abf Trendsettend in cijfers

Toelichting op de herijkingsopgave tot en met 2036



In opdracht van
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie

Datum
12 juni 2026

Auteurs
Kenneth Gopal, Lies Hooft, Dana Linckens, Gerard van Leeuwen, David Omtzigt, Annelies Veen, Sandra van Zoelen

Kenmerk
r2026-0010KGO

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

01 **Inleiding** 5

1.1 Aanleiding 6

1.2 Leeswijzer 6

02 **De nieuwbouwopgave** 7

2.1 Toelichting op Primos Demografie 8

2.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave 10

2.3 Resultaten 12

03 **Betaalbaarheidsopgave** 15

3.1 Toelichting op Primos Woningmarkt 16

3.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave 18

3.3 Resultaten 19

04 **Opgave geschikte ouderenhuisvesting** 21

4.1 Toelichting op Primos Wonen met Zorg 22

4.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave 24

4.3 Resultaten 26

05 **Opgave studentenhuisvesting** 31

5.1 Toelichting op Primos Studentenhuisvesting 32

5.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave 34

5.3 Resultaten 35

06 **Ter afsluiting** 37

Bijlagen 39

Bijlage A: Woningmarkt-gebieden 40

Bijlage B: Toelichting op meer uitponden 41

Bijlage C: Opgave nultredenwoningen 44

01
Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de woondealafspraken hebben Rijk, provincies en gemeenten afspraken gemaakt over de woningbouw in de periode tot en met 2030. Inmiddels zijn de partijen een paar jaar onderweg met het uitvoeren van de woondealafspraken en is de behoefte ontstaan om verder te kijken, naar de periode na 2030. In de afgelopen jaren is ook de politieke context veranderd. Het Rijk wil structureel 100.000 woningen per jaar bouwen en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting roept op om de woningbehoefte van verschillende aandachtsgroepen in beeld te brengen.

Om die reden zijn Rijk, provincies en gemeenten gestart met het actualiseren van de woningbouwprogrammering tot en met het jaar 2036. Met deze zogenaamde **herijkingsopgave** worden de volgende vragen beantwoord:

- Hoeveel woningen worden gebouwd?
- Waar worden deze woningen gebouwd?
- Voor wie worden deze woningen gebouwd?

Om het gesprek rondom de actualisatie te voeren is er aanvullende informatie nodig over de woningbouwopgave in de periode tot en met 2036 en de woningbehoefte van aandachtsgroepen binnen deze periode. Het ministerie van BZK heeft ABF Research gevraagd ondersteuning te bieden door de herijkingsopgave in beeld te brengen. Dit rapport voorziet in de gevraagde informatie die het vertrekpunt voor het ministerie vormt.
Gezien de beleidsmatige keuzen die het ministerie zelf nog moet maken en de aanstaande gesprekken met de provincies om tot afspraken te komen zijn de gepresenteerde uitkomsten in dit rapport zeker niet het eindpunt.

1.2 Leeswijzer

Gestart wordt met een raming van de kwantitatieve nieuwbouwopgave voor 2025 t/m 2036. Hierop wordt een toelichting gegeven in hoofdstuk 2. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting schrijft voor dat twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet plaatsvinden. In welke mate dit sociale of middenhuur dan wel betaalbare koop moet betreffen staat beschreven in hoofdstuk 3. Vervolgens komt de opgave voor specifieke doelgroepen aan bod. Dit betreft de ouderen (hoofdstuk 4) en de studenten (hoofdstuk 5). In het laatste hoofdstuk worden enkele afsluitende opmerkingen gemaakt.



02
De nieuwbouwopgave



2.1 Toelichting op Primos Demografie

Met Primos Demografie worden jaarlijks regionale en lokale prognoses opgesteld voor bevolking, huishoudens, woningbehoefte en woningvoorraad. Daarnaast wordt binnen het model ook de ontwikkeling van het woningtekort becijferd. Het ABF-rapport *Primos-prognose 2025* beschrijft de uitkomsten van de laatst uitgebrachte versie, die ook aan de basis heeft gelegen van de herijkingsopgave. Hieronder volgt een korte beschrijving van het model.

2.1.1 Uitgangspunt: nationale CBS-prognose

De nationale CBS-prognose vormt het uitgangspunt van Primos Demografie. Dit betekent dat de nationale CBS-prognose wordt vertaald naar provincies, regio's, gemeenten en delen van gemeenten waarbij ervoor wordt gezorgd dat de optelsom van de uitkomsten over deze gebieden weer gelijk is aan de nationale prognose. Voor de voor de herijking gebruikte versie van Primos Demografie is aansluiting gezocht bij de nationale Kernprognose van het CBS, 2024-2070 (december 2024).

2.1.2 Geboorte en sterfte

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

2.1.3 Buitenlandse migratie

Het aantal buitenlandse migranten per gemeente wordt op een soortgelijke wijze afgeleid uit de nationale CBS-prognose. Dit gebeurt op basis van de aantallen buitenlandse migranten per gemeente in het recente verleden, waarbij bovendien rekening wordt gehouden met de etniciteit van de buitenlandse migranten. Wanneer het CBS in zijn nationale prognose bijvoorbeeld een extra instroom van buitenlandse migranten uit Turkije en Marokko verwacht, wordt deze instroom vooral toegedeeld aan gemeenten waar in het recente verleden relatief veel mensen rechtstreeks uit Turkije en Marokko zijn gaan wonen.

2.1.4 Binnenlandse migratie

Bij de binnenlandse migratie wordt in Primos Demografie onderscheid gemaakt tussen migratie over korte afstand en migratie over langere afstand. Voor langeafstandsmigratie gelden werkgelegenheid en studie als voornaamste motieven, terwijl bij korteafstandsmigratie woonmotieven een belangrijker rol spelen. Op basis van de intensiteit van verhuizingen tussen gemeenten is Nederland ingedeeld in functionele woningmarktgebieden. De migratie over lange afstand wordt geschat op basis van de trends in de migratie tussen de functionele woningmarktgebieden. Voor de migratie over korte afstand wordt een rekenmodel gehanteerd waarin de vraag naar en het aanbod van woningen op

buurtniveau berekend wordt. Hierbij wordt onder andere gebruikgemaakt van parameters die afgeleid zijn uit het meest recente WoON (WoonOnderzoek Nederland).

2.1.5 Woningvoorraad

Vanwege de wisselwerking tussen woningbouw en demografische processen worden er woningbouwverwachtingen opgesteld. De verwachtingen voor de korte termijn zijn gebaseerd op trends in de recente woningproductie, 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 woningbouwverwachtingen op nationaal niveau; het betreft beredeneerde aantallen.
Voor de middellange termijn geldt 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. Op de lange termijn wordt de (regionale) huishoudensgroei gevolgd.

Het aanbod van woningen in een regio, en bijgevolg het aantal korteafstandsverhuizingen, is afhankelijk van nieuwbouw en sloop. De regionale nieuwbouw wordt hoofdzakelijk opgesteld op basis van een provinciale uitvraag van plancapaciteit op gemeente- of zelfs buurtniveau. Deze wordt wel nog (naar rato) aangepast om op landelijk niveau op plausibele en op regionaal niveau definitieve aantallen uit te komen. Voor sloop geldt dat voor zover er sloopplannen beschikbaar zijn in genoemde provinciale uitvraag, deze worden meegenomen. De sloopplannen worden vervolgens aangevuld vanuit de trendraming, waarbij de ouderdom van de voorraad een belangrijke rol speelt.

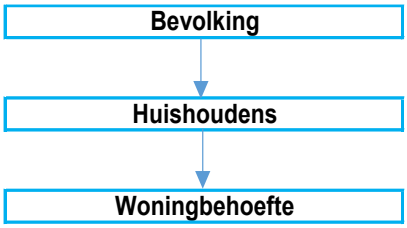
2.1.6 Simulatie en prognose

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 over de laatste acht jaar. Getracht wordt om voor die periode een ‘prognose over het verleden’ te maken die vanaf het startpunt de aantallen voor het eindjaar goed berekent. Om daarvoor te zorgen worden twee typen parameters iteratief geschat, te weten parameters over gemeentelijke verschillen in huishoudensvorming en over 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.

2.1.7 Van bevolkingsprognose naar huishoudensprognose en woningbehoefteraming

Waar Primos Demografie voor de bevolkingsontwikkeling aansluit op de actuele nationale prognose van het CBS, wordt voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens een eigen nationale prognose opgesteld. In het model worden de volgende typen huishoudens onderscheiden: alleenstaanden, samenwonende partners zonder kind, samenwonende partners met kind(eren), eenoudergezinnen en een ‘restgroep’ van overige huishoudens (huishoudens zonder partners, ouder(s) of thuiswonende kinderen). Aanvullend hierop worden huishoudens ook onderverdeeld naar leeftijd, opleidingsniveau

en etniciteit. De veranderingen die zich voordoen in particuliere huishoudens worden binnen het model berekend met behulp van 'overgangskansen' die het bekende gedrag van mensen beschrijven: van thuiswonend kind naar alleenstaand, van alleenstaand naar samenwonend, van samenwonend naar gescheiden, etc. Over al deze huishoudenovergangen zijn via het CBS aanvullende cijfers bekend, waarmee de kansen op de diverse veranderingen en het verloop van die kansen in samenhang met de leeftijd zijn berekend. Voor de vertaling van de landelijke waarden naar gemeentelijk niveau spelen vervolgens de parameters die in de simulatie zijn geschat, een belangrijke rol.



Ten slotte wordt, gegeven de toekomstige ontwikkeling van het aantal particuliere huishoudens op nationaal en lager schaalniveau, de woningbehoefte geraamd. Hierbij wordt rekening gehouden met het ontstaan van nieuwe huishoudens en met huishoudens die de woningmarkt verlaten door paarvorming, emigratie, sterfte of verhuizing naar een instelling. Tot slot wordt ook nog geanticipeerd op het gegeven dat niet alle huishoudens om een zelfstandige woning vragen. Een vergelijking met de ontwikkelingen in de woningvoorraad wijst uit in hoeverre vraag en aanbod elkaar tegemoetkomen, en dus in welke mate er sprake is van een eventueel woningtekort.

