuwbouwprojecten zijn bij een lagere rente eerder haalbaar. De laatste maanden lopen de rentetarieven beperkt op en stijgen de huizenprijzen nog maar zeer beperkt.
Het consumentenvertrouwen is na de start van de oorlog tussen de Verenigde Staten van Amerika, Israël en Iran op 28 februari 2026 en de blokkade van de Straat van Hormuz sterk gedaald. Het CPB wijst erop dat een olieprijsschok snel doorwerkt in de economie. Verwacht wordt dat de inflatie in 2026 oploopt, maar minder sterk dan ten tijde van de Oekraïne-crisis in 2022. Onzeker is hoe lang

de blokkade van de Straat van Hormuz zal aanhouden. Voor deze woningbouwverwachtingen is aangenomen dat de economische ontwikkelingen in 2026 en 2027 niet bevorderlijk zullen zijn voor de ontwikkeling van woningbouwprojecten.

Figuur 3.14: Bancaire rente op zuiver nieuw afgesloten woninghypotheken van huishoudens naar rentevaste periode; maandcijfers januari 2019 t/m februari 2026; bron: DNB



3.2.11 Netcongestie

Netcongestie bemoeilijkt in toenemende mate de woningproductie. Kleinere en grotere projecten lopen tegen het probleem op en er wordt naarstig naar oplossingen gezocht. Per 1 juli 2026 gaan netbeheerders de restruimte op het net verdelen op basis van een door de toezichthouder Autoriteit Consument & Markt (ACM) opgestelde prioriteitenlijst. Na bedrijven die helpen om ruimte op het stroomnet te creëren en instellingen die belangrijk zijn voor de veiligheid, komt woningbouw aan de beurt.

In sommige regio's is de restruimte echter dermate beperkt dat verwacht wordt dat woningbouwprojecten waarvoor nog geen aansluiting is geregeld niet aangesloten kunnen worden alvorens het stroomnet is uitgebreid. Dat geldt met name voor de provincies Utrecht, Gelderland en Flevoland, maar ook in andere delen van het land is de restruimte beperkt. Het kabinet-Jetten werkt ondertussen aan een Crisiswet Netcongestie die de uitbreiding van het stroomnet moet versnellen. Daarnaast worden er op allerlei manieren oplossingen gezocht: van netbewust bouwen tot het maken van afspraken met bedrijven om capaciteit in te leveren.

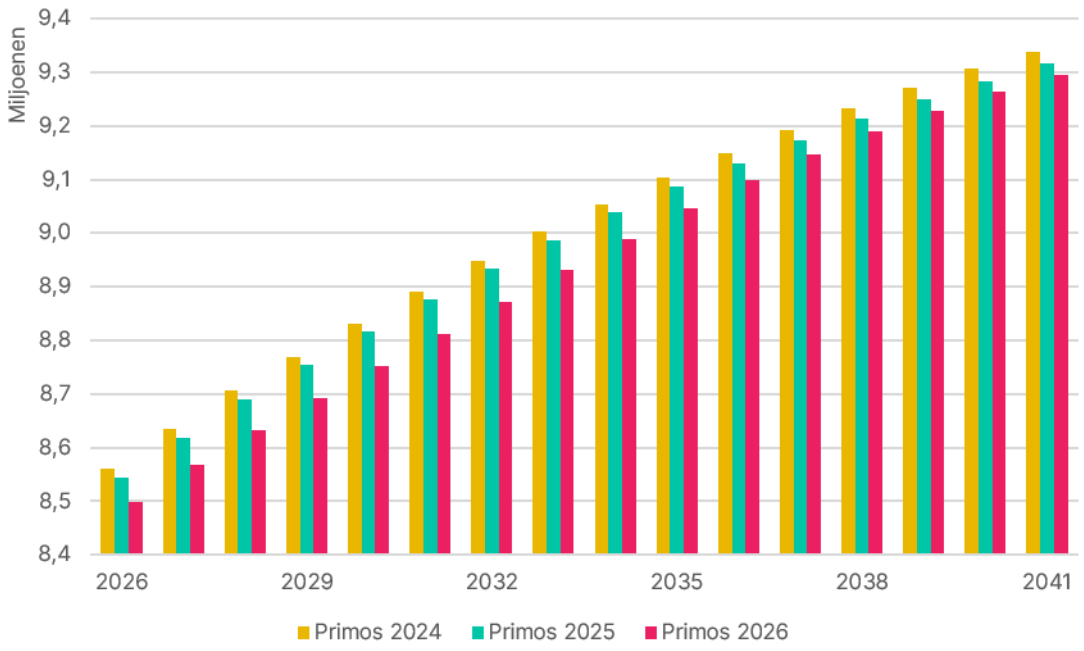
Voor de woningbouwverwachtingen is aangenomen dat er bij veel projecten tijdig oplossingen worden gevonden voor de problemen en dat netcongestie slechts in beperkte mate een remmende factor vormt op go/no-go beslissingen voor projecten.

3.2.12 Demografie

In de woningbouwverwachtingen op de middellange en langere termijn wordt rekening gehouden met de volgens de nationale CBS-prognose afvlakkende bevolkingsgroei. In de meest recente bevolkingsprognose (december 2025) is zoals in hoofdstuk 1 beschreven de bevolkingsgroei ten opzichte van de voorgaande prognose wederom naar beneden bijgesteld. De bevolkingsgroei is in de jaren 2023 t/m 2025 bij eerdere prognoses achtergebleven. Naast de verwachte bevolkingsgroei bepalen de verwachte ontwikkeling van de individualisering (huishoudensgrootte) en de veronderstelde ontwikkeling van de institutionele bevolking de prognose van het aantal huishoudens in de Primos-prognose.

Halverwege 2024 zijn de woningbouwambities van het Rijk naar aanleiding van de Primos-prognose 2024 verhoogd. Ten opzichte van deze prognose is in de Primos-prognose 2026 het verwachte aantal huishoudens per 1-1-2031 met 78.000 verminderd (Figuur 3.15). Op de langere termijn zijn de verschillen kleiner. Voor 1-1-2041 worden in de Primos-prognose 2026 44.000 minder huishoudens voorzien in vergelijking met de Primos-prognose 2024. De woningbehoefte wordt daardoor in de Primos-prognose 2026 iets lager ingeschat dan in de twee voorgaande Primos-prognoses.
Daarbij dient echter aangetekend te worden dat de berekeningen plaatsvinden op basis van trends in de huishoudensvorming. Als gevolg van het hoge woningtekort is er mogelijk latente vraag naar woningen door thuiswonende jongvolwassenen en een aantal aandachtsgroepen (zie voor meer informatie hierover paragraaf 3.5.5 en 3.5.6).

Figuur 3.15: Verwacht aantal huishoudens in opeenvolgende Primos-prognoses; bron: Primos



3.2.13 Personeelstekorten

Een met de demografie samenhangende uitdaging vormt de personele capaciteit. Als gevolg van de vergrijzing en daarmee samenhangende hoge uitstroom via pensionering verwachten veel werkgevers in de bouw en het openbaar bestuur problemen voor de organisatie[12]. Daarnaast trachten achtereenvolgende kabinetten 'grip op migratie' te krijgen, hetgeen mogelijk de instroom van buitenlands personeel in de toekomst gaat beperken.
Via het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw wordt getracht via meer industrieel bouwen, verdere digitalisering en vereenvoudiging van procedures de arbeidsproductiviteit in de voor woningbouw belangrijke sectoren te verhogen. In hoeverre deze aanpak tot daadwerkelijke versnelling van de woningbouw gaat leiden is moeilijk in te schatten.

3.3 Nationale woningbouwprognose

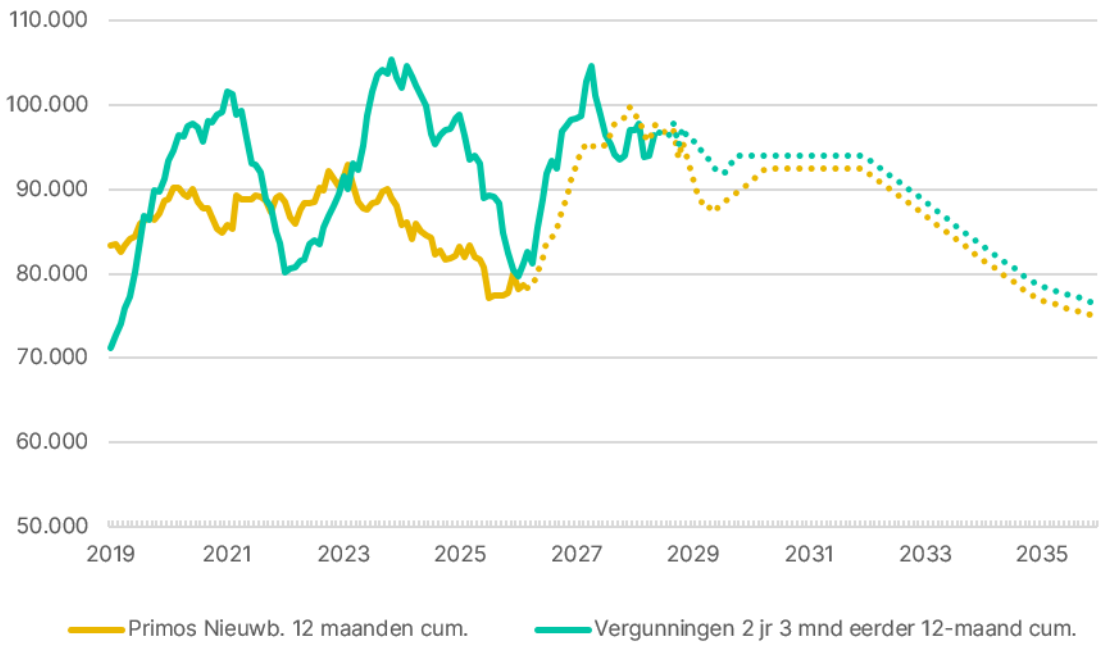
De woningproductie wordt door een groot aantal factoren beïnvloed. Op de korte termijn is er relatief veel zekerheid over de woningproductie. Woningen zijn al in aanbouw of de voorbereidingen daarvoor zijn al vergevorderd. Op de middellange en lange termijn zijn er echter vele onzekerheden. Naast problemen als netcongestie, stikstof en personeelstekorten, kunnen ook internationale ontwikkelingen zoals (handels)oorlogen de productie beïnvloeden. Er zijn voor de wat langere termijn dus vele plausibele scenario's mogelijk.

Bij het opstellen van de woningbouwverwachtingen voor de Primos-prognose 2026 is verondersteld dat problemen als stikstof, netcongestie, personeelstekorten, internationale ontwikkelingen, etc. slechts beperkt invloed zullen hebben op de woningproductie. Mogelijk wordt er hierdoor een te optimistisch beeld geschetst.

