Trendsettend in cijfers

Notitie

Betreft
Verwachte ontwikkeling eigenwoningbezit

Kenmerk	Plaats	Van
n2026-0216KGO	Delft	ABF Research
Project	**Datum**	**Voor**
WON-26044 Primos Woningmarkt	24 november 2026	BZK

Inleiding

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 model simuleert de verwachte ontwikkelingen voor de complexe dynamiek op de woningmarkt. Rekening houdend met sturende processen als demografie, woonvoorkeuren, inkomens, voorraadmutaties en verhuurdersbeleid worden de vraag naar en het aanbod van woningen jaarlijks met elkaar geconfronteerd. De eventueel gemeten spanning tussen beide wordt jaarlijks per segment verminderd door de verwachte nieuwbouw kwalitatief hierop af te stemmen.
De belangrijkste uitkomsten worden jaarlijks verwerkt in een rapport. Momenteel is dit rapport (ABF Woningmarktverkenning 2026-2041) nog niet gereed, maar kan wel alvast zicht worden gegeven op de ontwikkeling van het eigenwoningbezit.

Ontwikkeling eigenwoningbezit

Gebruikelijk worden de uitkomsten uit Primos Woningmarkt langs verschillende scenario's besproken. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt in welke mate wijzigingen in de veronderstellingen doorwerken op de uitkomsten. De hieronder gepresenteerde resultaten zijn afkomstig uit het scenario waarin zo goed mogelijk de uitgangspunten van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) gevolgd zijn. Bovendien wordt in dit scenario ook uitgegaan van extra verkopen van huurwoningen als gevolg van uitponden[1] door particuliere verhuurders.

Tabel 1 toont de gesimuleerde woonsituatie van huishoudens in 2026 en 2041, evenals het verschil tussen de jaren. Het linkerdeel van de tabel bevat de absolute aantallen, het rechterdeel de daaruit

[1] Ten opzichte van het scenario zonder extra uitponden gaat het om 158.000 woningen meer.

volgende percentages. In 2026 telt Nederland 8,5 miljoen huishoudens. Hiervan woont 3,2 miljoen in een huurwoning (38%) en bijna 4,7 miljoen in een koopwoning (55%). Zo'n 600 duizend huishoudens (7%) verblijven in een BAR (bewoonde andere ruimte). Dit betreft een verzameling van alternatieve woonsituaties, waarin een huishouden niet als enig huishouden in een zelfstandige woning verblijft. Voorbeelden hiervan zijn woningdelen, woonboten of stacaravans.

Over 15 jaar zal het aantal huishoudens met bijna 800 duizend zijn toegenomen tot bijna 9,3 miljoen. In dezelfde periode zal de woningvoorraad met ruim 1 miljoen woningen groeien (niet weergegeven in de tabel). Dit betekent op voorhand dat de woningmarkt verruimt, waardoor het in principe voor huishoudens gemakkelijker wordt om een woning te betrekken. Dit is ook af te lezen aan de daling van het aantal huishoudens in een BAR, dat met 194 duizend afneemt.
Onder de condities dat behoeftegericht gebouwd wordt, zoveel mogelijk de Wvrv gevolgd wordt en het extra uitponden door particuliere verhuurders plaats zal vinden is de verwachting dat vooral het aantal huishoudens in een koopwoning toe zal nemen; met 800 duizend. Het percentage huishoudens in een koopwoning zal dan oplopen tot 59%. Het aantal huishoudens in een huurwoning zal in dezelfde periode toenemen met bijna 190 duizend. In 2041 zal 37% van de huishoudens in een huurwoning wonen.

Tabel 1: Gesimuleerde woonsituatie van huishoudens (2026 t/m 2041), Bron: Primos Woningmarkt 2026 (scenario Wvrv + uitponden)

Woonsituatie	2026	2041	2026-2041	2026	2041	2026-2041
	x 1.000			*%*		
Sociale huur	2.525	2.571	47	30%	28%	-2%
Middenhuur	350	492	142	4%	5%	1%
Dure huur	341	338	-4	4%	4%	0%
Totaal huur	**3.216**	**3.401**	**186**	**38%**	**37%**	**-1%**
Betaalbare koop	1.632	2.079	447	19%	22%	3%
Dure koop	3.053	3.409	356	36%	37%	1%
Totaal koop	**4.684**	**5.488**	**804**	**55%**	**59%**	**4%**
BAR	**600**	**406**	**-194**	**7%**	**4%**	**-3%**
Totaal huishoudens	**8.500**	**9.295**	**795**	**100%**	**100%**	**0%**