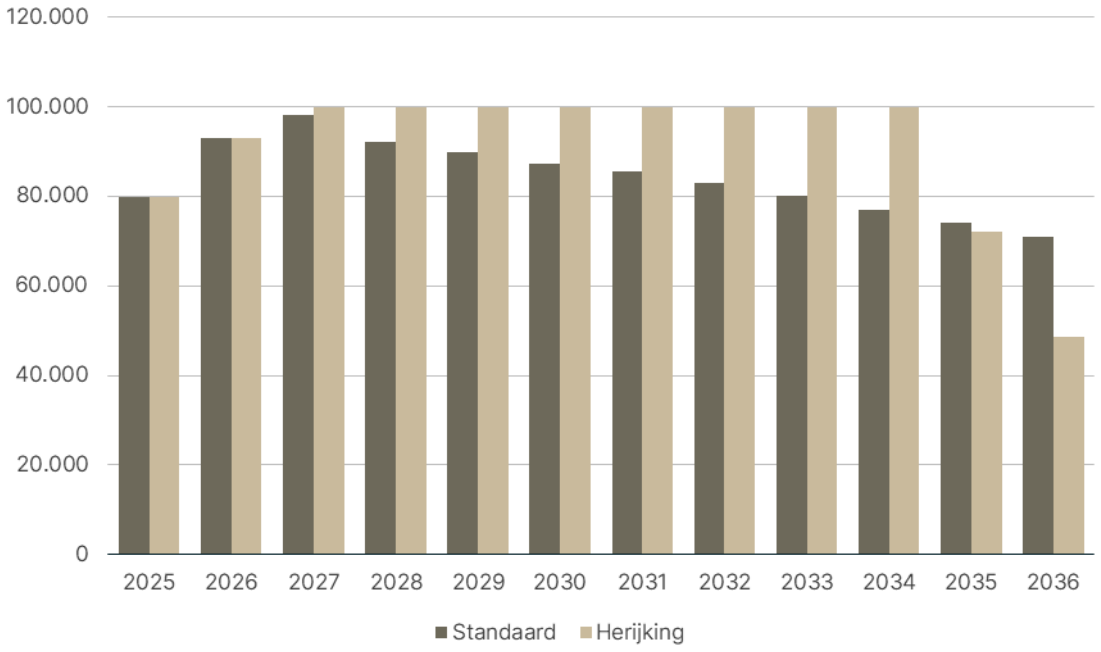
2.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave

De becijfering van de kwantitatieve bouwopgave voor de periode 2025-2036 heeft een aantal gewijzigde uitgangspunten vergeleken met de standaard prognose van Primos Demografie 2025:

- Het Rijk streeft ernaar het woningtekort de komende jaren in te lopen tot 2% van de woningvoorraad. Dit streefpercentage geldt niet alleen voor Nederland als geheel, maar ook regionaal. In de berekeningen voor de regionale herijkingsopgaven zijn de functionele woningmarktgebieden van ABF als regio-indeling gehanteerd, en is vervolgens modelmatig voor alle regio's uitgerekend welke opgave uiteindelijk resulteert in een tekort van 2% in 2037. Een overzicht van de woningmarktgebieden is opgenomen in de bijlage.
- Voor wat betreft de omvang van de jaarlijkse (bruto) nieuwbouw is voor de jaren 2025 en 2026 aangesloten op de verwachtingen volgens Primos Demografie 2025. Vanaf 2027 geldt in lijn met de Rijksambitie het uitgangspunt dat jaarlijks 100.000 nieuwe woningen gebouwd worden.
- De gehanteerde cijfers met betrekking tot de sloopaantallen blijven ongewijzigd. Over de gehele periode is deze geraamd op bijna 130.000, ofwel bijna 11.000 per jaar.
- Omdat de verwachte huishoudensgroei na verloop van tijd afvlakt, kunnen er in de jaren 2035 en 2036 minder dan 100.000 woningen gebouwd worden. Er wordt in die jaren alleen gebouwd om het woningtekort 'op peil te houden' om al doende in 2037 op 2% uit te komen.
- De woningmarktregio Maastricht is de enige regio met een tekort onder 2%. Er is voor deze regio aangenomen dat ondanks de krimpende behoefte aan woningen de geraamde sloop wel wordt vervangen door nieuwbouw.

In Figuur 2.1 is ter verduidelijking de resulterende nieuwbouwopgave in de herijking weergegeven op nationaal niveau, met de standaard prognose van Primos Demografie als referentie. De totale nieuwbouwopgave voor de periode 2025 t/m 2036 komt in de herijking uit op 1.093.400, tegenover 1.010.500 in de standaard prognose. In de volgende paragraaf komen de regionale cijfers aan de orde.

Figuur 2.1: Nationale nieuwbouw per jaar volgens de standaard prognose van Primos Demografie en de herijkingsvariant (opgave), 2025-2037



Bovenstaande aantallen hebben betrekking op de zogenaamde bruto nieuwbouw. Door hierop de sloop in mindering te brengen wordt de netto nieuwbouw, ofwel de uitbreiding van de woningvoorraad, bepaald. Deze komt voor de herijking uit op 964.100; in de standaard prognose kwam deze uit op 881.200.
Benadrukt wordt dat de uitbreidingsopgave nodig is om de verwachte huishoudensgroei op te vangen en om het woningtekort tot 2% in te lopen. Voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen en studenten, kan de opgave deels ook binnen de bestaande voorraad worden voorzien. Meer hierover komt aan bod in de volgende hoofdstukken.

De uitkomsten op het niveau van de ABF-woningmarktregio's zijn vertaald[1] naar het niveau van de provincies en de woondealregio's. De resulterende nieuwbouwopgave is als bouwprogramma doorgerekend in Primos Demografie. Ten opzichte van de eerder door ABF gepubliceerde uitkomsten van

[1] Dat betekent dat er niet gerekend is op het niveau van provincies en woondealregio's, waardoor de uitkomsten op beide niveaus een afgeleide zijn van de berekeningen op ABF-woningmarktregio. Het is daarmee niet gegarandeerd dat ook voor alle provincies en voor alle woondealregio's het streeftekort van 2,0% in 2037 exact behaald wordt.

de standaard raming verandert het aantal huishoudens op landelijk niveau niet, maar wel enigszins in de mate waarin deze over het land zijn verspreid. De uitkomsten van Primos Demografie zijn vervolgens gebruikt als input voor Primos Woningmarkt, Primos Wonen met Zorg en Primos Studentenhuisvesting.

2.3 Resultaten

2.3.1 Nieuwbouw

Tabel 2.1 toont de totale nieuwbouwopgave van de herijking op provincieniveau, en ook in relatie tot de eerder gemaakte woondeals. In de eerste (cijfer)kolom zijn de aantallen vanuit de woondeals (2022 t/m 2030) opgenomen. Hiervan zijn de aantallen in de tweede kolom in 2022 t/m 2024 al gerealiseerd, zodat de aantallen in de derde kolom de resterende aantallen vanuit de bestaande woondeals weergeven. In de vierde kolom zijn de provinciale aantallen van de huidige herijking (2025 t/m 2036) opgenomen. Datgene wat door de herijking boven op de eerdere woondeals komt, staat tot slot in de vijfde kolom – als aanvullende woondeals.

In de onderste rij van de tabel staan de jaargemiddelden weergegeven. Hieruit is af te lezen dat, uitgaande van volledige realisatie van de woondeals, voor de periode 2031 t/m 2036 nog een jaarlijkse nieuwbouw van ruim 60 duizend woningen vereist is. Het is echter niet waarschijnlijk dat er in de jaren 2025 t/m 2030 jaarlijks ruim 120 duizend woningen gebouwd zullen worden. Als daarom de herijking als nieuw uitgangspunt genomen wordt, dan betreft de opgave voor de volledige periode 2025 t/m 2036 ruim 90 duizend woningen per jaar.

Tabel 2.1: Nieuwbouwopgave 2022 t/m 2036 per provincie uitgesplitst naar periode

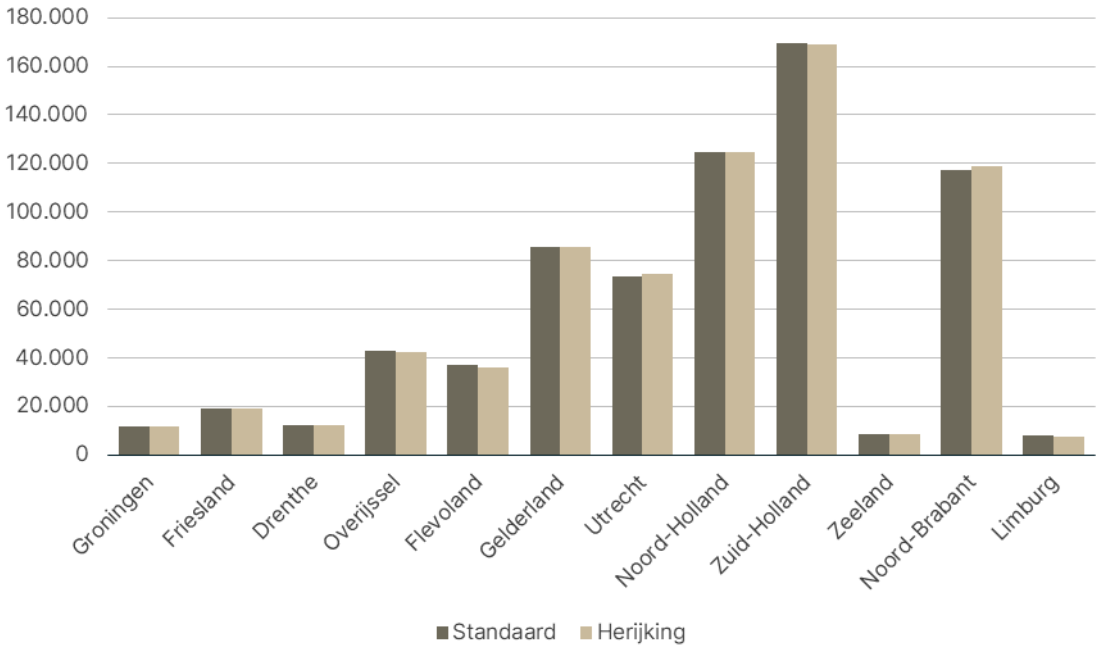
	Woondeals '22 t/m '30	Productie '22 t/m '24	Resterende Woondeals '25 t/m '30	Nieuwbouwopgave '25 t/m '36	Aanvullende Woondeals '31 t/m '36
Groningen	28.509	9.533	18.976	28.800	9.800
Fryslân	20.720	6.877	13.843	28.400	14.500
Drenthe	16.200	5.111	11.089	19.700	8.600
Overijssel	47.300	15.607	31.693	63.800	32.100
Flevoland	40.243	9.308	30.935	47.600	16.700
Gelderland	109.117	29.363	79.754	128.300	48.600
Utrecht	87.455	20.745	66.710	114.300	47.600
Noord-Holland	190.600	47.960	142.640	191.100	48.500
Zuid-Holland	247.896	55.883	192.013	257.700	65.700
Zeeland	16.500	5.465	11.035	12.100	1.000
Noord-Brabant	157.095	41.698	115.397	174.600	59.200
Limburg	29.550	13.064	16.486	27.100	10.600
Nederland	991.185	260.614	730.571	1.093.400	362.800
per jaar	110.100	86.900	121.800	91.100	60.500

De provincie met de grootste opgave voor de periode 2025 t/m 2036 betreft Zuid-Holland, goed voor 24% van de landelijke opgave. Daarna volgen Noord-Holland (17%), Noord-Brabant (16%), Gelderland (12%) en Utrecht (10%).