De in 2025 gerealiseerde nieuwbouw bedraagt 79.979 woningen. Dat is vrijwel gelijk aan de verwachtingen die in de Primos-prognose 2025 gehanteerd zijn (79.800). De sloopverwachting voor 2025 wijkt iets sterker af van de realisaties. Er werden in werkelijkheid 9.551 woningen gesloopt, tegenover een verwachting van 10.260. Net als in de voorgaande woningbouwverwachtingen wordt er voor de 2026 en 2027 een sterke stijging van het aantal opleveringen verwacht (Figuur 3.16). De vergunningverlening heeft zich immers in 2024 sterk hersteld na de sterke daling in 2022 en 2023, en is ook in 2025 op een relatief hoog niveau gebleven. Naar verwachting worden in 2026 zo'n 91.000 woningen gereed gemeld en in 2027 100.000 woningen.

[12] UWV Werkgeversonderzoek 2025, Uitstroom door pensionering, maart 2025.

Figuur 3.16: Realisaties t/m maart 2026 en woningbouwverwachtingen Primos 2026



Voor de jaren 2028 tot en met 2032 valt de prognose iets hoger uit dan in eerdere woningbouwverwachtingen. In deze periode wordt uitgegaan van een jaarlijkse woningproductie van 87.000 tot 100.000 woningen (Tabel 3.1).
Positief voor de te verwachten woningbouwproductie is dat het voorstel voor huurbevriezing, dat in de Voorjaarsnota van 2025 was opgenomen, van tafel is gegaan. In de woningbouwverwachtingen die vorig jaar zijn opgesteld werd voorzien dat dit voorstel tot een tijdelijke daling van de productie zou leiden, maar vroeger of later zou worden ingetrokken. Daarnaast wordt als gevolg van een beperkte verhoging van de verwachte sloop van woningen ten opzichte van de vorige prognose, iets meer vervangende nieuwbouw verondersteld.
Negatief voor de te verwachten woningproductie is dat de economische vooruitzichten zijn verslechterd. Daarnaast, zo is de verwachting, zullen netcongestie en andere probleemdossiers (geitenboerderijen, gifspuitzones, stikstof) de productie beperkt remmen. De woningbouwverwachting voor de jaren 2026 t/m 2032 is ten opzichte van de vorige prognose in totaal met 18.000 woningen verhoogd.

In vergelijking met de vorige woningbouwverwachtingen wordt er voor de middellange termijn, 2033 t/m 2040, een beperkt hogere productie verwacht (+1.800 woningen). Dit hangt samen met enerzijds het intrekken van het voorstel tot huurbevriezing hetgeen tot hogere productieverwachtingen leidt en anderzijds de wat lagere huishoudensgroei ten opzichte van de vorige prognose, hetgeen de verwachtingen tempert. In de meeste regio's zal het woningtekort in de jaren dertig op basis van de huidige inzichten sterk zijn teruggelopen. Gecombineerd met de verwachte afnemende

bevolkingsgroei in deze periode wordt voorzien dat woningproductie op nationaal niveau na 2032 afneemt, van bijna 82.000 woningen in 2033 tot 49.000 woningen in 2040.

Tabel 3.1: Vergelijking woningbouwverwachtingen Primos-prognose 2026 met Primos-prognose 2025

	Primos 2025			Primos 2026			Verschil Primos 2026 t.o.v. Primos 2025		
	Nieuw-bouw	Sloop	Saldo	Nieuw-bouw	Sloop	Saldo	Nieuw-bouw*	Sloop	Saldo
2026	93.000	10.300	82.700	91.100	10.600	80.500	-1.900	300	-2.200
2027	98.200	10.400	87.800	99.700	10.700	89.000	1.500	300	1.200
2028	92.000	10.400	81.600	93.500	10.700	82.800	1.500	300	1.200
2029	89.800	10.500	79.200	90.500	10.800	79.700	700	300	500
2030	87.200	10.700	76.500	92.400	10.900	81.500	5.200	200	5.000
2031	85.600	10.800	74.800	92.400	11.000	81.400	6.800	200	6.600
2032	83.000	10.900	72.100	87.300	11.000	76.300	4.300	100	4.200
2033	80.000	11.000	69.000	81.700	11.100	70.600	1.700	100	1.600
2034	77.000	11.200	65.900	76.300	11.200	65.100	-700	0	-800
2035	74.000	11.300	62.700	73.900	11.300	62.600	-100	0	-100
2036	71.000	11.500	59.500	71.100	11.500	59.600	100	0	100
2037	68.000	11.600	56.400	68.000	11.600	56.400	0	0	0
2038	65.000	11.800	53.200	65.100	11.700	53.400	100	-100	200
2039	63.000	11.900	51.100	62.900	11.900	51.000	-100	0	-100
2040	47.800	12.000	35.800	48.600	12.000	36.600	800	0	800

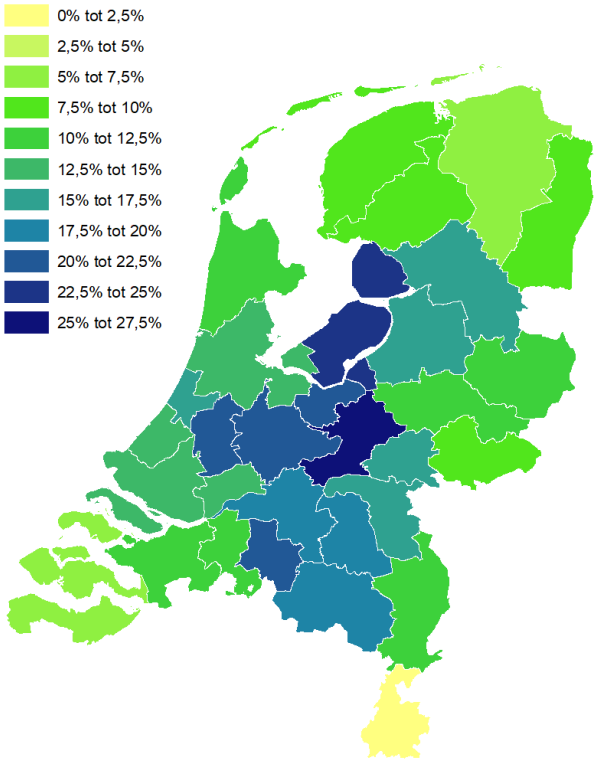
3.4 Regionale en lokale woningbouwverwachtingen

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 naast plancapaciteit het veronderstelde verder inlopen van regionale woningtekorten een rol spelen. Een aantal gemeenten heeft ook voor deze langere termijn al plannen, maar er zijn gemeenten die na 2031 nog geen plancapaciteit hebben geïnventariseerd of opgegeven. Aangenomen wordt dat er vooral gebouwd wordt 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% naast het beperkt verder inlopen van het tekort vooral vervangingsnieuwbouw in verband met sloop aan de orde is.

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 ervan naar opleverjaar of opleverperioden is ervan uitgegaan dat de realisatiekans 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 2026 niet alle realisatiecijfers over 2025 beschikbaar zijn is het startjaar van de prognose 2025. Nieuwbouw in 2025, het eerste prognosejaar, is rechtstreeks gebaseerd op de definitieve realisatiecijfers[13] vanuit het BAG-extract van maart 2026. 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.

Figuur 3.17: Verwachte toename woningvoorraad naar woningmarktregio, 2026 t/m 2040, (%); bron: Primos-prognose 2026



[13] 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 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.

3.5 Raming statistisch woningtekort

3.5.1 Actueel woningtekort bedraagt 4,6%; 213.000 woningen nodig voor tekort 2%

Het statistische woningtekort is een indicator van de spanning op de woningmarkt die als onderdeel van de Primos-prognose wordt geraamd[14]. Het aantal toe te voegen woningen om het tekort terug te brengen naar 2% is het belangrijkste resultaat van de tekortberekening. Voor 2026 wordt dat aantal op 213.000 woningen geraamd. Dit is het aantal woningen dat per direct nodig is om de spanning tot een normaal niveau terug te brengen. Het statistisch woningtekort wordt voor 2026 geraamd op 384.000 woningen, gelijk aan 4,6% van de woningvoorraad.

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 al gevormd zijn, 25 jaar of ouder zijn, maar zich bevinden in een alternatieve woonsituatie. Ongeveer 75% van deze groep deelt een woning met één of meer andere huishoudens[15]. Aangenomen wordt dat al deze huishoudens een zelfstandige woning zoeken, met uitzondering van de hoofdbewoners van gedeelde woningen. Het beschikbare woningaanbod wordt geraamd op basis van het aantal langdurig leegstaande woningen.

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 3.5.5 en 3.5.6). Daarnaast is de vraag naar zelfstandige woningen door woningdelers mogelijk groter of kleiner dan nu wordt geraamd op basis van het 25-jaarscriterium.

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

[14] 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, Delft, 2024.
[15] 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: Kleinepier, T en N. Wuestenenk, Woningdelers, ABF Research, r2025-0021TKL, 2025.

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[16] is in 2018 herzien waardoor voor de jaren ervoor het tekortcijfer volgens deze methode ontbreekt. Het geraamde woningtekort is vanaf 2018 opgelopen van 262.000 tot 401.000 in 2024, hetgeen overeenkomt met een stijging van het tekort van 3,4% van de woningvoorraad in 2018 naar 4,9% in 2024. Het tekort is daarna licht teruggelopen, onder invloed van de lagere bevolkingsgroei. In 2026 wordt het tekort geraamd op 384.000, ofwel 4,6% van de woningvoorraad. Om het statistische woningtekort van 4,6% tot het streefpercentage van 2% terug te dringen zijn er op nationaal niveau zoals gezegd 213.000 woningen nodig.

Tabel 3.2: Ontwikkeling woningtekort naar component (alle aantallen x 1.000), 2018 t/m 2026; bron: CBS-microdata en Primos-prognoses

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Vraag: huishoudens in alternatieve woonvorm	300	319	324	316	307	319	359	353	359
Vraag: raming saldo starters/woningverlaters	70	76	99	62	98	117	92	81	68
Totale woningvoorraad	7.741	7.815	7.892	7.966	8.046	8.125	8.204	8.274	8.345
Aanbod: beschikbare leegstand vanaf 1 jaar*	108	102	92	99	90	47	50	38	43
Woningtekort: aantal woningen	262	294	331	279	315	390	401	396	384
Woningtekort: % van de woningvoorraad	3,4%	3,8%	4,2%	3,5%	3,9%	4,8%	4,9%	4,8%	4,6%
Woningen nodig om tekort in te lopen tot 2%**	105	135	170	118	151	223	232	226	213

** 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.*

De omvang van het statistisch woningtekort per woningmarktregio varieert in 2026 tussen 2,4% (Maastricht) en 6,4% (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 3.19). In 19 van de 31 woningmarktregio's wordt het tekort op meer dan 4% geraamd.