2.3.2 Huishoudensontwikkeling

Het nieuw doorgerekende bouwprogramma heeft gevolgen voor de regionale huishoudenontwikkeling. Immers, waar veel/weinig woningen worden toegevoegd, zullen vragers beter/minder goed kunnen worden bediend. De verschillen met de standaard raming zijn echter desondanks beperkt, omdat een hoger aantal korteafstandsverhuizingen nauwelijks effect heeft op het verhuissaldo van de woningmarktregio's (en dus de provincies) als geheel, terwijl langeafstandsverhuizingen maar beperkt worden beïnvloed door de woningvoorraad. Dit komt tot uitdrukking in Figuur 2.2.

Figuur 2.2: Provinciale huishoudensontwikkeling volgens de standaard prognose van Primos Demografie en de herijkingsvariant, 2025-2037



03
Betaalbaarheidsopgave

3.1 Toelichting op Primos Woningmarkt

Het woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt (voorheen ook bekend als Socrates) is een scenario-instrument. Hiermee kan onderzocht worden welke mix van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus binnen de woningbouwopgave het best aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige huishoudens. Het ABF-rapport *ABF Woningmarktverkenning 2025-2040* beschrijft de laatste uitkomsten. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste kenmerken van het model beschreven.

3.1.1 Basiskenmerken

Het Primos Woningmarkt-model is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de ontwikkelingen op de woningmarkt simuleert. Anders dan Primos Demografie opereert het volledig op regioniveau, en beschrijft het model alleen huishoudens, geen personen.

De huishoudens worden gekarakteriseerd door leeftijdsklasse, samenstelling, en inkomenskwintiel. De woningen worden beschreven door type (eengezins of meergezins), eigendomsverhouding en door prijsklasse. In totaal zijn er zo 100 typen huishoudens en 24 typen woningen, plus de huisvestingssituatie 'BAR', Bewoonde Andere Ruimte, die aangeeft dat een huishouden niet (als hoofdbewoner) in een zelfstandige woning woont.

Het laagste schaalniveau waarop het model rekent is dat van de buurt. De ongeveer 15 duizend buurten worden beschreven met één van 12 mogelijke woonmilieus. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en -ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd.

3.1.2 Demografie

De ontwikkeling van de totale aantallen huishoudens in de woningmarktregio's volgt die van Primos Demografie. Aantallen startende huishoudens, vestiging vanuit een andere regio of vanuit het buitenland, en huishoudens die de regionale woningmarkt verlaten worden per gemeente aangeleverd vanuit Primos Demografie. Dit geldt ook voor de aantallen huishoudens die een verandering van type doormaken, zoals bijvoorbeeld van 'paar zonder kind' naar 'paar met kind(eren)', en de aantallen huishoudens die een overgang doormaken naar een oudere leeftijdsklasse.

3.1.3 Woningvoorraad

De kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad wordt in de regel overgenomen vanuit Primos Demografie. Hiermee liggen dan de totale aantallen toevoegingen en onttrekkingen per gemeente per jaar vast. Eén van de manieren waarop het Primos Woningmarkt model kan worden ingezet is voor het doorrekenen van scenario's waarin het model zelf, binnen randvoorwaarden, de optimaal 'behoeftevolgende' verdeling van deze totale woningbouw bepaalt. Deze verdeling heeft dan betrekking op de 24 verschillende woningtypen binnen het model, en op het type woonmilieu. Daarnaast verandert de woningvoorraad ook nog door omzettingen van huurwoningen naar koopwoningen en

door huuraanpassingen. De aanpassingen van de huur, voor zittende huurders en bij mutatie, sluiten aan bij waargenomen beleid van woningcorporaties.

3.1.4 Verhuisproces

In ieder simulatiejaar wordt begonnen met het verwerken van de aantallen huishouden die de regionale woningmarkt verlaten, bijvoorbeeld door vertrek naar een andere regio, het buitenland of naar een tehuis. Ook wanneer twee alleenstaanden samen gaan wonen zal er per saldo een huishouden de woningmarkt verlaten. Er wordt gekeken hoe deze huishoudens, afhankelijk van huishoudtype en leeftijdsklasse, wonen, en welke woningen daarmee beschikbaar zullen komen voor nieuwe bewoners.

Vervolgens wordt in het model de kwalitatieve vraag naar woningen geraamd. Voor de zittende huishoudens is op basis van het WoON per type huishouden en type woning het aandeel dat wenst te verhuizen bepaald. Dit geeft per jaar aantallen potentiële doorstromers. Daarnaast wordt er in het model huisvesting gezocht door starters en vestigers, waarvan de aantallen uit Primos Demografie komen. Voor al deze groepen woningzoekenden geldt dat de verdeling van de voorkeur over verschillende mogelijke woningtypen en woonmilieus is bepaald op basis van het WoON. Voor de (potentiële) doorstromers geldt daarbij dat de voorkeur niet alleen afhankelijk is van huishoudenkenmerken maar ook van het huidige type woning.

De kwalitatieve vraag naar woningen wordt geconfronteerd met het aanbod aan woningen, ontstaan door vertrek, nieuwbouw, en door verhuizing van doorstromers. Als de vraag naar een woningtype groter is dan het aanbod worden in een herhaald proces de woonvoorkeuren bijgesteld naar woningtypen waar er meer aanbod van is (substitutie). Uiteindelijk zal mogelijk een aantal verhuisgeneigde huishoudens in hun huidige woning blijven zitten. Starters en vestigers, echter, vinden in het model altijd huisvesting, al is die mogelijk anders dan de eerste en tweede voorkeur.

3.1.5 Nieuwbouw als output (en soms als input)

Het Primos Woningmarktmodel kan worden ingezet om de gevolgen van woningbouwbeleid in kaart te brengen. In de basis wordt het model ingezet om, binnen randvoorwaarden, de optimale behoeftevolgende verdeling van de nieuwbouw te bepalen. Daarbij wordt rekening gehouden met de (toekomstige) kwalitatieve vraag van huishoudens die een woning zoeken, en ook met het potentiële doorstroomaanbod – ofwel, de woningen die mogelijk al in de bestaande voorraad beschikbaar komen wanneer de zittende huishoudens met een verhuiswens een andere woning vinden. Het model zal standaard de nieuwbouw zo verdelen dat de geraamde tekorten voor de verschillende woningtypen gelijkmatig worden verkleind.

Evengoed kan het nieuwbouwprogramma naar locatie en type in detail worden opgelegd aan het model. Meer hierover in paragraaf 3.2.

Volgens bovenstaande wijze geven de modeluitkomsten inzicht in de samenstelling van de nieuwbouw voor de periode 2025 t/m 2036 met onderscheid tussen de betaalbare segmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en de niet-betaalbare (vrije sectorhuur en overige koop).

Daarnaast geeft biedt het model ook een inkijk in de toekomstige woonsituatie van huishoudens. Daaruit kan worden afgeleid in welke mate knelpunten, zoals dure scheefheid, (voldoende) verholpen worden na verloop van tijd.

3.1.6 Scenario's

De ontwikkeling van de woningmarkt kent grote onzekerheden. Verschillende scenario's bieden op basis van uiteenlopende veronderstellingen ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van bevolking en huishoudens, inkomens en woonwensen een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen. Binnen een scenario worden deze onderdelen op elkaar afgestemd, zodat ze in samenhang een 'consistent' en plausibel toekomstbeeld schetsen. Bij de doorrekening van alternatieve scenario's komt Primos Woningmarkt het best tot zijn recht.

3.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave

Primos Woningmarkt is in het kader van de herijkingsopgave ingezet om de kwalitatieve bouwopgave voor de periode 2025-2036 te bepalen. Daartoe is ten opzichte van de eerder door ABF gepubliceerde uitkomsten een aantal uitgangspunten aangepast:

- Er is gerekend met een aangepaste demografische prognose. Deze volgt uit de nieuwbouwprogrammering uit de vorige paragraaf, waarbij het uitgangspunt is dat zowel nationaal als regionaal het woningtekort in 2037 op 2% uitkomt.
- In eerdergenoemd rapport is enkel uitgegaan van de voorgenomen verkopen van huurwoningen door corporaties, omdat op dat moment concrete effecten van het beleid moeilijk in te schatten waren. Voor de bepaling van de herijkingspopgave is ermee rekening gehouden dat ook private verhuurders woningen zullen uitponden. Uitgangspunt is dat dit 80.000 middenhuurwoningen betreft gedurende de periode 2025-2036. Meer hierover is na te lezen in de bijlage.
- Het gewenste aandeel betaalbare woningen in de nationale woningbouwprogrammering wordt in eerdergenoemd rapport becijferd op 60%. Standaard houdt het model rekening met verschillen tussen de woningmarktregio's met als gevolg dat de samenstelling van het nieuwbouwprogramma per regio verschillend uitpakt. Sterker nog, het percentage betaalbare woningen ligt in sommige regio's veel lager of veel hoger dan de door het Rijk nagestreefde twee derde.

  Ten behoeve van de herijkingsopgave is een meer gerestricteerde variant doorgerekend. In deze variant geldt – in lijn met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting – dat in iedere regio twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen. De exacte invulling hiervan wordt binnen het simulatiemodel 'geoptimaliseerd' door binnen deze restricties een nieuwbouwprogramma samen te stellen dat past bij de kwalitatieve woningbehoefte. Daarbij wordt het model opgelegd dat ten minste 30 procent van de nieuwbouw uit sociale huur bestaat.

  Benadrukt wordt dat het model onvoldoende geëquipeerd is om met dergelijke randvoorwaarden te werken. Daartoe is modelmatig als volgt te werk gegaan binnen elke woningmarktregio. Eerst is gekeken naar het verwachte aandeel sociale huur. Wanneer deze op minimaal 30% uitkomt, dan wordt niet ingegrepen. Komt deze naar verwachting lager uit, dan wordt toegewerkt naar

30%. Vervolgens is gekeken naar het aandeel betaalbaar. Wanneer deze voldoet aan ten minste twee derde, dan blijven de uitkomsten ongemoeid. Wanneer dit eronder uit lijkt te komen, wordt dit aangepast tot twee derde.

De uitkomsten van Primos Woningmarkt zijn input voor Primos Wonen met Zorg.

3.3 Resultaten

De nationale woningbouwopgave voor de periode 2025 t/m 2036 komt uit op 67% betaalbaar waarvan 32% sociale huur (Tabel 3.1). Ook nu zijn de berekeningen uitgevoerd op het niveau van de ABF-woningmarktregio's, waarna de resultaten zijn omgezet naar het niveau van de provincies en de woondealregio's. Daarmee is niet gegarandeerd dat ook op deze niveaus het aandeel betaalbaar en sociale huur in de nieuwbouw uitkomen op twee derde respectievelijk 30%. Dit blijkt onder meer voor het aandeel betaalbaar in Drenthe en het aandeel sociale huur in Gelderland en Utrecht.
Toch geven de uitkomsten wel een richting voor de verhoudingen waarin de betaalbare nieuwbouw over de onderliggende woningsegmenten gebouwd zou moeten worden, als deze aansluit op de behoefte van huidige en toekomstige huishoudens. Het aandeel middenhuur ligt in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland hoger dan in de overige provincies. In de provincies Fryslân, Drenthe en Zeeland zou ten opzichte van de rest van het land een groter deel van de nieuwbouw gericht moeten zijn op het betaalbare koopsegment.

Tabel 3.1: Percentage betaalbaar binnen nieuwbouwopgave 2022 t/m 2036 per provincie

		waarvan		
	Betaalbaar	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop
Groningen	68%	32%	7%	29%
Fryslân	67%	33%	3%	31%
Drenthe	70%	30%	7%	32%
Overijssel	66%	32%	6%	28%
Flevoland	66%	32%	8%	26%
Gelderland	68%	36%	7%	25%
Utrecht	67%	35%	10%	22%
Noord-Holland	66%	30%	13%	23%
Zuid-Holland	67%	31%	11%	25%
Zeeland	67%	30%	3%	34%
Noord-Brabant	67%	32%	9%	26%
Limburg	67%	32%	7%	27%
Nederland	67%	32%	9%	25%

04
Opgave geschikte ouderenhuisvesting

4.1 Toelichting op Primos Wonen met Zorg

Met het prognosemodel Primos Wonen met Zorg (voorheen ook bekend als Fortuna) worden op regionaal en lokaal niveau de huidige situatie en de verwachtingen rondom wonen met zorg in kaart gebracht. De belangrijkste uitkomsten hebben betrekking op de verwachte intramurale en extramurale opgave, evenals de vraag naar 'tussenvormen' als Volledig Pakket Thuis (VPT) en Modulair Pakket Thuis (MPT). Recent is het ABF-rapport *Verkenning Wonen met Zorg*[2] verschenen. Elementen uit dit model die gebruikt worden voor de herijking van de opgave geschikte ouderhuisvesting zijn:

- Wlz-gefinancierde zorg:
  - Vraag naar Verpleging & Verzorging inclusief verblijf
  - Vraag naar Verpleging & Verzorging in de vorm van een volledig pakket thuis (VPT)
  - Vraag naar Verpleging & Verzorging in de vorm van een modulair pakket thuis (MPT)
- Extramurale prognose:
  - Vraag naar geclusterde woningen (van huishoudens 65+), waarbinnen zorgvriendelijke woningen een subcategorie vormen
  - Vraag naar nultredenwoningen (van huishoudens 65+)

Bovenstaande informatie wordt in het basisscenario van de herijkingsopgave gebruikt om te komen tot drie categorieën geschikte ouderenwoningen:

- Zorggeschikt
- Geclusterd
- Nultreden

De prognoses voor Wlz-gefinancierde zorg vormen in combinatie met informatie over de woonsituatie de basis voor het afleiden van de opgave van zorggeschikte woningen. In paragraaf 4.2 wordt deze afleiding verder toegelicht. Ook is in die paragraaf aandacht voor andere aanpassingen aan Primos Wonen met Zorg t.b.v. de herijkingsopgave: zo is ten opzichte van het ABF-rapport de definitie voor geclusterde woningen verruimd en is er een aanvullend scenario opgesteld.
Het Primos Wonen met Zorg model bevat ook prognoses voor het aantal cliënten met een Wlz-zorgprofiel in de geestelijke gezondheidszorg en de gehandicaptenzorg. Deze zijn voor de herijking buiten beschouwing gelaten en worden hier niet verder beschreven. Omdat zorgvriendelijke woningen in de herijkingsopgave niet apart worden onderscheiden zijn deze hier ook niet verder toegelicht. Deze categorie wordt in dit rapport tot de geclusterde woningvoorraad gerekend.

[2] https://zorgenwonen.databank.nl/mosaic/verkenning-wonen-met-zorg/samenvatting.

Wlz-gefinancierde zorg

Momenteel zijn er verschillende manieren om Wlz-gefinancierde zorg te ontvangen:

- Zorg in Natura:
  - Inclusief verblijf: deze cliënten wonen onzelfstandig in een instelling
  - Volledig Pakket Thuis (VPT)
  - Modulair Pakket Thuis (MPT)
- Persoonsgebonden budget (pgb)

Primos Wonen met Zorg voorziet in een prognose van de drie leveringsvormen van Zorg in Natura. Uitgangspunt van deze prognoses wordt gevormd door een combinatie van Primos Demografie en cijfers van het Centraal Administratie Kantoor (CAK). De CAK-cijfers geven inzicht in het gebruik van Wlz naar leveringsvorm, zorgprofiel, regio, leeftijdsklasse en geslacht. Op basis hiervan kan een trendprognose worden opgesteld: dit geeft een beeld van het te verwachten aantal Wlz-cliënten in de toekomst. Deze trendprognose houdt rekening met demografische ontwikkelingen zoals de ouder wordende samenleving en migratie én met ontwikkelingen die zichtbaar zijn in de realisatiecijfers. Voorbeelden hiervan zijn het sterk toenemende gebruik van een volledig pakket thuis en het afnemend aantal cliënten met een zorgprofiel VV4.

Naast de leveringsvorm kan ook de woonvorm van Wlz-gefinancierde zorg verschillen: zorg inclusief verblijf wordt altijd geleverd in een instelling, maar VPT en MPT kunnen zowel op het adres van een instelling geleverd worden als daarbuiten (al dan niet in geclusterde setting). Deze informatie wordt in Primos Wonen met Zorg gebruikt om te bepalen of iemand intramuraal of extramuraal woont.
In editie 2025 is voor de prognoses ook gekeken naar beleid: vanaf 2026 is de capaciteit voor intramurale verpleeghuiszorg beperkt. Dat kan ertoe leiden dat op enig moment de vraag naar intramurale verpleeghuiszorg de capaciteit overstijgt. Aanname is dat deze personen nog steeds een zorgvraag hebben, maar dat deze ingevuld wordt op de extramurale woningmarkt. De gehanteerde capaciteitsbeperking en de afbakening van de intramurale verpleeghuiszorg en extramurale woningmarkt zijn aangepast voor de herijkingsopgave en worden daarom in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

Geschikte woningen

Primos Wonen met Zorg richt zich voor de extramurale opgave op huishoudens van 65 jaar of ouder. Het model onderscheidt twee categorieën ouderenwoningen die ook terugkomen in de herijkingsopgave:

- Geclusterde woningen: geclusterde nultredenwoningen, speciaal bedoeld voor ouderen.
- Nultreden woningen: woningen die intern en extern toe- en doorgankelijk zijn (met of zonder traplift)

Bovenstaande categorieën zijn uitsluitend; elke woning behoort maar tot één categorie. Bij geclusterde woningen wordt gekeken naar clusters met minimaal 25 woningen waarvan een groot deel van de woningen bewoond wordt door ouderen[3].

De prognose van geschikte woningen maakt gebruik van Primos Woningmarkt in combinatie met aanvullende bronnen om de woonsituatie (wat betreft geschiktheid) en de woonwensen (wat betreft eigendom en prijsklasse) van ouderen in kaart te brengen. Hiervoor wordt een combinatie van registratiebestanden (zoals het BRP en het BAG) en enquête-informatie (Woononderzoek Nederland) gebruikt. Primos Wonen met Zorg houdt geen rekening met de noodzaak van een geschikte woning: een deel van de behoefte aan geschikte ouderenwoningen is afkomstig van ouderen zonder (grote) mobiliteitsbeperking of (intensieve) zorgvraag – mogelijk betreft dit een vorm van 'voorsorteergedrag'. Daarnaast worden nultredenwoningen ook vaak bewoond door jongere huishoudens; veel appartementen zijn immers toegankelijk. Aan de andere kant zijn niet alle 65+ huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag onderdeel van de opgave: een deel woont in de niet-geschikte woningvoorraad en wenst daarin ook te blijven.

4.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave

Dit model is in het kader van de herijkingsopgave ingezet om de opgave voor de ouderenhuisvesting voor de periode 2025-2036 in beeld te brengen. Daartoe is ten opzichte van de eerder door ABF gepubliceerde uitkomsten een aantal uitgangspunten aangepast die gezamenlijk leiden tot een grotere opgave.

In het model is de indeling van geschikte ouderenwoningen aangepast om op die manier beter rekening te houden met de definities die het Rijk hanteert en de doelstellingen het hij ambieert:

- Zorggeschikte woonplekken voor cliënten met Wlz-gefinancierde zorg op het adres van een instelling of in geclusterde setting. De aantallen hieromtrent zijn exclusief de 126.0000 verpleeghuisplekken die deel uitmaken van de (gemaximeerde) capaciteit. Daarbij is enkel gekeken naar cliënten met zorg in natura (Wlz inclusief verblijf, VPT en MPT). Een nadere toelichting op de prognose volgt verderop in de tekst.
- Geclusterde woningen, exclusief zorggeschikte (zoals in de definitie hierboven) en/of institutionele woningen. Aanpassingen binnen deze categorie zijn:
    - De definitie van geclusterde woningen is versoepeld. Voor de bepaling van de herijkingsopgave is op verzoek van het ministerie de grens van het minimale aantal woningen in een cluster naar beneden bijgesteld van 25 naar 20 woningen. De uitzondering voor kleinere clusters waarin ook Wlz-zorg geleverd is ongewijzigd. De geclusterde woonvoorraad in 2024 is na deze aanpassing ruim 15% groter.

[3] Uitzondering hierop vormen de clusters waarin ook Wlz-zorg wordt geleverd. Deze clusters worden ook meegeteld als hier minstens 8 personen met MPT of PGB in verblijven, dan wel minstens 18 personen met VPT. Tot slot worden ook woningen waarin minstens 5 personen met Wlz zorg verblijven tot de geclusterde woningvoorraad gerekend.

- Zorgvriendelijke woningen zijn niet apart onderscheiden en maken deel uit van de voorraad geclusterde woningen.
- Omdat geclusterde woningen en zorggeschikte plekken (woningen) beide in de herijkingsopgave onderscheiden worden, is expliciet rekening gehouden met mogelijke dubbeltelling binnen de geclusterde voorraad.