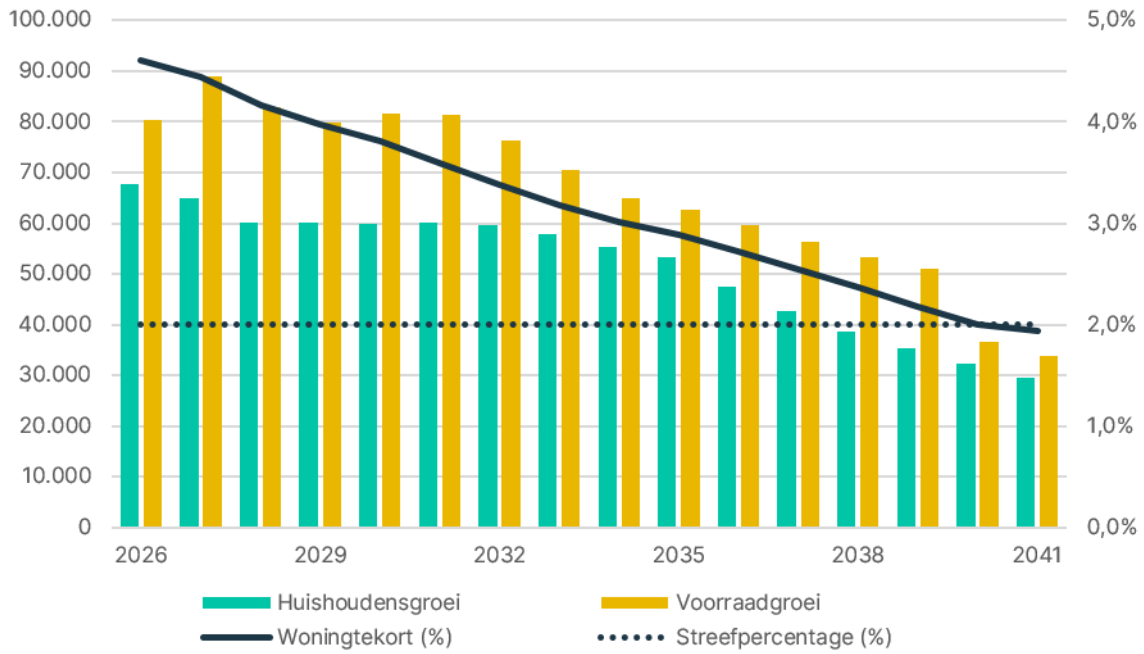
3.5.4 Verwachte ontwikkeling woningtekort

Op basis van de woningbouwverwachtingen en de voorziene huishoudensgroei is er een beeld van de ontwikkeling van het statistisch woningtekort. Voorzien wordt dat het tekort langzaam daalt.

[16] 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 2026 geen rekening mee gehouden.

Verwacht wordt dat het tekort in 2031 tot 315.000 is teruggelopen, hetgeen dan 3,6% van de voorraad zal zijn (Figuur 3.18, links). In de jaren daarna daalt het tekort verder. In 2041 zal het tekort volgens de prognose 175.000 woningen zijn en onder de 2% uitkomen (1,9% van de voorraad).

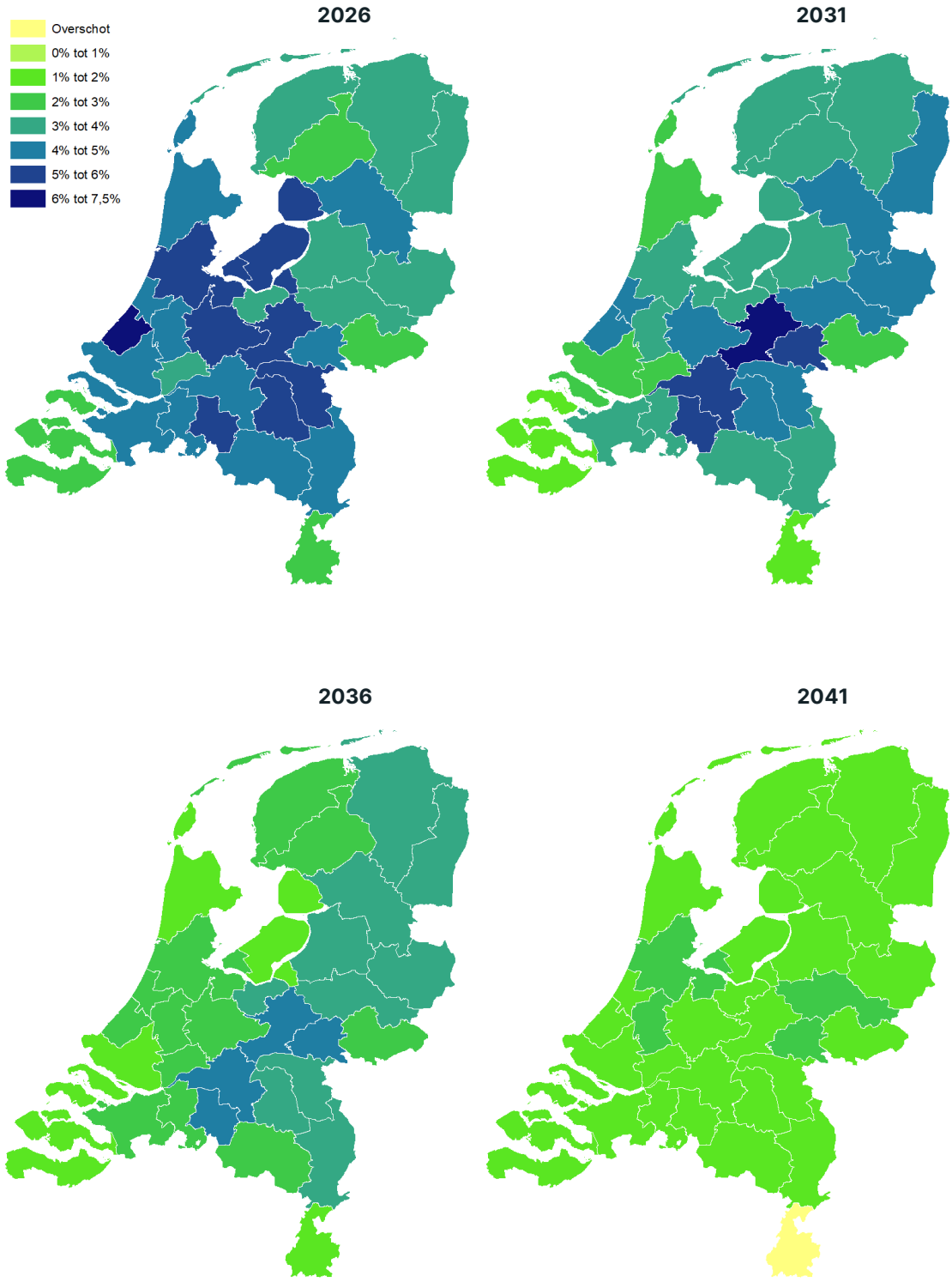
Figuur 3.18: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en statistisch woningtekort, 2026 t/m 2041; bron: Primos-prognose 2026



De Primos-prognose 2026 voorziet dat de spanning in 2031 in dertien woningmarktregio's (Figuur 3.19), 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 van 2% of lager.

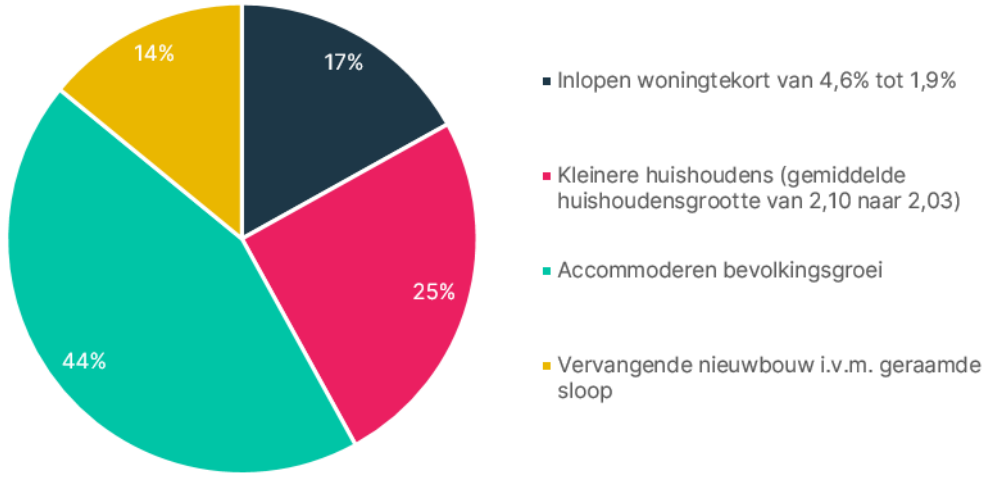
In 2041 zal naar huidige inzichten het woningtekort in vrijwel alle regio's tot onder de 2% gedaald zijn. In de regio Maastricht wordt dat een overschot voorzien van bijna 5.000 woningen.

Figuur 3.19: Statistisch woningtekort naar woningmarktregio, 2026 (linksboven), 2031 (rechtsboven), 2036 (linksonder) en 2041 (rechtsonder), (%); bron: Primos-prognose 2026



Het inlopen van het woningtekort vormt met 17% overigens maar een beperkt onderdeel van de totale verwachte realisatie van 1,2 miljoen nieuwbouwwoningen in de periode 2026 tot en met 2040 (Figuur 3.20). De bulk woningen die in deze periode gerealiseerd zullen worden (44%) vloeit voort uit de verwachte bevolkingsgroei, die voor 97% 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 3.20: Verwachte toevoegingen aan de woningvoorraad naar type opgave, 2026 t/m 2040; bron: Primos-prognose 2026