- Nultredenwoningen volgens de definitie in Primos Wonen met Zorg 2025: woningen die intern en extern toe- en doorgankelijk zijn zonder traplopen (waaronder woningen met een traplift). Hierop zijn geen aanpassingen gedaan.

Zorggeschikte woonplekken

De opgave van zorggeschikte plekken is gebaseerd op de prognose van het aantal cliënten met Wlz-gefinancierde zorg. De basis wordt gevormd door de verwachte groei van het aantal Wlz-cliënten met een zorgprofiel VV4 t/m VV8. Het betreft cliënten die zorg inclusief verblijf afnemen, evenals VPT- en MPT-cliënten die op het adres van een instelling of geclusterd wonen. Deze opgave is exclusief de cliënten voor wie plaats is in het verpleeghuis. Omdat de doelgroep Wlz-VV bijna uitsluitend ouderen betreft is voor deze categorie geen selectie op basis van leeftijd toegepast.

De zorggeschikte plekken worden in het rapport 'Verkenning Wonen met Zorg' buiten beschouwing gelaten. In 2023 heeft het RIVM een raming gemaakt van het aantal benodigde zorggeschikte plekken. Op basis van deze berekeningen is in het Programma 'Wonen en zorg voor ouderen' (november 2023) opgenomen dat voor de periode 2022-2030 er 40.000 zorggeschikte plekken nodig zouden zijn. Op verzoek van het ministerie heeft ABF deze raming geactualiseerd, met daarbij de volgende wijzigingen:

- Voor de verpleegzorgplekken is aangesloten bij de keuze om alleen plekken toe te kennen op basis van het aantal cliënten in zorgprofielen VV4 t/m VV8. Ten opzichte van de raming van het RIVM is de limiet op de landelijke capaciteit voor cliënten in de categorie 'Wlz inclusief verblijf' gewijzigd naar 126.000 plekken.
- Er is meer rekening gehouden met trends in zorggebruik met betrekking tot Wlz inclusief verblijf waaronder een ligtijdverkorting voor 10 jaar. Dat leidt tot een afname in de vraag naar Wlz inclusief verblijf in de sector verpleging en verzorging voor zorgprofielen 4 t/m 6 van ongeveer 12.300 plekken ten opzichte van een demografische raming
- In deze nieuwe raming van het aantal zorggeschikte plekken wordt ook rekening gehouden met het verwachte aantal cliënten met Wlz exclusief verblijf dat geclusterd of op een instellingsadres woont. Hierbij is zowel naar cliënten met een VPT als een MPT gekeken:
  - Cliënten met een VPT vormden ook onderdeel van de eerdere raming. Het aantal cliënten dat geclusterd of op een instellingslocatie woont is opnieuw bepaald op basis van analyses op CBS-microdata. De meeste VPT-cliënten wonen in 2024 op het adres van een instelling of geclusterd (76%), dit is vergelijkbaar met de eerdere raming. Op basis van de ontwikkelingen in de realisatiecijfers is de trend van het VPT-gebruik bijgesteld, wat leidt tot een hogere opgave.

- Cliënten met een MPT zijn nieuw toegevoegd ten opzichte van de RIVM-raming, wat de opgave verder opdrijft. Deze toevoeging is mogelijk omdat nu ook van deze cliënten het zorgprofiel geregistreerd wordt, waardoor cliënten Verpleging & Verzorging onderscheiden kunnen worden van cliënten uit de gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg. Ongeveer 27% van deze cliënten woont in een instelling of geclusterd.
- De verwachte toename van cliënten met VPT of MPT die op een instellingsadres verblijven maakt in de navolgende uitkomsten deel uit van de opgave voor zorggeschikte woningen. De verwachte toename van cliënten met VPT of MPT in een geclusterde setting maakt deel uit van de opgave voor geclusterde woningen.

Aanvullend scenario: geschikte woningen voor alleenstaande ouderen met een laag inkomen

Naast een basisscenario op basis van demografische ontwikkelingen en trends is er een aanvullend scenario doorgerekend met een extra categorie 'bijzondere zorggeschikte' woningen. Deze is bestemd voor ouderen die momenteel nog geen expliciete zorgvraag hebben, maar zich wel in een kwetsbare positie bevinden. Hierbij is aangesloten bij scenario 2 uit het PWC-onderzoek *Onderzoek naar de herintroductie van verzorgingshuizen* uit 2025. De doelgroep is in aansluiting op dit onderzoek als volgt gedefinieerd:

- 75 jaar en ouder
- Laag inkomen (in onze implementatie is uitgegaan van laagste 40%)
- Alleenstaand

De aanvullende criteria 'zwak sociaal netwerk' en 'kwetsbare gezondheid' zijn niet afzonderlijk te selecteren in de ABF-prognoses en daarom niet expliciet meegenomen. In plaats daarvan is rekening gehouden met de omvang van de doelgroep zoals gespecificeerd in het PWC-onderzoek. Daarnaast is er niet geselecteerd op basis van de huidige woonsituatie: de doelgroep kan zowel in nultreden-, geclusterde als overige woningen wonen. Dit betekent dat bij realisatie van deze woonvorm per saldo extra geschikte woningen nodig kunnen zijn. Voor de omvang van deze doelgroep wordt binnen dat scenario ook gecorrigeerd in de geclusterde, nultreden-, en zorggeschikte woningen.

4.3 Resultaten

De opgave geschikte ouderenhuisvesting betreft de extra woningbehoefte voor de doelgroep ten opzichte van de huidige situatie. De opgave is exclusief de woningbehoefte die wordt ingevuld vanuit de bestaande woningvoorraad (bewoond door doelgroep) en exclusief vervangingsvraag in verband met onder andere sloop. Tabel 4.1 geeft de uitbreidingsopgave voor de periode 2025 t/m 2036 weer voor zowel het basisscenario als het aanvullend scenario. Benadrukt wordt dat deze presentatie van de uitkomsten afwijkt van de vorige hoofdstukken waarin de bruto nieuwbouw is gepresenteerd.

De opgave van nultredenwoningen is voor 65-plussers het grootst: 221.900 woningen in het basisscenario. Aanvullend is er behoefte aan 70.900 geclusterde woningen voor 65+ huishoudens en 77.200 zorggeschikte plekken. Totaal komt dit op een opgave van 370.100 geschikte ouderenwoningen in elf jaar tijd.
In het aanvullende scenario is er een extra doelgroep toegevoegd: alleenstaande 75-plussers met een laag inkomen die 'bijzonder zorggeschikt' willen wonen. De opgave voor deze doelgroep komt voor de periode 2025 t/m 2036 uit op 33.200. Aanvullend gaat het in totaal om 14.300 huishoudens – nog geen 4% – meer dan in het basisscenario. De verschillen tussen de scenario's laten zien dat woningen voor de doelgroep 'bijzonder zorggeschikt' vaak al onderdeel vormen van de geschikte opgave.

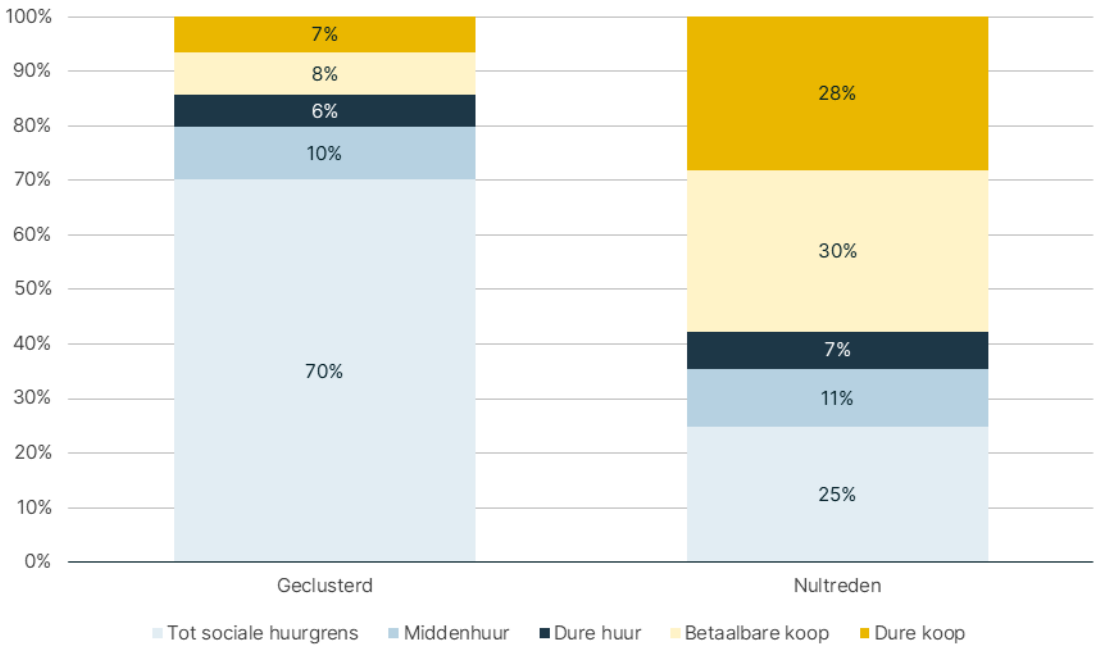
Tabel 4.1: Opgave uitbreiding geschikte ouderenhuisvesting 2025 t/m 2036 in basis- en aanvullend scenario

	Zorggeschikt	Geclusterd 65+	Nultreden 65+	Doelgroep bijzonder zorggeschikt	Totaal
Basisscenario	77.200	70.900	221.900	-	370.100
Aanvullend scenario	70.100	66.400	214.700	33.200	384.400

Figuur 4.1 geeft de opgave voor geclusterde woningen en nultredenwoningen verbijzonderd naar eigendom en prijsklasse weer. Voor de opgave van zorggeschikte woningen (in beide scenario's) en die van de 'bijzonder zorggeschikte' woningen in het aanvullend scenario is deze informatie niet beschikbaar. Uit de Verkenning Wonen met zorg blijkt dat de geclusterde ouderenwoningen in de huidige situatie bijna altijd onderdeel uitmaken van de huursector (87% van alle geclusterde ouderenwoningen). Bovendien begeven deze geclusterde huurwoningen zich meestal in het goedkopere segment; 78% van deze woningen heeft een huur onder de sociale huurgrens.

Dit gegeven werkt door in de getoonde opgave. Van de 70.900 extra benodigde geclusterde woningen in het basisscenario is 86% (60.700) in de huursector gewenst. Het merendeel (70%) zou in de sociale huur terecht moeten komen. 15% van de geclusterde woningen wordt in de koopsector gewenst, waarvan iets meer dan de helft betaalbaar. Opvallend is het totale aandeel van betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) binnen de opgave voor geclusterde woningen. Dit ligt met 88% procent aanmerkelijk hoger dan de twee derde die het Rijk nastreeft voor de totale nieuwbouw.
De opgave van nultredenwoningen in het basisscenario, goed voor 221.900 woningen, bestaat juist voor meer dan de helft uit koopwoningen, te weten voor 30% betaalbaar en 28% duur. De gewenste toename van huurwoningen is voor deze categorie in verhouding beperkter. In totaal gaat het om 42%, waarvan het grootste deel met een huur onder de sociale huurgrens (25%). Het betaalbare aandeel binnen de opgave voor nultredenwoningen is nagenoeg twee derde.
De verdeling van de opgave voor geclusterde en nultredenwoningen over de segmenten volgens het aanvullend scenario wijkt nauwelijks af van het basisscenario.

Figuur 4.1: Opgave geclusterde woningen en nultredenwoningen 2025 t/m 2036 naar eigendom en prijsklasse in het basisscenario



In Tabel 4.2 en

Andere provincies met een aanzienlijke opgave zijn Noord-Brabant (17%), Noord-Holland (15%), Gelderland (13%) en Utrecht (8%). Een opvallende rol is weggelegd voor de provincie Limburg. Hier zou 7% van de uitbreidingsopgave voor geschikte ouderenhuisvesting moeten plaatsvinden, terwijl het provinciale aandeel in de totale nieuwbouwopgave met 2% het kleinst is. In Limburg zal naar verwachting het percentage 65+ huishoudens tussen 2025 en 2037 het hardst toenemen.

Tabel 4.3 staan de provinciale uitbreidingsopgaven voor geschikte ouderenhuisvesting volgens de basis- en het aanvullend scenario. Zuid-Holland kent in beide scenario's de grootste opgave, net als dat ook geldt voor de totale nieuwbouwopgave die eerder in paragraaf 2.3.1 besproken is. Het aandeel in de landelijke opgave ligt voor geschikte ouderenhuisvesting echter wat lager (19%).

Tabel 4.2: Opgave uitbreiding geschikte ouderenhuisvesting 2025 t/m 2036 per provincie in basisscenario

	Zorggeschikt	Geclusterd 65+	Nultreden 65+	Doelgroep bijzonder zorggeschikt	Totaal
Groningen	1.800	2.100	7.700	-	11.600
Fryslân	2.300	3.600	7.500	-	13.400
Drenthe	2.500	3.000	7.200	-	12.700
Overijssel	5.200	4.200	13.600	-	23.000
Flevoland	2.800	700	5.600	-	9.100
Gelderland	11.500	9.100	28.000	-	48.600
Utrecht	6.200	5.900	18.000	-	30.100
Noord-Holland	11.400	9.400	33.200	-	54.000
Zuid-Holland	12.600	13.700	44.300	-	70.600
Zeeland	1.900	1.500	4.100	-	7.500

Noord-Brabant	11.200	12.000	41.100	-	64.300
Limburg	7.900	5.800	11.600	-	25.300
Nederland	77.200	70.900	221.900	-	370.100

Andere provincies met een aanzienlijke opgave zijn Noord-Brabant (17%), Noord-Holland (15%), Gelderland (13%) en Utrecht (8%). Een opvallende rol is weggelegd voor de provincie Limburg. Hier zou 7% van de uitbreidingsopgave voor geschikte ouderenhuisvesting moeten plaatsvinden, terwijl het provinciale aandeel in de totale nieuwbouwopgave met 2% het kleinst is. In Limburg zal naar verwachting het percentage 65+ huishoudens tussen 2025 en 2037 het hardst toenemen.

Tabel 4.3: Opgave uitbreiding geschikte ouderenhuisvesting 2025 t/m 2036 per provincie in aanvullend scenario

	Zorggeschikt	Geclusterd 65+	Nultreden 65+	Doelgroep bijzonder zorggeschikt	Totaal
Groningen	1.600	1.900	7.400	1.100	12.000
Fryslân	2.100	3.400	7.200	1.300	14.000
Drenthe	2.200	2.800	6.900	1.100	13.000
Overijssel	4.700	3.900	13.100	2.200	23.900
Flevoland	2.600	600	5.500	700	9.400
Gelderland	10.400	8.600	27.200	4.200	50.400
Utrecht	5.600	5.600	17.500	2.300	31.000
Noord-Holland	10.400	8.800	32.100	5.200	56.500
Zuid-Holland	11.500	12.700	42.900	6.500	73.600
Zeeland	1.700	1.300	4.000	900	7.900
Noord-Brabant	10.100	11.400	39.800	4.900	66.200
Limburg	7.100	5.500	11.100	2.800	26.500
Nederland	70.100	66.400	214.700	33.200	384.400

Eerder is in paragraaf 4.1 al besproken dat nultredenwoningen niet exclusief bewoond worden door oudere huishoudens. Appartementen worden ook vaak bewoond door jongere huishoudens, terwijl veel appartementen tegelijkertijd ook toegankelijk zijn. Om die reden is in de bijlage ook de totale opgave aan toegankelijke woningen opgenomen (en niet uitsluitend voor 65+ huishoudens).

05
Opgave studentenhuis-vesting

5.1 Toelichting op Primos Studentenhuisvesting

Het prognosemodel Primos Studentenhuisvesting (ook wel bekend als Apollo) maakt trendprognoses van het verwachte aantal studenten dat uitwonend wenst te zijn én het aanbod van studentenwoningen per studiestad. De meest recente inzichten van het onderzoek zijn opgenomen in het ABF-rapport *Landelijke monitor studentenhuisvesting 2025* (LMS)[4]. De prognose bevat zowel mbo-, hbo- als wo-studenten. Aangezien de herijkingsopgave zich richt op hbo- en wo-studenten worden mbo-studenten in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

5.1.1 Vraagprognose

Voor de prognose van de toekomstige vraag vormt de meest recente referentieraming van het ministerie van OCW het uitgangspunt. De referentieraming maakt een prognose van het aantal studenten naar leeftijd, type opleiding, studiefase, studievorm en type student.
In twee stappen vertaalt het prognosemodel Primos Studentenhuisvesting deze studentenaantallen naar de vraag naar studentenhuisvesting op lokaal niveau:

- Stap 1: Spreiding over de diverse studiesteden
- Stap 2: Toevoegen van de gewenste woonsituatie om tot een vraagprognose te komen

Stap 1: Spreiding over de diverse studiesteden

Voor de toekomstige raming wordt er eerst gekeken hoe het verleden zo nauwkeurig mogelijk gesimuleerd kan worden. Hiervoor wordt getracht de stroomkansen en andere belangrijke modelparameters voor de afgelopen vijf jaar te schatten, zodat er een optimale match ontstaat tussen de simulatie en realisatie. Enkele belangrijke aspecten hierbij zijn:

- Instroomkansen vanuit het voortgezet onderwijs en mbo;
- Instroom vanuit het buitenland;
- Demografische verschuivingen;
- Doorstroom tussen bachelor- en masteropleidingen;
- Doorstroom tussen woonsituaties;
- Uitstroom van uitvallers en afgestudeerden.

Uit de jaarlijkse simulaties volgt voor ieder jaar een optimale set van parameters. Van deze vijf sets wordt het gewogen gemiddelde genomen. Het meest recente jaar weegt het zwaarst mee en de daaraan voorafgaande jaren hebben een steeds lager gewicht. Verder wordt ook gekeken of er trends in de parameters waar te nemen zijn. In dat geval werkt de toepassing van een gewogen gemiddelde mogelijk onvoldoende en is het wellicht beter om de trend (deels) door te trekken in de prognoses. Een voorbeeld hiervan betreft de instroom vanuit het buitenland (die tot vorig jaar jaarlijks toenam).

[4] https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/Mosaic/lms/samenvatting

De parameters worden uiteindelijk gebruikt om de in-, door- en uitstroom voor de komende jaren te bepalen uitgesplitst naar onderwijsinstelling, vestigingsgemeente, opleidingssoort, bachelor- of masteropleiding, leeftijd, geslacht en gewenste woonsituatie.
Eerst wordt de instroom toegedeeld naar alle onderwijsinstellingen per vestigingsgemeente in Nederland op basis van de spreiding van leerlingen uit het laatste schooljaar van het voortgezet onderwijs (bron: Primos Demografie). Vervolgens wordt de instroom verdeeld over de onderwijsinstellingen op basis van stromen uit het verleden tussen woongemeenten in het laatste jaar van het voortgezet onderwijs en studiesteden (bron: DUO). Dit leidt uiteindelijk tot de instroom per onderwijsinstellingen per vestigingsgemeente.
De door- en uitstroom van de referentieraming van OCW worden toegedeeld aan de onderwijsinstellingen per vestigingsgemeente op basis van samenstelling naar leeftijd, geslacht, opleidingssoort en bachelor- of masteropleiding.

Te allen tijde geldt dat de referentieraming van OCW het uitgangspunt vormt en de resulterende jaarmatrices door de gehanteerde werkwijze op nationaal niveau exact overeenkomen met deze referentieraming.

Stap 2: Toevoegen van de gewenste woonsituatie om tot een vraagprognose te komen
De huidige vraag naar studentenhuisvesting is gebaseerd op het aantal hbo- en wo-studenten dat momenteel uitwonend is in een stad, aangevuld met de verhuiswensen van studenten die binnen zes maanden verwachten te verhuizen naar of uit die stad. Daarbij zijn correcties toegepast voor niet-realistische verhuiswensen en onverwachte verhuizingen. Er wordt van een niet-realistische verhuiswens gesproken als een respondent in het voorgaande jaar aangaf een verhuiswens te hebben en bij herbenadering niet verhuisd blijkt te zijn en daar ook geen actie tot ondernomen heeft.

In de vraagprognose wordt op basis van de parameters uit de simulatie het kenmerk gewenste woonsituatie toegevoegd aan de in-, door- en uitstroom; kortweg gezegd worden er in- en doorstroomkansen uit het verleden toegepast. Hierbij wordt rekening gehouden met persoons- en opleidingskenmerken, trends en de onderwijsinstelling per vestigingsgemeente. Daarbovenop worden correctiefactoren op de kansen toegepast om op nationaal niveau uit te komen op twee vraagscenario's:

- Referentiescenario: een meer behouden scenario waarin het gewenste aandeel uitwonende Nederlandse studenten (de vraag) op nationaal niveau gelijk blijft aan de vraag uit het collegejaar '24-'25.
- Hoge-vraag scenario: het gewenste aandeel uitwonende Nederlandse hbo- en wo-studenten (de vraag) is gelijk aan het niveau van het collegejaar '14-15. Dit is het laatste jaar dat alle hbo- en wo-studenten recht hadden op de basisbeurs.