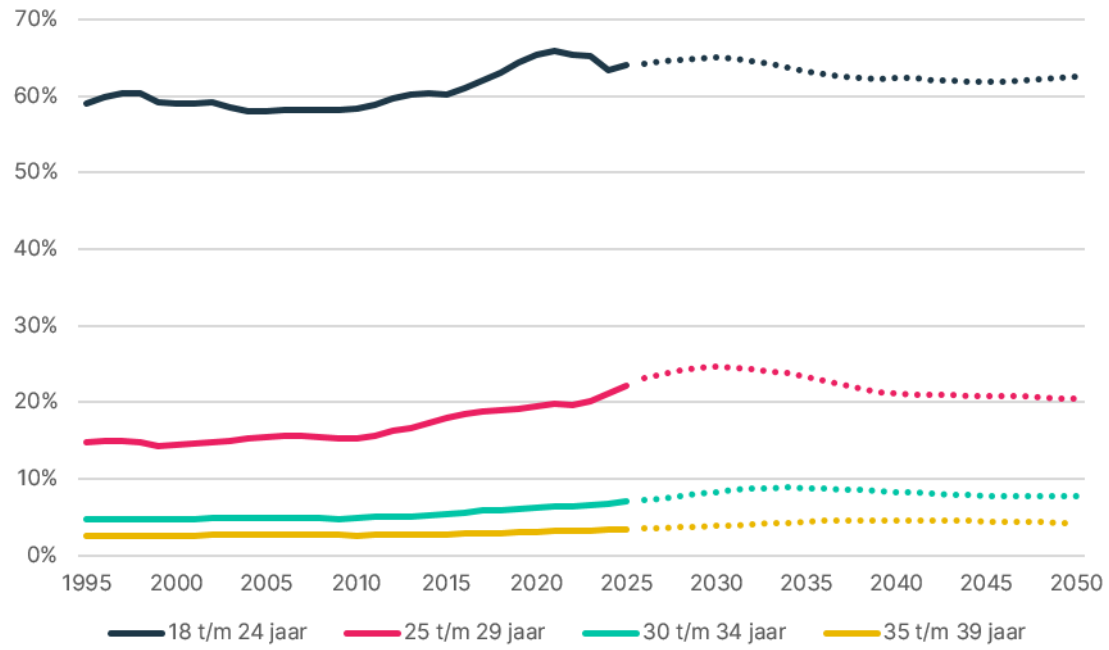


3.5.5 Mogelijke latente vraag thuiswonende (jong)volwassenen

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 dat een zelfstandige woning wenst. Het groeiende woningtekort heeft samen met de sterke toename van het aantal flexibele contracten op de arbeidsmarkt, de invoering van het ondertussen weer afgeschafte 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 verhuiswens om een eigen woning te betrekken. Binnen de leeftijdsgroep 25 tot 35 jaar gaat het zelfs om 75%.

Sinds 2010 is het aandeel thuiswonende (jong)volwassenen sterk toegenomen (Figuur 3.21). Het aandeel thuiswonend in de leeftijdsklasse 18 t/m 24 jaar is toegenomen van 58% in 2010 tot 64% in 2025. Maar niet alleen jonge twintigers wonen vaker nog bij hun ouders, dat geldt ook voor de wat oudere twintigers en zelfs dertigers. Het aandeel thuiswonend in de leeftijdsklasse 25 t/m 29 jaar is toegenomen van 15% tot 22% en van 5% tot 7% in de leeftijd 30 t/m 34 jaar.

Figuur 3.21: Aandeel thuiswonende kinderen naar leeftijdsklasse, realisaties 1995 t/m 2025 en prognose 2026 t/m 2050; bron: CBS en Primos-prognose 2026



Veranderingen in het stelsel van studiefinanciering spelen bij de jongste leeftijdscategorieën een belangrijke rol (Tabel 3.3). De afschaffing van de basisbeurs in 2015 en de herinvoering in 2023 zijn duidelijk terug te zien in de jaarlijkse verandering van het aandeel kinderen dat thuis woont. Dit effect is in de 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 erop dat de spanning op de woningmarkt nog steeds onverminderd hoog is.

In de Primos-prognose wordt op basis van de realisatiecijfers in het verleden voorzien dat het aandeel thuiswonende kinderen op termijn iets daalt, maar niet tot het lage niveau zoals in 2010. Bij een verruiming van de woningmarkt gaan jongvolwassenen mogelijk weer eerder het huis uit[17]. Het moment waarop een dergelijke omslag zich eventueel voordoet en de mate waarin er dan eerder uit huis wordt gegaan is niet in te schatten. Omdat de Primos-prognose gebaseerd wordt op trends werken eventuele veranderingen in de mate van uit huis gaan in volgende edities van de Primos-prognose automatisch door.

[17] Zie ook: Groenemeijer, L. e.a., Evaluatie woningtekort, ABF Research, r2023-0062LGR, 2024.

Tabel 3.3: 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, onderschatting en overschatting woningtekort

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 of uitstromers uit instellingen voor gezondheidszorg, in de trendprognose wordt onderschat. Verder is er mogelijk vraag naar zelfstandige woningen door arbeidsmigranten die hier wel werken en verblijven, maar zich niet hebben ingeschreven in de BRP.

De gebrekkige registratie van deze groep leidt hoe dan ook tot een onderschatting van het woningtekort. De zogeheten Migrantenmonitor van het CBS raamt het aantal arbeidsmigranten dat niet in de BRP is ingeschreven eind 2024 op 273.400, waarvan 49.100 woonachtig in België of Duitsland. Een groot deel van deze laatste groep is waarschijnlijk 'grensarbeider'.

Tegelijkertijd blijkt dat ingeschreven arbeidsmigranten veelal woningen delen[18]. Mogelijk is dit voor een deel volgens hun woonvoorkeuren, waardoor het tekort overschat wordt. Het ministerie van BZK laat dit momenteel onderzoeken.

3.6 Raming nieuwbouwopgave voor tekort naar 2%

In het Programma Woningbouw van het kabinet-Rutte IV is 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 is de ambitie naar aanleiding van de Primos-prognose 2024 omhoog bijgesteld tot 991.185 woningen in de periode 2022 t/m 2030.

Zoals hiervoor beschreven is in de laatste twee Primos-prognoses de huishoudensgroei naar beneden bijgesteld. Het kabinet-Jetten heeft zich als doel gesteld om de woningproductie te verhogen naar 100.000 woningen per jaar en inmiddels wordt er gewerkt aan een herijking van de woondeals waarbij er afspraken gemaakt worden voor de periode tot en met 2036.

[18] Zie Kleinepier, T en N. Wuestenenk, Woningdelers, ABF Research, r2025-0021TKL, 2025.

3.6.1 Beleidsperiode Programma Woningbouw 2022 t/m 2030

Ondertussen is de periode 2022 t/m 2030 bijna voor de helft verstreken. Op basis van de jongste inzichten zijn er in totaal in deze periode 941.300 woningen benodigd om in 2031 het woningtekort tot 2% terug te brengen (Tabel 3.4). Aangezien er in de afgelopen vier jaar 340.500 woningen zijn gerealiseerd, resteren er voor de jaren 2026 t/m 2030 nog 600.800 woningen. Deze opgave is als volgt bepaald:

- Om het woningtekort in te lopen tot 2% zijn er 212.700 woningen nodig (kolom c).
- Voor de accommodatie van de verwachte toename van de woningbehoefte in de jaren 2026 t/m 2030 zijn er 334.500 woningen vereist (kolom d).
- Daarnaast wordt voorzien dat er in het kader van vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen 53.600 woningen nodig zijn (kolom e).
- In de jaren 2022 t/m 2025 zijn 340.500 woningen gerealiseerd (kolom a).
- De totale opgave voor de periode 2022 t/m 2030 is zodoende op basis van de Primos-prognose 2026 941.400 woningen. Dat is 49.800 minder dan de hierboven beschreven ambitie van 991.185.
- Voor de periode 2026 t/m 2030 komt de resterende opgave hiermee uit op 600.800 woningen.

Het huidige kabinet heeft niet gespecificeerd op welke termijn het nationale woningtekort ingelopen zou moeten zijn tot 2%. Er wordt gestreefd naar een jaarlijkse bouwproductie van gemiddeld 100.000 woningen.

Tabel 3.4: Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) 2022 t/m 2030 bij woningtekort van 2% in 2031 op basis van Primos-prognose 2026; bron: ABF Research

Provincie	Gerealiseerde nieuwbouw	Woningtekort		Aantal woningen om tekort in te lopen tot 2%	Toename woningbehoefte accommoderen	Raming vervangende nieuwbouw	Totaal benodigde nieuwbouw	Totaal nog te realiseren
	2022 t/m 2025	2026		2026	2026 t/m 2030	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2026 t/m 2030
	(a)	(b)		(c)	(d)	(e)	(a+c+d+e)	(c+d+e)
Groningen	12.600	9.900	3,3%	3.900	7.600	3.700	27.800	15.200
Fryslân	8.600	9.600	3,1%	3.300	10.100	2.600	24.600	16.000
Drenthe	6.200	8.600	3,7%	3.900	7.200	1.700	19.000	12.800
Overijssel	21.300	20.100	3,8%	9.200	21.200	4.100	55.800	34.500
Flevoland	11.900	12.100	6,4%	8.200	13.900	700	34.700	22.800
Gelderland	38.100	46.600	4,8%	26.800	41.800	4.500	111.200	73.100
Utrecht	27.000	32.800	5,2%	19.900	37.000	3.400	87.300	60.300
Noord-Holland	64.100	75.700	5,3%	46.100	56.400	7.600	174.200	110.100
Zuid-Holland	71.500	89.600	5,0%	52.800	71.900	12.700	208.900	137.400
Zeeland	7.600	4.700	2,4%	800	4.800	1.700	14.900	7.300
Noord-Brabant	54.700	56.200	4,6%	31.300	54.300	6.700	147.000	92.300
Limburg	16.800	17.700	3,2%	6.500	8.600	4.200	36.100	19.300
Nederland	340.500	383.800	4,6%	212.700	334.500	53.600	941.300	600.800

3.6.2 Herijking woondeals (2026 t/m 2036)

De ambitieuze doelstelling om het woningtekort in 2031 tot 2% terug te brengen, zal waarschijnlijk niet gerealiseerd worden. Rijk en medeoverheden overleggen momenteel over herijking van de woondeals, waarbij er getracht wordt om tot afspraken te komen over de elfjarige periode 2027 t/m 2036. In Tabel 3.5 is inzichtelijk gemaakt welk productieniveau benodigd is om binnen een bepaalde periode het woningtekort in te lopen.

Als het streven is om in 2031 het woningtekort tot 2% terug te brengen, dan is de opgave voor de periode 2026 t/m 2030 zoals hierboven becijferd 600.800 woningen. Gemiddeld impliceert dat een jaarlijkse opgave van 120.200 woningen. Daarbij geldt overigens dat de woningen in de regio's met een (resterende) tekort van meer dan 2% gebouwd dienen te worden.

Met dezelfde methode is berekend hoeveel woningen er, volgens de huidige inzichten, nodig zijn bij een langere periode[19]. Omdat de verwachting is dat de jaarlijkse huishoudensgroei in de loop der jaren afvlakt, 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 volgens de Primos-prognose 2026 in de loop van 2034 tot 2% zijn teruggebracht. De Primos-prognose 2026 veronderstelt dat de productie in deze periode lager is, gemiddeld 89.400 woningen per jaar.