Uiteindelijk leidt dit tot in-, door- en uitstroommatrices per jaar uitgesplitst naar leeftijd, geslacht, opleidingssoort, bachelor- of masteropleiding, onderwijsinstelling, vestigingsgemeente en gewenste woonsituatie. Deze matrices kunnen jaar-op-jaar toegepast worden op de resulterende matrix van

de studentenpopulatie uit het voorgaande jaar (te starten met de matrix van het afgelopen collegejaar die gebaseerd is op DUO en BRP). Hierbij moet de leeftijd van iedere student logischerwijs ieder jaar ook met één worden verhoogd.

5.1.2 Aanbodprognose

Het huidige aanbod staat gelijk aan het huidige aantal uitwonende studenten. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen structureel en flexibel aanbod. Structureel aanbod is gedefinieerd als woonruimten die de afgelopen acht jaar (of korter als de woonruimte nog geen acht jaar bestaat) minimaal 75 procent van de tijd bewoond zijn geweest door uitwonende mbo-, hbo- en/of wo-studenten. Het overige deel dat minder dan 75 procent van de tijd door studenten is bewoond telt mee als flexibel aanbod. In dit type aanbod wonen ook andere doelgroepen zoals starters en alleenstaanden. Bij vertrek van een student is het kennelijk niet vanzelfsprekend dat opnieuw een student intrekt.

Gegeven het bestaande aanbod met daarin het onderscheid tussen structureel en flexibel wordt voor beide delen een aparte prognose van de ontwikkeling gemaakt. De prognose van de ontwikkeling van het structureel aanbod komt neer op het saldo van harde bouwplannen en sloopplannen van studentenwoningen. In reactie op een aparte uitvraag geven gemeenten de harde bouwplannen voor studentenhuisvesting op. Zachte bouwplannen worden wel uitgevraagd, maar niet meegenomen in de berekeningen. In de 19 grootste studiesteden waarover in de LMS wordt gerapporteerd zijn 12.000 woonruimten meegenomen. Dit aanbod betreft voor twee derde zelfstandige woningen.

De prognose van de ontwikkeling van het flexibele aanbod is gebaseerd op de ontwikkeling van het lage huursegment vanuit Primos Woningmarkt. Binnen dit flexibele aanbod huren studenten hun woonruimte meestal via particuliere verhuurders. Als gevolg van verscherpte regelgeving is de verkoop van particuliere huurwoningen het afgelopen jaar sterk toegenomen. Dit is ook terug te zien op de markt voor studentenhuisvesting. Afgelopen jaar is het aantal studenten dat een woonruimte bij een particuliere verhuurder huurt gedaald met 17.800[5].
Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat het aantal verkopen van particuliere huurwoningen in het tweede kwartaal van 2025 verder is gestegen. In de LMS wordt de aanname gemaakt dat de stijging van het aantal verkopen van particuliere verhuurders in 2025 en 2026 aanhoudt, waarna dit weer afneemt richting het oude niveau. Onder deze aanname zal het flexibele aanbod tussen de collegejaren '24-'25 en '32-'33 met 36.300 woonruimten afnemen in de 19 studiesteden.

5.2 Aanpassingen t.b.v. de herijkingsopgave

Het prognosemodel Primos Studentenhuisvesting is in het kader van de herijkingsopgave ingezet om de opgave voor de studentenhuisvesting voor de periode 2025-2036 in te schatten. Hiervoor is in beginsel zoveel mogelijk aangesloten bij de methodiek zoals die is toegepast in LMS. Op een aantal

[5] Hospitaverhuur speelt hierin een beperkte rol. Dit betreft naar schatting 4% van de uitwonende studenten en is volgens de LMS afgelopen jaar stabiel gebleken.

punten zijn echter andere keuzes gemaakt, waardoor de cijfers afwijken van het tekort zoals hierover is gerapporteerd in de LMS:

- In de LMS worden harde bouwplannen voor studentenhuisvesting in mindering gebracht om tot het tekort te komen. Voor de bepaling van de herijkingsopgave is dit niet gedaan, aangezien het doel is om inzicht te geven in welk deel van de (nieuwbouw)opgave ingevuld moet worden door studentenhuisvesting, ongeacht of deze al gepland is. Oftewel, er wordt gekeken met hoeveel wooneenheden de bestaande voorraad moet worden uitgebreid om aan de verwachte vraag te voldoen.
- Voor de bepaling van de landelijke opgave zijn drie extra gemeenten meegenomen: Almere, Deventer en Haarlem.
- De opgave is bepaald voor collegejaar '35-'36. Het tekort in de LMS is berekend voor collegejaar '32-'33.

De cijfers zijn alleen uitgesplitst naar zelfstandig vs. onzelfstandig, maar niet naar prijssegment. Voor dat laatste is er geen goede cijferbasis. In lijn met het ABF-rapport zijn de uitkomsten in twee scenario's aangeleverd, te weten het referentiescenario en een hoge-vraag scenario. In de Primos-modellen zitten alle bij de BRP ingeschreven personen. Dat betekent dat ook studenten, mits ingeschreven in de BRP, deel uitmaken van de totale Primos-bevolking; zowel nu als in de toekomst.

Een deel van de met Primos geraamde woningbehoefte komt voort uit de woningvraag van studenten. Maar daarnaast is er ook een opgave voor onzelfstandige woonruimten bepaald. Hierbij geldt de kanttekening dat het eigenlijk beter zou zijn om de huisvestingsopgave voor studenten te interpreteren als een woonruimteopgave en niet per se als een (gedeeltelijke) woningbouwopgave. Als studenten mogen kiezen dan is er zeker behoefte aan een eigen woning (voornamelijk in de vorm van een studio). Als deze niet beschikbaar is, zijn studenten bereid om te substitueren naar onzelfstandige (of gedeelde) ruimtes.

5.3 Resultaten

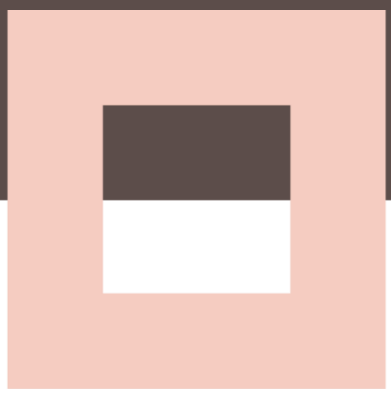
Net als voor ouderen (zie vorig hoofdstuk) betreft de opgave voor studentenhuisvesting een extra of uitbreidingsopgave. In totaal bestaat de opgave in het referentiescenario in 2036 uit 33.840 woonplekken; in het hoge scenario loopt dit op tot 71.450 (Tabel 5.1). Een belangrijke factor in de opgave zijn de verwachte verkopen door particuliere verhuurders wat een belangrijk effect heeft op het beschikbare flexibele aanbod. De prognose houdt tot 2037 rekening met een afname van zo'n 41.500 wooneenheden in het flexibele aanbod. Deze verkopen zullen gecompenseerd moeten worden. Dit hoeft niet uitsluitend met nieuwbouw, maar kan ook vormgegeven worden door woningdelen of hospitaverhuur te stimuleren. Naar verwachting zullen de verkopen voornamelijk in de komende twee jaar plaatsvinden en zal het aantal verkopen daarna weer stabiliseren naar normaal niveau.

De vraag naar studentenhuisvesting neemt in het referentiescenario af. Ook in het hoge vraag scenario is vraagontwikkeling beperkt. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat in de laatste referentieraming van het OCW de prognose van met name het aantal internationale studenten naar beneden is bijgesteld. Daarnaast zal de daling van het aantal Nederlandse studenten, die zich in collegejaar '21-'22 heeft ingezet, zich naar verwachting verder voortzetten tot en met collegejaar '35-'36.
Regionaal geldt dat er in collegejaar '24-'25 in alle regio's (met studentenhuisvesting) sprake was van een tekort. Voor alle regio's geldt dat naar verwachting het tekort in ieder geval de komende twee jaar nog toe zal nemen als gevolg van de verkopen door particuliere verhuurders. Vanaf collegejaar '28-'29 begint het tekort langzaam terug te lopen. In collegejaar '35-'36 verdwijnt het tekort in een aantal regio's.
De vraag naar studentenhuisvesting is op dit moment nog niet goed uit te splitsen naar zelfstandige en onzelfstandige woningen. In het huidige aanbod is 60 procent van de studenteneenheden onzelfstandig. Om deze verhouding in stand te houden, zouden de bouwplannen ook ongeveer deze verhoudingen moeten hebben. Van de huidige harde bouwplannen is bekend dat slechts een derde onzelfstandig is.

Tabel 5.1: Opgave uitbreiding studentenhuisvesting 2022 t/m 2036 per provincie in twee scenario's met huidig aandeel en aantal onzelfstandige woonruimten

	Referentie	Hoge vraag	Aandeel onzelfstandig	Huidig aanbod	Onzelfstandig
Groningen	0	2.190	63%	37.620	23.700
Fryslân	160	1.160	42%	7.340	3.080
Drenthe	0	0	-	0	0
Overijssel	470	1.990	70%	16.830	11.730
Flevoland	290	580	61%	1.790	1.090
Gelderland	250	4.240	67%	35.850	24.190
Utrecht	5.000	9.810	69%	28.220	19.470
Noord-Holland	14.160	22.280	46%	59.510	27.200
Zuid-Holland	9.330	19.530	61%	83.330	50.620
Zeeland	0	0	-	0	0
Noord-Brabant	3.650	7.750	60%	38.370	23.010
Limburg	530	1.920	59%	19.570	11.550
Nederland	33.840	71.450	60%	328.430	195.640

06
Ter afsluiting



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. Hiervoor vraagt het ministerie van BZK om nieuwe informatie.

Dit rapport geeft een eerste aanzet tot de herijkingsopgave. Het geeft onder meer antwoord op de volgende vragen:

- Hoeveel woningen moeten er gebouwd worden in de periode 2025 t/m 2036 om gedurende die jaren het nationale woningtekort terug te brengen tot 2%?
- Waar moeten deze woningen staan om ook regionaal het woningtekort tot 2% in te lopen?
- Gegeven dat het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting voorschrijft dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar dient te zijn: hoe moet deze betaalbare nieuwbouw worden verdeeld over de segmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop? En wat zijn daarin de regionale verschillen?
- Hoe groot is de huisvestingsopgave voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en studenten? Welke geschikte woonvormen moeten er voor ouderen bij komen? En hoeveel woonruimten voor studenten?

De op basis van rekenmodellen vastgestelde opgaven in dit rapport bieden een eerste richting, maar dienen niet te worden geïnterpreteerd als voorschrift. Daarnaast is er nog een aantal vervolgstappen te nemen.