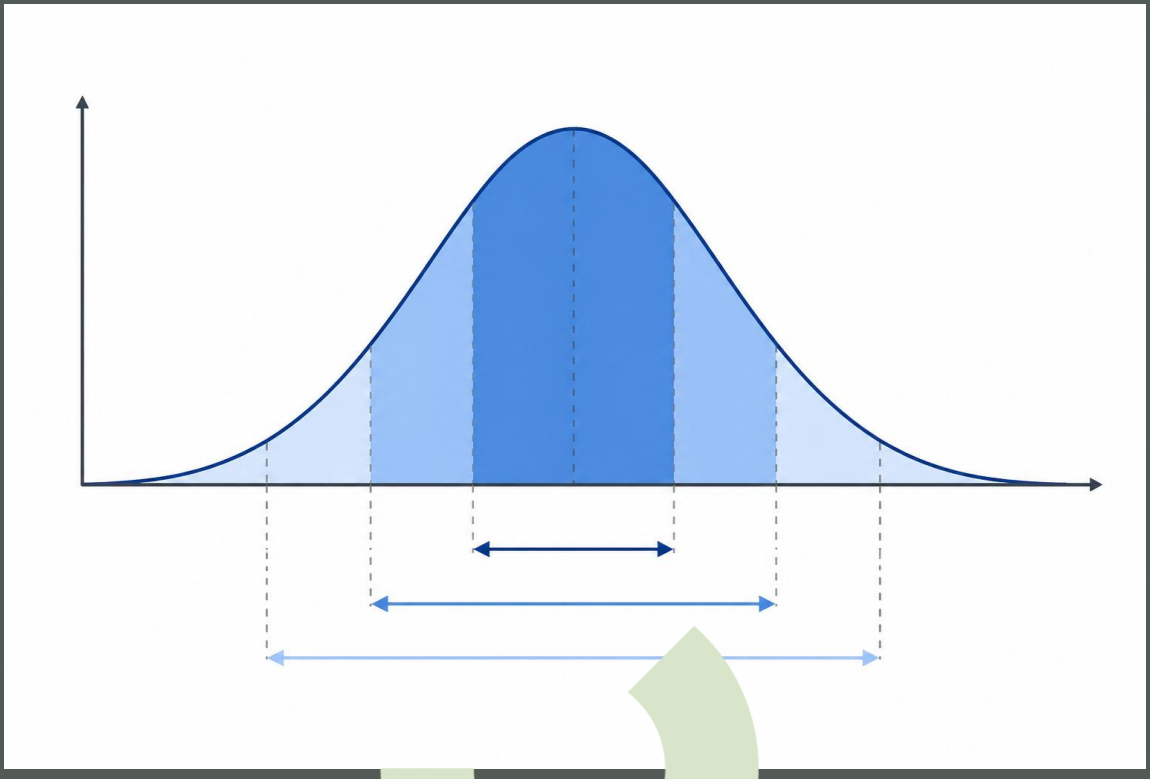
Bij een gemiddelde woningbouwproductie van 90.000 woningen per jaar zal het woningtekort eind 2036 ingelopen zijn tot 2%. Mocht de gemiddelde productie lager uitkomen dan 80.000 woningen dan wordt de doelstelling van een tekort van 2% pas in de loop van 2040 behaald. Volgens de Primos-prognose daalt het tekort in de loop van 2039 tot 2%.

Tabel 3.5: Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) om te komen tot een tekort van 2%, gerekend vanaf 1-1-2026, en nieuwbouwverwachting in Primos-prognose 2026; bron: ABF Research

	Nieuwbouwopgave (tekort naar 2% in periode vanaf 2025)		Primos-prognose	
Vanaf 2026	Nieuwbouw-opgave (tekort naar 2%)	Gemiddeld per jaar	Verwachte nieuwbouw	Gemiddeld per jaar
t/m 2030	600.800	120.200	467.200	93.400
t/m 2031	674.700	112.500	559.600	93.300
t/m 2032	744.600	106.400	647.000	92.400
t/m 2033	811.300	101.400	728.600	91.100
t/m 2034	876.000	97.300	804.900	89.400
t/m 2035	934.500	93.500	878.900	87.900
t/m 2036	989.400	89.900	949.900	86.400
t/m 2037	1.040.400	86.700	1.018.000	84.800
t/m 2038	1.089.200	83.800	1.083.100	83.300
t/m 2039	1.135.100	81.100	1.145.900	81.900
t/m 2040	1.178.300	78.600	1.194.500	79.600

[19] Volgens Tabel 3.5 ligt er een nieuwbouwopgave van 989.400 om vanaf 2026 in 2037 een woningtekort van 2% te behalen. Dit aantal wijkt af van het aantal dat in het rapport 'Toelichting op de herijkingsopgave' is benoemd (1.093.400). Dit verschil kent een aantal oorzaken. Ten eerste maakt het jaar 2025 deel uit van de herijkingsopgave, terwijl in dit rapport gekeken wordt vanaf 2026. Ten tweede zijn de berekeningen ten behoeve van de herijking gebaseerd op de Primos-prognose 2025, terwijl in dit rapport alle uitkomsten volgen uit de Primos-prognose 2026. Tot slot is er een technisch verschil in de berekeningen.

04
Bandbreedte



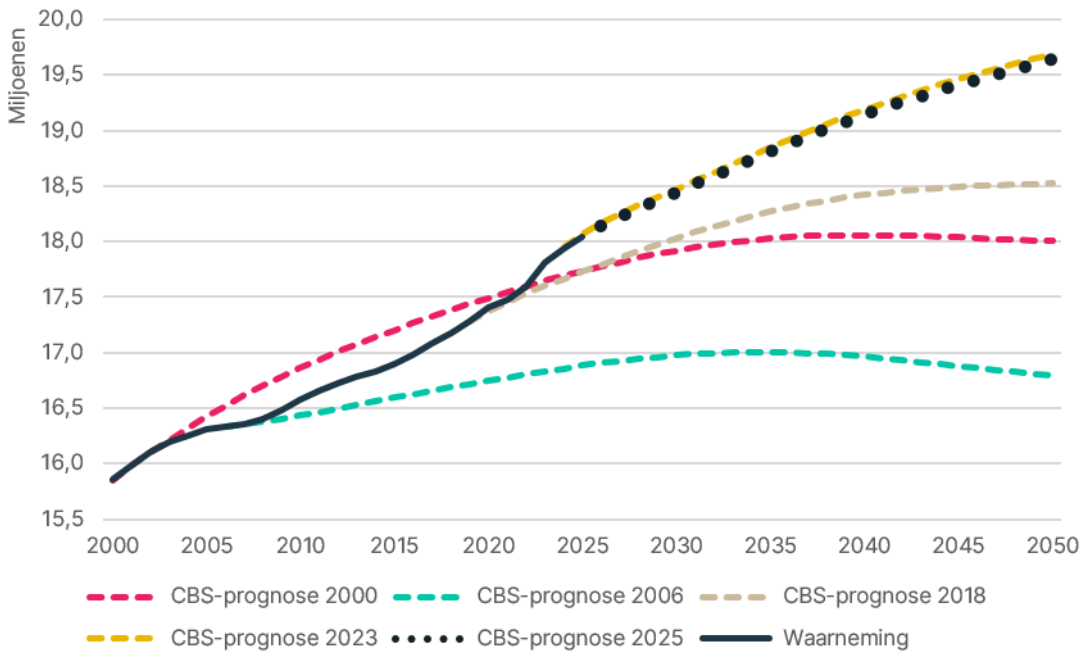
4.1 Onzekerheden

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 al 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. 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 (Figuur 4.1). Met de komst van Oekraïense ontheemden is de prognose in 2022 wederom omhoog bijgesteld en vervolgens in 2023 weer licht verlaagd. In de meest recente prognose, de Kernprognose uit december 2025, worden iets meer sterfte en iets minder geboorten verwacht dan in de Bevolkingsprognose uit 2023 en de Kernprognose uit 2024. Hierdoor valt de bevolkingsomvang iets lager uit. De verschillen met de voorgaande twee prognoses zijn echter klein.

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



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.
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.

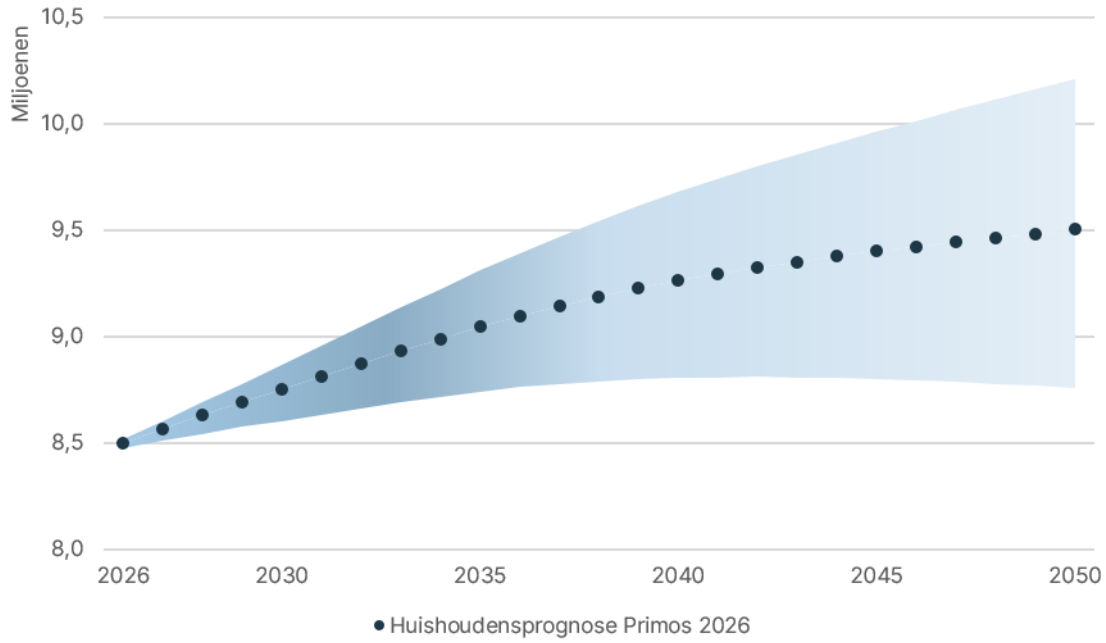
Naast het prognose-interval voor de nationale bevolkingsgroei berekent het CBS prognose-intervallen voor de componenten geboorte, sterfte, immigratie en emigratie waaruit de bevolkingsgroei is opgebouwd. Al deze componenten ontwikkelen zich in de prognose-intervallen afwijkend van de referentieraming. Bij hoge bevolkingsgroei wordt bijvoorbeeld een hogere vruchtbaarheid verondersteld dan in de referentieraming.
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.

Op basis van deze nieuwe geboorte, sterfte, immigratie- en emigratiecijfers zijn een lage en een hoge nationale huishoudensprognose berekend. Opgemerkt dient te worden dat daarbij de parameters

voor de huishoudensvorming gelijk zijn gehouden. Er is dus geen extra effect waarbij het effect van de lagere bevolking op het aantal huishoudens wordt verminderd of versterkt door, bijvoorbeeld, eerder of later uit huis gaan van thuiswonende kinderen. In zijn algemeenheid geldt dat veranderingen in huishoudenvorming, onder andere beïnvloed door de ruimte op de woningmarkt, invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het aantal huishoudens ook bij dezelfde bevolkingsontwikkeling.
Op basis van zowel de lage als de hoge gecombineerde nationale bevolkings- en huishoudenprognose zijn regionale doorrekeningen gemaakt. Hierbij zijn de regionale parameters gelijk gehouden aan die in de Primos trendprognose. Hiervan afwijken zou de bandbreedte van de prognose verder oprekken.

In de Trendprognose telt Nederland in 2041 19,20 miljoen inwoners. In de hoge variant is de bevolkingsomvang van Nederland in dat jaar 20,36 miljoen ofwel 1,16 miljoen hoger dan in de trendprognose. In de lage variant telt de bevolking in 2041 juist 18,05 miljoen inwoners, en dat betreft 1,15 miljoen personen minder. Anders gesteld, op het geschatte aantal inwoners in Nederland voor 2041 geldt er een plus of een min van circa 1,15 miljoen personen.
In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens toe tot 9,30 miljoen in 2041. In de hoge variant zijn er tegen die tijd 9,74 miljoen huishoudens, ofwel 447.000 meer dan in de Trendprognose. In de lage variant zijn er dan juist 487.000 huishoudens minder dan in de Trendprognose en komt het totaal aantal huishoudens op 8,81 miljoen.
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 9,50 miljoen bedraagt, tegenover 10,21 miljoen en 8,76 miljoen in de hoge respectievelijk lage variant.

Figuur 4.2: Prognose ontwikkeling aantal huishoudens met bandbreedte, 2026-2050; bron: Primos-prognose 2026



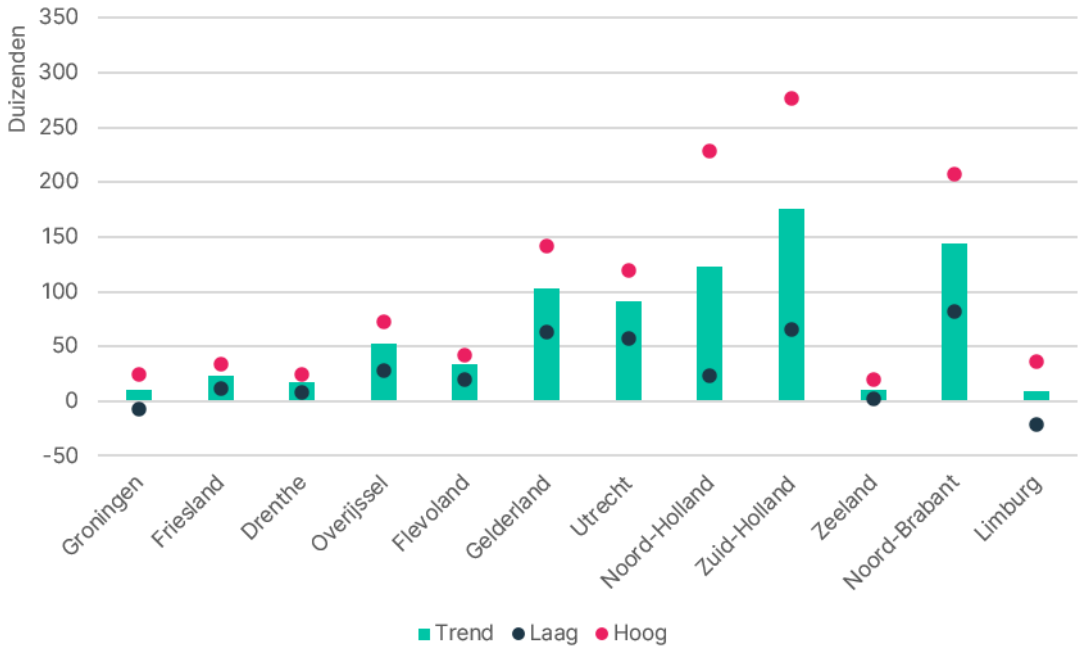
De berekening van het actuele woningtekort alsook de ontwikkeling van het woningtekort in de toekomst kent onzekerheden. Mogelijke ontstaat er extra vraag naar woningen ten opzichte van de trendprognose bij een eventuele verruiming van de woningmarkt doordat meer thuiswonende (jong)volwassenen, (arbeids)migranten, etc. dan op zoek gaan naar een woning. Daarnaast is er natuurlijk de onzekerheid over de omvang van de bevolkingsgroei en daarmee de huishoudensgroei. In de Trendprognose wordt het tekort in 2041 op 1,9% geraamd. Om in de hoge variant in 2041 op een dergelijk tekort uit te komen zullen er meer woningen gebouwd moeten worden, en in de lage variant minder.

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 2041 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 104.000 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. 115.000 minder in Laag dan in de Trendprognose. Ook in Noord-Holland zijn de verschillen tussen de Trendprognose en beide varianten groot: +108.000 huishoudens in Hoog en -104.000 huishoudens in Laag. Voor de provincies Drenthe en Zeeland daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten aanzienlijk kleiner: respectievelijk +8.000 en +9.000 huishoudens in Hoog en -10.000 en -9.000 huishoudens in Laag.

Relatief zijn de verschillen tussen de provincies aanzienlijk minder groot: in de meeste provincies ligt het aantal huishoudens in scenario Hoog circa 3,5% tot 5% hoger dan in de Trendprognose en in scenario Laag 4% tot 5% lager. De grootste bandbreedte is +6,8% (Hoog) en -6,6% (Laag) voor Noord-Holland; de kleinste bandbreedte is +3,2% (Hoog) en -3,7% (Laag) in Friesland.

Figuur 4.3: Verandering van het aantal huishoudens in periode 2026-2041, volgens de trendprognose en bij lage en hoge nationale variant; bron: Primos-prognose 2026

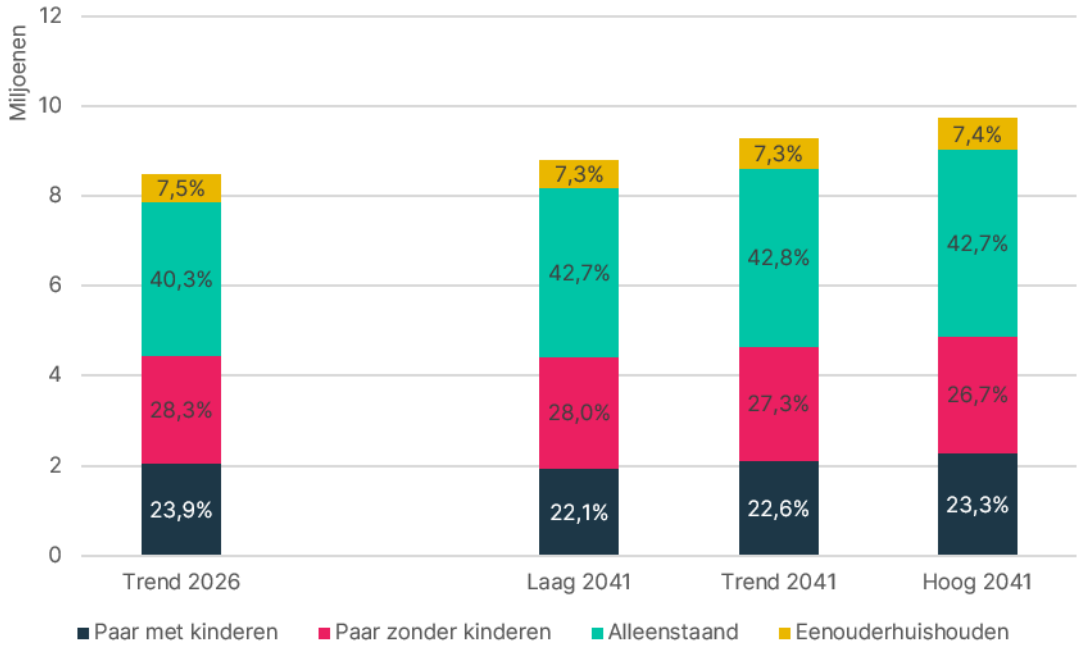


4.2.2 Bandbreedte per huishoudenstype

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 groeit het aantal huishoudens tussen 2026 en 2041 in de Trendprognose met 795.000. De groei bestaat voornamelijk uit alleenstaanden (+550.000), maar ook de aantallen paren met kinderen (+72.000), eenouderhuishoudens (+46.000) en paren zonder kinderen (+127.000) nemen toe. Hierdoor stijgt het aandeel alleenstaanden, ten koste van met name paren met en zonder kinderen. In de scenario's Hoog en Laag zijn de trends vergelijkbaar: het aandeel alleenstaanden stijgt, de aandelen paren met en zonder kinderen dalen en het aandeel eenoudergezinnen blijft ongeveer gelijk.

In scenario Hoog is voor alle huishoudenstypen de groei groter dan in de Trendprognose. Met name het aantal paren met kinderen neemt sterker toe. Ten opzichte van 2026 daalt het aandeel paren met kinderen nog steeds, maar minder hard dan in de Trendprognose. Daarentegen loopt het aandeel van de paren zonder kinderen nog sterker terug dan in de Trendprognose. De aandelen alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn ongeveer gelijk aan de aandelen in de Trendprognose.
In scenario Laag is er een daling van het aantal paren met kinderen, zodat het aandeel paren met kinderen nog sneller terugloopt dan in de Trendprognose. Het aantal paren zonder kinderen stijgt nog wel licht, zodat het aandeel iets lager uitkomt dan in 2026 maar hoger dan in de Trendprognose. Verreweg de grootste groei zit bij het aantal alleenstaanden, waarmee het aandeel alleenstaanden ongeveer even hard stijgt als in de andere scenario's.

Figuur 4.4: Aantal en aandeel huishoudens naar samenstelling, 2026 en trendprognose, hoge en lage variant 2041; bron: Primos-prognose 2026



05
Verschillen met vorige prognose



5.1 Vergelijking regionale huishoudensgroei

De resultaten van de Primos-prognose 2026 laten een grotere spreiding van de bevolkings- en huishoudensgroei zien dan de Primos-prognose 2025. Om de veranderingen inzichtelijk te maken wordt in Tabel 5.1 de regionale ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2041 in de twee prognoses vergeleken. Naast het absolute aantal huishoudens in 2041 (linkerdeel) is de relatieve ontwikkeling van het aantal huishoudens in de twee prognoses voor de periode 2025–2040[20] per regio opgenomen (rechterdeel).