- Om te beginnen zal de herijkingsopgave vertaald worden naar een beleidsopgave. Het ministerie kan ervoor kiezen om in de eigen vertaalslag bepaalde keuzes te maken over de invulling van de opgaven, die mogelijk afwijken van wat in dit rapport gepresenteerd is.
- Daarnaast wordt benadrukt dat in dit rapport voor ouderen en studenten een uitbreidingsopgave is gepresenteerd. Deze kan zowel in de bestaande voorraad als via nieuwbouw worden gerealiseerd. De onzelfstandige eenheden zijn niet betrokken bij de woningbouwopgave, maar vormen een aparte component. Uiteindelijk moeten de opgaven voor beide doelgroepen omgerekend worden naar bruto aantallen om op die manier de aandelen in de totale nieuwbouwopgave vast te stellen. Om deze vertaling van uitbreiding (netto) naar bruto te maken moeten er veronderstellingen worden gemaakt over de sloop van woningen die geschikt zijn voor ouderen en studenten. Een goede cijferbasis hiervoor ontbreekt vooralsnog.
- Tot slot is er een wens om de al gemaakte afspraken tot en met 2030 ongemoeid te laten. Dat betekent dat uit de in dit rapport gepresenteerde aantallen een schatting gemaakt moet worden van de ‘resterende’ opgave voor de periode 2031 t/m 2036.

Dit rapport biedt het ministerie handvatten voor de gesprekken met provincies en regio’s en vormt daarmee het vertrekpunt voor verdere afspraken. De uiteindelijke afspraken met de provincies en regio’s zijn daarbij het eindresultaat.

Bijlagen

Bijlage A: Woningmarkt-gebieden

Ten behoeve van de demografische en woningmarktmodellen hanteert ABF Research een indeling van Nederland in functionele woningmarktgebieden, vanuit het gegeven dat de woningmarkt een regionale markt is. De functionele woningmarktgebieden weerspiegelen groepen van aaneengesloten gemeenten die onderling sterke migratierelaties hebben. De indeling wordt bepaald op basis van een analyse van de verhuisstromen in de jaren voorafgaand aan het vaststellen van de indeling, voor de huidige indeling 2018-2023. De indeling is dit jaar geactualiseerd. Een uitvoerige beschrijving is te vinden in Bijlage A van het Primos-rapport 2025[6].

Figuur B.1: Functionele woningmarktgebieden 2025 (2025) Bron: ABF Research



[6] Primos-prognose 2025 | Rapport | Rijksoverheid.nl

Bijlage B: Toelichting op meer uitponden

Inleiding: het verslechterde investeringsklimaat voor middenhuur

In oktober 2025 is het rapport 'ABF Woningmarktverkenning 2025-2040' verschenen. Hierin staat beschreven welke mix van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus binnen de woningbouwopgave het best aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige huishoudens gegeven de gehanteerde scenarioveronderstellingen. De uitkomsten in het rapport zijn gebaseerd op het woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt (voorheen ook bekend als Socrates). In de berekeningen is geanticipeerd op de voorgenomen verkopen van huurwoningen enkel door corporaties. Op dat moment waren effecten van het beleid op andere verhuurders moeilijk nauwkeurig in te schatten.
In opdracht van het ministerie van BZK en het ministerie van Financiën heeft SEO het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek[7] gaf een indicatie dat de middenhuurvoorraad in eigendom bij institutionele beleggers zal krimpen bij gelijkblijvend beleid. Concreet daalt het aantal middenhuurwoningen in de periode 2025-2035 (volgens het standaard scenario in het rapport) met ruim 46 duizend woningen. Ten opzichte van de aanvangsvoorraad betreft dit 30%.

Op verzoek van het ministerie heeft ABF nieuwe simulatieberekeningen met Primos Woningmarkt uitgevoerd. In het doorgerekende scenario is met het oog op het SEO-onderzoek rekening gehouden met het uitponden van middenhuurwoningen.

Methode: uitponden van woningen

Toepassing van de SEO-uitkomsten

De modelberekeningen van SEO hebben betrekking op de voorraad middenhuurwoningen (in 2025: met een kale maandhuur tussen € 900,07 en € 1.184,82) in bezit van bedrijfsmatige en institutionele beleggers. ABF heeft van SEO per woningmarktregio en voor de afzonderlijke G4-gemeenten de aanvangsvoorraad middenhuurwoningen van institutionele beleggers ontvangen samen met de aantallen woningen die in het standaard scenario tot 2036 worden uitgepond. Deze aantallen zijn bovendien nog uitgesplitst naar woningen die na uitponden als koopwoning in het betaalbare segment (tot € 405.000 in 2025) zouden vallen, dan wel in het segment van duurdere koopwoningen (Tabel B.1).

[7] Stäbler, D. e.a. (2025). *Investeringsklimaat middenhuur*. Amsterdam: SEO.

Tabel B.1: Verwacht aantal uitgeponde woningen door institutionele beleggers per segment in de koopsector en locatie, 2025-2036, Bron: SEO

	G4	Overig NL	Totaal
Betaalbare koop	5.400	19.300	24.700
Duurdere koop	15.600	6.200	21.800
Totaal	20.900	25.500	46.500

Het model Primos Woningmarkt voert de berekeningen uit per woningmarktregio. Op basis van de aanvangsvoorraad in 2025 en het netto aantal in elf jaar uitgeponde woningen is per regio het aandeel bepaald dat na elf jaar nog over is. Hiermee is het gemiddelde afnamepercentage over de gehele periode berekend. Met de toepassing van dit vaste percentage op de voorraad aan het begin van ieder jaar is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat wordt uitgepond. Dit is uitgevoerd voor de gehele simulatieperiode tot begin 2040, voorbij het eindjaar van de SEO-analyse.
Aan de hand van de door SEO geleverde gegevens over de uitgeponde woningen in de afzonderlijke G4-gemeenten zijn eveneens de afnamepercentages bepaald. Voor de woningmarktregio's waarin deze gemeenten liggen geldt dat de regiototalen zijn verminderd met de G4-gemeentetotalen, opdat rekening gehouden wordt met de verschillende tempo's van uitponden tussen de G4 en de overige regiogemeenten.

Uitponden door overige private verhuurders (particuliere beleggers)

De analyse van SEO heeft betrekking op institutionele beleggers en niet op de overige private verhuurders. Echter, deze groep van veelal kleine particuliere beleggers heeft te maken met soortgelijke omstandigheden die het voor hen minder aantrekkelijk maken om woningen te verhuren, waarvan de middenhuurregulering er één is.
Bij gebrek aan nader onderzoek is in overleg met het ministerie van BZK besloten om ook voor deze groep van overige private verhuurders het uitgangspunt te hanteren dat zij komende jaren woningen zullen gaan uitponden. Per regio is daarvoor het uitpondpercentage zoals gevonden voor de institutionele beleggers genomen, zodat de voorraad middenhuurwoningen in bezit van overige private verhuurders relatief even snel afneemt. Ook de verdeling naar koopsegment waar de uitgeponde woningen door overige private verhuurders in terechtkomen is overgenomen van de institutionele beleggers.

Omdat er geen nauwkeurige gegevens bestaan over de voorraad middenhuurwoningen van particuliere beleggers, is hiervoor de volgende benadering gemaakt. Per regio is het totaal aan middenhuurwoningen[8] verminderd met de aanvangsvoorraad van institutionele beleggers[9] en de voorraad in bezit van corporaties[10]. Dit geeft een raming van de aantallen middenhuurwoningen in bezit van particuliere beleggers van ongeveer 135 duizend woningen. Per regio zijn deze geschatte aantallen

[8] Gebaseerd op de CBS-microdata.
[9] Gebaseerd op de schattingen van SEO.
[10] Gebaseerd op 'de Verantwoordingsinformatie' (dVi) van woningcorporaties.

huurwoningen opgeteld bij de aanvangsvoorraad van de institutionele beleggers. Op deze opgetelde voorraad is boven beschreven methode toegepast, zodat de voorraad van de private beleggers in iedere regio hetzelfde verval laat zien als de voorraad van institutionele beleggers. Wel zijn er tussen regio's aanzienlijke verschillen in de geraamde aantallen woningen bij particuliere beleggers ten opzichte van institutionele beleggers.
Over de gehele private sector gedurende de periode 2025-2039 worden in het uitpondscenario 100 duizend middenhuurwoningen uitgepond.

Implementatie in Primos Woningmarkt

In het model wordt voor ieder rekenjaar bij aanvang het aantal woningen bepaald dat beschikbaar is voor onttrekkingen (sloop) of uitponden[11]. Het regionaal aantal per jaar uit te ponden middenhuurwoningen is naar rato van beschikbaarheid verdeeld over de voorraad. Dit betekent dat er geen onderscheid is gemaakt naar type (eengezins of meergezins), naar gemeente, of naar woonmilieu. Wel hebben woningen die vaker beschikbaar komen omdat ze relatief vaak worden bewoond door 'beweeglijke' huishoudens zo een grotere kans om uitgepond te worden dan typen woningen die veel worden bewoond door minder verhuismobiele huishoudens.

SEO heeft per regio eveneens cijfers geleverd over de verwachte verdeling tussen uitgeponde betaalbare en duurdere koopwoningen. Met hulp van deze informatie is de fractie duurdere koopwoningen bepaald, die vervolgens is toegepast voor alle jaren en voor alle uit te ponden woningen. De resulterende betaalbare koopwoningen vallen in de prijsklasse net onder de betaalbaarheidsgrens[12], de duurdere koopwoningen allen in de prijsklasse onmiddellijk erboven.

[11] Dit zijn de woningen die bij de start van het vorige jaar al beschikbaar waren en die niet zijn betrokken, plus de woningen die aan het einde van het jaar ervoor door doorstromende huishoudens zijn verlaten, en de woningen die in het nieuwe jaar beschikbaar komen omdat huishoudens het volgend jaar niet meer zelfstandig in de regio wonen. Dit kan komen door gaan samenwonen, door vertrek naar een andere woningmarktregio of het buitenland, uitstroom naar een verpleeghuis, of door overlijden.
[12] In Primos Woningmarkt betreft dit de tweede respectievelijk de derde prijsklasse in de koopsector.

Bijlage C: Opgave nultre-denwoningen

Tabel B.2: Opgave uitbreiding nultredenwoningen 2025 t/m 2036 per provincie in basis- en aanvullend scenario

	Basisscenario	Aanvullend scenario
Groningen	8.400	8.000
Fryslân	6.400	6.100
Drenthe	6.000	5.700
Overijssel	14.000	13.500
Flevoland	9.100	9.000
Gelderland	32.400	31.500
Utrecht	28.900	28.400
Noord-Holland	40.000	39.000
Zuid-Holland	60.900	59.400
Zeeland	2.800	2.700
Noord-Brabant	50.200	48.900
Limburg	7.500	7.000
Nederland	266.600	259.200

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