Tabel 5.1: Huishoudensontwikkeling naar functioneel woningmarktgebied in twee opeenvolgende Primos-prognoses; bron: Primos-prognoses 2025 en 2026

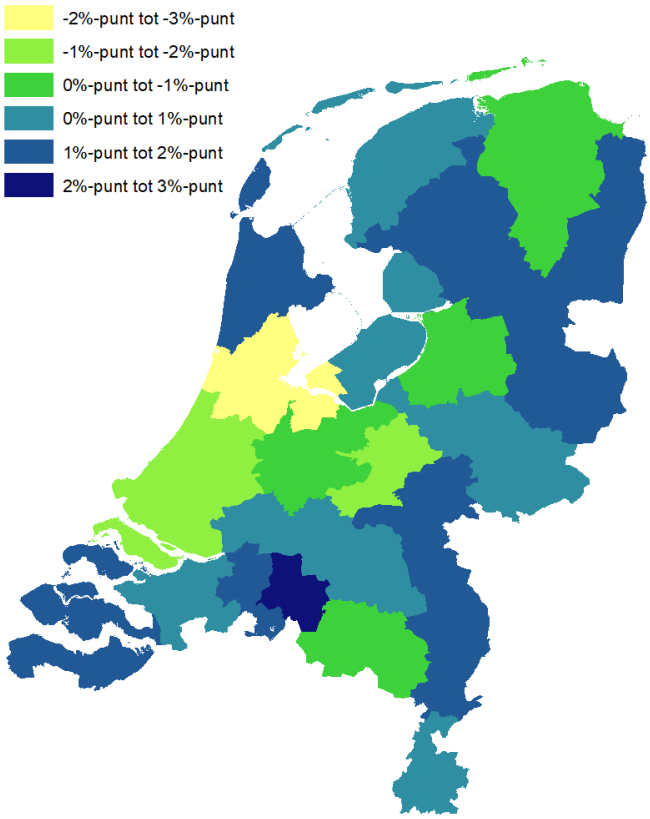
	2025	2041		Verschil in 2041 t.o.v. Primos	Ontwikkeling 2025 t/m 2040	
	Realisatie	Primos 2025	Primos 2026	Primos 2025	Primos 2025	Primos 2026
Groningen	346.700	361.700	361.300	-400	4%	4%
Leeuwarden	185.000	199.200	200.000	800	8%	8%
Heerenveen	121.300	130.600	131.800	1.200	8%	9%
Emmen	128.900	135.100	137.000	1.900	5%	6%
Hoogeveen	135.900	151.300	152.800	1.500	11%	12%
Zwolle	191.800	218.800	218.600	-200	14%	14%
Enschede	275.700	294.000	298.700	4.700	7%	8%
Lelystad	129.400	150.200	151.400	1.200	16%	17%
Apeldoorn	203.800	223.400	224.200	800	10%	10%
Doetinchem	120.100	129.400	130.200	800	8%	8%
Arnhem	202.300	224.600	227.000	2.400	11%	12%
Nijmegen	228.200	249.000	253.400	4.400	9%	11%
Ede	194.000	229.200	227.100	-2.100	18%	17%
Amersfoort	158.100	185.200	185.000	-200	17%	17%
Utrecht	458.800	521.900	521.100	-800	14%	14%
Alkmaar	354.700	384.200	388.500	4.300	8%	10%
Amsterdam	1.222.500	1.379.000	1.347.200	-31.800	13%	10%
Gouda	173.200	205.300	203.400	-1.900	19%	17%
Leiden	213.400	239.600	236.100	-3.500	12%	11%
Den Haag	568.200	623.700	613.700	-10.000	10%	8%
Rotterdam	693.000	774.100	764.300	-9.800	12%	10%
Dordrecht	168.200	187.500	188.000	500	12%	12%
Middelburg	172.100	180.600	182.500	1.900	5%	6%
Roosendaal	152.300	164.400	164.900	500	8%	8%
Breda	168.900	183.200	185.800	2.600	8%	10%
Tilburg	206.400	227.000	231.200	4.200	10%	12%
Den Bosch	210.500	239.400	240.000	600	14%	14%
Oss	148.700	169.900	170.900	1.000	14%	15%
Eindhoven	374.100	423.900	423.300	-600	13%	13%
Venlo	202.900	218.100	220.600	2.500	8%	9%
Maastricht	321.300	312.400	315.100	2.700	-3%	-2%
Nederland	8.430.400	9.316.200	9.295.300	-20.900	11%	10%

[20] De prognoses hanteren elk een ander startjaar, waarbij 2026 het eerste prognosejaar is van Primos 2026. Om de ontwikkeling tussen 2025 en 2041 te kunnen schetsen, is voor beide de prognoses het gerealiseerde aantal huishoudens in 2025 volgens de CBS-statistieken gebruikt.

De verwachte huishoudensgroei in een aantal regio's buiten de Randstad – te weten Tilburg, Nijmegen, Enschede, Breda, Emmen, Alkmaar, Venlo, Arnhem, Middelburg, Hoogeveen, Heerenveen, Lelystad, Maastricht, Oss en Doetinchem – wordt in de nieuwste prognose hoger ingeschat (met een verschil van tenminste +0,5%-punt). In de Randstedelijke regio's Amsterdam, Den Haag, Leiden, Rotterdam en Gouda evenals in de regio Ede is de verwachte groei in de Primos-prognose 2026 daarentegen lager dan in voorgaande prognose (met een verschil van -0,5%-punt of lager).

De verschillen tussen de huishoudensgroei volgens Primos 2026 en Primos 2025 zijn gevisualiseerd in Figuur 5.1. 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 in paragraaf 2.1 geconstateerde trend dat het groeiverschil tussen de Randstad, de flanken en Overig Nederland steeds kleiner wordt vindt zijn weerslag in de nieuwe prognose.

Figuur 5.1: Verschil in huishoudensgroei in procentpunt (Primos-prognose 2026 minus Primos-prognose 2025) naar woningmarktregio, (%-punt)



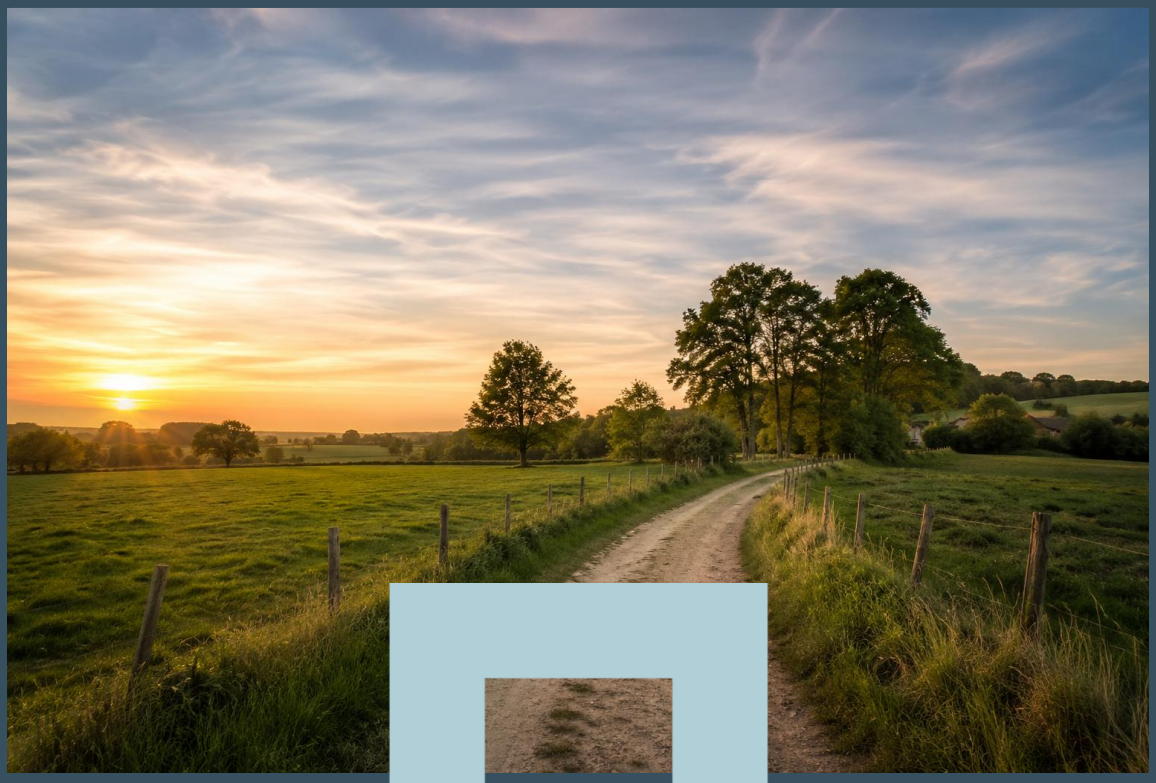
5.1.1 Veranderingen in trends en modelaanpassingen

De verschillen tussen de opeenvolgende prognoses zijn het gevolg van veranderingen in demografische trends, in plancapaciteit, meer beschikbare data en modelaanpassingen. Ter verklaring voor de verschillen kunnen de volgende oorzaken aangewezen worden:

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 is mogelijk de combinatie hoog woningtekort en opkomst van het thuiswerken oorzaak van deze trend. De buitenwaartse druk van deze twee regio's is de oorzaak van het negatieve binnenlands migratiesaldo van de Randstad. 58% van de personen die de regio Amsterdam in 2018 verlieten, vestigden zich in de regio's Alkmaar, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Leiden, Lelystad en Amersfoort. Dit vertrekpatroon is in 2024 ongewijzigd gebleven; het percentage van Amsterdamse vertrekkers naar deze regio's is zelfs toegenomen tot 65%. Ook het vertrekpatroon vanuit de regio Den Haag is onveranderd gebleven. 66% van de vertrekkers uit deze regio kwam in 2018 terecht in de regio's Rotterdam, Amsterdam, Leiden, Gouda en Utrecht. In 2024 is dit percentage toegenomen tot 68%.

- Het spreidingspatroon van de buitenlandse migratie kent sterkere verschuivingen. In 2018 kwam 54% van de immigratie in de Randstad terecht, in 2024 is dat 46%. Deze afname van 8%-punt is vooral terug te zien in de Randstedelijke regio's Amsterdam (-4%-punt) en Den Haag (-2%-punt). In de loop der jaren zijn relatief meer immigranten in de Zuidflank neergestreken (+6%-punt), met name in de regio's Eindhoven en Tilburg, en in Overig Nederland (+2%-punt). Daarin vallen vooral de regio's Emmen en Venlo op.
- 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 stokt: kinderen blijven langer thuis wonen.
- In regionale woondeals zijn afspraken gemaakt over verhoging van de woningproductie. In veel regio's, met name in het noorden, is in dit kader de plancapaciteit beter geïnventariseerd en verhoogd. Mede hierdoor ligt het woningbouwvolume voor de noordelijke regio's in de nieuwste Primos-prognose wat hoger dan in de vorige.
- Er zijn meer gedetailleerde gegevens over het verhuisgedrag van asielmigranten beschikbaar gekomen en de modellering is hierop aangepast. Dit is uitvoerig besproken in het rapport van de Primos-prognose van vorig jaar.
- Overige modelaanpassingen, waarover meer in 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 gaat daarbij zowel om modelverbeteringen als om wijzigingen in de statistische uitgangspunten die worden gebruikt voor het bepalen van trends. 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 om 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. Sinds de start van Primos in de jaren tachtig worden de uitkomsten systematisch gecontroleerd en gemonitord om de kwaliteit van de prognose te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. Jaarlijks wordt een nieuwe prognose opgesteld, waarvan de uitkomsten in het daaropvolgende jaar kritisch worden geëvalueerd. 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. De nationale CBS-prognose wordt daarbij vertaald naar provincies, regio's, gemeenten en delen van gemeenten, waarbij de uitkomsten zodanig worden afgestemd dat deze gezamenlijk optellen tot de nationale prognose. Zoals eerder vermeld is voor Primos 2026 aansluiting gezocht bij de laatste nationale bevolkingsprognose van het CBS, 2025-2070 (december 2025).

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. Daarnaast wordt rekening gehouden met verschillen in geboorte- en sterftepatronen die zich in gemeenten in het recente verleden hebben voorgedaan.

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 verschillen in

herkomstgroepen binnen de buitenlandse migratie. Wanneer het CBS in de nationale prognose uitgaat van een hogere instroom vanuit specifieke herkomstlanden, wordt deze instroom vooral toegedeeld aan gemeenten waar dergelijke migratiestromen in het recente verleden relatief sterk vertegenwoordigd waren.

6.2.4 Binnenlandse migratie

Bij de binnenlandse migratie wordt in Primos onderscheid gemaakt tussen migratie over korte afstand en migratie over langere afstand. Bij migratie over langere afstand spelen werkgelegenheid en studie doorgaans een belangrijke rol, terwijl bij korteafstandsmigratie woonmotieven een belangrijkere rol spelen. Op basis van de intensiteit van verhuizingen tussen gemeenten is Nederland ingedeeld in functionele woningmarktgebieden (Figuur 2.3). De migratie over lange afstand wordt geschat op basis van de trends in de migratie tussen de functionele woningmarktgebieden. Voor migratie over korte afstand wordt gebruikgemaakt van een model waarin vraag en aanbod op de woningmarkt op buurtniveau met elkaar in verband worden gebracht. Hierbij wordt gebruikgemaakt van parameters voor verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren die afgeleid zijn uit het meest recente WoON. Voor Primos 2026 is dit het WoON 2024. Bovendien wordt rekening gehouden met de beschikbare woningvoorraad en de verwachte ontwikkeling daarvan.

6.2.5 Woningvoorraadontwikkeling

De ontwikkeling van de woningvoorraad vormt binnen de Primos-prognose een belangrijke randvoorwaarde voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. De beschikbaarheid van woningen bepaalt mede in welke mate huishoudens zich daadwerkelijk kunnen vormen en vestigen. In regio's met een beperkt woningaanbod kan dit leiden tot uitgestelde huishoudensvorming, hogere woningbezetting of woningdeling. Omgekeerd bieden regio's met een sterke uitbreiding van de woningvoorraad meer ruimte voor vestiging en verhuizing van huishoudens.

Voor de Primos-prognose wordt daarom een afzonderlijke woningbouwverwachting opgesteld. Deze verwachting is gebaseerd op informatie over recent gerealiseerde woningen, woningen in aanbouw en woningen die onderdeel uitmaken van bekende woningbouwplannen. Daarbij wordt gebruikgemaakt van CBS-statistieken over woningen in de pijplijn, gebaseerd op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze statistieken bevatten informatie over verblijfsobjecten waarvoor een bouwvergunning is verleend of waarvoor een melding 'bouw gestart' beschikbaar is. Hiermee ontstaat inzicht in zowel recent gerealiseerde woningen als woningen die zich nog in de plan-, vergunning- of bouwfase bevinden. Voor de langere termijn wordt gebruikgemaakt van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). De monitor bevat gegevens over onder meer aantallen woningen, fasering, planstatus en verwachte oplevermomenten per gemeente. Deze informatie vormt een belangrijke input voor de woningbouwverwachting op gemeenteniveau. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillen in realisatiekans tussen harde en zachte plannen en met de fase waarin projecten zich bevinden.

6.2.6 Simulatie en prognose

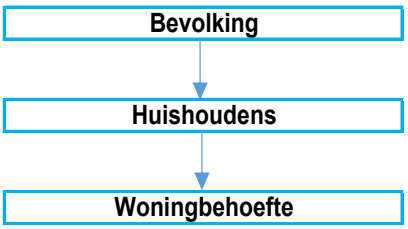
Om te komen tot een goede trendprognose wordt met het model periodiek een berekening gemaakt van het verleden. Dat gebeurt op basis van een simulatie. Meestal wordt een berekening gemaakt over de laatste acht jaar. Daarbij wordt nagegaan in hoeverre het model in staat is om, uitgaande van het startjaar, de bekende ontwikkelingen in het eindjaar zo nauwkeurig mogelijk te reproduceren. Hiervoor worden verschillende modelparameters iteratief geschat, waaronder parameters voor 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 2026 is het simulatieproces opnieuw doorlopen.

6.2.7 Institutionele bevolking apart

De institutionele bevolking bestaat uit personen die verblijven in verpleeg- en verzorgingshuizen, asielzoekerscentra en overige instellingen. Deze groep 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. 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 binnen de gemeente en buiten in de overige (regio)gemeenten.

6.3 Van bevolkingsprognose naar huishoudensprognose en woningbehoefteraming

6.3.1 Huishoudensprognose



Waar Primos voor de bevolkingsontwikkeling aansluit op de nationale prognose van het CBS, wordt voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens een eigen prognose opgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met veranderingen in de samenstelling van huishoudens gedurende de levensloop. Binnen het model worden verschillende typen huishoudens onderscheiden: alleenstaanden, samenwonende partners zonder kinderen, samenwonende partners met kinderen, eenoudergezinnen en een restcategorie van overige huishoudens. Daarnaast worden huishoudens onderscheiden naar kenmerken zoals leeftijd, opleidingsniveau en herkomst. De ontwikkeling van huishoudens wordt berekend met behulp van overgangskansen. Deze beschrijven de kans dat personen of huishoudens overgaan van de ene huishoudenssituatie naar de andere, bijvoorbeeld van thuiswonend kind naar alleenstaande, van alleenstaand naar samenwonend of van

samenwonend naar gescheiden. De overgangskansen zijn gebaseerd op waargenomen ontwikkelingen in CBS-data en verschillen naar leeftijd en andere achtergrondkenmerken. Op basis van deze overgangskansen wordt vervolgens de toekomstige ontwikkeling van het aantal en type huishoudens geraamd op nationaal, regionaal en lokaal niveau.

6.3.2 Raming van de woningbehoefte

De geraamde ontwikkeling van het aantal huishoudens vormt de basis voor de berekening van de toekomstige woningbehoefte. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de vorming van nieuwe huishoudens als met huishoudens die de woningmarkt verlaten, bijvoorbeeld door sterfte, emigratie of verhuizing naar een intramurale instelling. Daarnaast wordt in de raming meegenomen dat niet ieder huishouden behoefte heeft aan een zelfstandige woning. Zo wonen sommige personen in institutioneel of delen zij een woning met anderen.

6.4 Aanpassingen ten opzichte van Primos 2025

Ook in Primos 2026 is weer een aantal aanpassingen doorgevoerd, deels voortkomend uit specifieke omstandigheden. Sommige veranderingen hebben een structureel karakter. De belangrijkste verschillen met Primos 2025 worden hieronder nader toegelicht.

6.4.1 Nationaal

- In iedere nieuwe Primos-versie wordt gebruik gemaakt van de laatste CBS-bevolkingsprognose. Voor Primos 2026 is dat de geactualiseerde Kernprognose 2025-2070 (december 2025). Hiervan zijn de geboorte, sterfte en buitenlandse migratie overgenomen.
- Primos 2025 rekende met nieuw bepaalde huishoudenspositie-overgangskansen, bepaald op data over de jaren 2021-2023. De overgangsfuncties worden niet ieder jaar opnieuw bepaald, maar op basis van de monitoring van het eerste prognosejaar van Primos 2025 (de berekende huishoudensposities op 1 januari 2025), is wel de kans om uit huis te gaan verhoogd voor 17-jarigen en verlaagd voor 19- t/m 29-jarigen. Vanaf 2030 wordt de laatste aanpassing gelijkmatig afgebouwd, zodat in 2035 weer de oude kansniveaus voor 19- t/m 29-jarigen van toepassing zijn.
- Verder is op basis van de monitoring een verandering in de rekencode doorgevoerd die de kans op verweduwing verhoogd voor hogere leeftijden en verlaagd voor lagere leeftijden.

6.4.2 Regionaal

- De realisatieperiode waarop gemeentelijke parameters zijn geschat is uitgebreid met het jaar 2024. Vanwege de impact van de coronapandemie, in het bijzonder op sterfte en de buitenlandse migratie, zijn niet alle voorgaande jaren gebruikt in de schatting. Voor Primos 2026 zijn de volgende schattingsperioden gehanteerd: Geboorte: 2018-2024; Sterfte: 2018-2019 en 2022-2024; Buitenlandse migratie: 2018-2019, 2021-2024; Binnenlandse migratie: 2018-2024. De parameters voor geboorte, sterfte en buitenlandse migratie volgen vrij rechtstreeks uit de realisatie-data. De parameters voor de structurele binnenlandse migratie worden bepaald door

van de data van de binnenlandse verhuizingen de gemodelleerde woningmarktverhuizingen binnen Primos af te trekken. Voor het ten behoeve van Primos 2026 toegevoegde jaar 2024 is dit gedaan met behulp van de gemodelleerde woningmarktverhuizingen in het jaar 2024 van de Primos 2025 prognose.

- De leeftijdsverdeling van de huishoudens op buurtniveau is in de startsituatie nog iets aangescherpt.

6.4.3 Nieuwbouw en sloop

- Bij het opstellen van de regionale woningbouwverwachtingen is gebruik gemaakt van meer recente informatie over de plancapaciteit (najaar 2025), voor de planperiode lopend van 2025 tot en met 2044.
- De berekening van de sloop, die sinds Primos 2025 op een nieuwe leest is geschoeid met gebruik van plancapaciteitscijfers naast de trendraming, is bijgeschaafd. Er zijn de volgende aanpassingen gedaan:
  - Op basis van een analyse op de BAG is de periode tussen sloop en vervangingsnieuwbouw teruggebracht van drie naar twee jaar.
  - Er wordt beter rekening gehouden met het type woning dat gesloopt wordt.
  - De sloop volgt in de laatste twee jaren van de planperiode een zuivere trendraming.

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