Bijlage: toelichting op het model

Het Primos Woningmarkt-model is een **woningmarktsimulatiemodel**. Het simulatiemodel brengt jaarlijks vraag en aanbod per woningmarktregio in beeld, verbijzonderd naar belangrijke kwalitatieve aspecten als eigendomsvorm (huur en koop), type woning (eengezins en meergezins), prijsklasse en type woonmilieu. Omdat de woningmarkt als een regionale markt functioneert wordt een indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden gehanteerd. Voor Primos Woningmarkt 2025 is gebruikgemaakt van een nieuwe indeling in regio's (zie bijlage D). Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod worden in het model verhuisprocessen, verhuisketens en doorstroming gesimuleerd om zoveel mogelijk recht te doen aan de complexe dynamiek op de regionale woningmarkten.

Essentieel is dat het model redeneert vanuit de filosofie dat alle huishoudens – met hun eigen voorkeuren – een zo goed mogelijke plek krijgen op de woningmarkt. Eerst wordt gekeken naar de **mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad** in een regio. Er is doorstroomaanbod omdat bestaande woningen beschikbaar komen als gevolg van het overlijden van de laatste bewoner van een woning, een verhuizing naar een andere woning, een verhuizing naar het verpleeghuis of een verhuizing naar het buitenland. Het doorstroomaanbod voorziet in belangrijke mate in de jaarlijkse vraag van starters, (potentiële) doorstromers en vestigers uit andere regio's of het buitenland. In kwantitatieve en kwalitatieve zin sluit het doorstroomaanbod echter niet altijd exact aan op de vraag. Met op de vraag gerichte nieuwbouw kan daarop ingespeeld worden.

Belangrijkste resultaat van de woningmarktsimulaties is het nieuwbouwprogramma. Wanneer in bepaalde woningmarktsegmenten de vraag het aanbod overstijgt, is er sprake van een kwalitatief tekort. In dat geval berekent Primos Woningmarkt de meest optimale kwalitatieve invulling (woningdifferentiatie) van de jaarlijkse nieuwbouw[2], opdat de tekorten zoveel mogelijk worden teruggebracht. Langs deze weg wordt van jaar op jaar toegewerkt naar een ontwikkeling van de woningvoorraad die telkens zo goed mogelijk probeert te voldoen aan de woningbehoefte van huishoudens.

Daarmee onderscheidt het Primos Woningmarkt-model zich ook ten opzichte van andere benaderingen: in plaats van een foto van de gewenste situatie op de woningmarkt over bijvoorbeeld vijftien jaar presenteert Primos Woningmarkt de film van de ontwikkelingen die jaar op jaar plaatsvinden. Het model simuleert de processen die zich op de woningmarkt afspelen en houdt tegelijkertijd rekening met de demografische en economische veranderingen die verondersteld worden.

Hoewel de woonvoorkeuren leidend zijn bij de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma kan in één jaar niet alle spanning op de woningmarkt weggewerkt worden. De omvang van de nieuwbouw

[2] We spreken over '(nieuw)bouwprogramma' maar in feite gaat het om alle (bruto) toevoegingen aan de woningvoorraad, dus de som van nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformaties.

en het vrijkomend aanbod zijn vaak ook op termijn onvoldoende om alle huishoudens van de door hen gewenste woning te voorzien. Bovendien is er sprake van een voortdurende instroom van nieuwe woningvragers. Als gevolg hiervan blijven er discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan, maar het model is erop gericht om de kwalitatieve tekorten en overschotten zo klein mogelijk te maken binnen de opgelegde beperking van beschikbare ruimte voor uitbreiding.

Door de behoefte van huishoudens centraal te stellen geeft Primos Woningmarkt inzicht in de gewenste woningdifferentiatie. Voor de goede orde zij gemeld dat er géén rekening wordt gehouden met de woningdifferentiatie in geplande of in uitvoering genomen woningbouwprojecten. Ook lokale, regionale of nationale streefcijfers met betrekking tot bijvoorbeeld de prijssegmentatie spelen geen rol in de berekeningen. Wel wordt er rekening gehouden, voor zover technisch mogelijk, met regelgeving zoals bijvoorbeeld het passend toewijzen waartoe corporaties verplicht zijn.

De toekomstige vraag naar woningen wordt voornamelijk beïnvloed door de demografie, de inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren. Ontwikkelingen in het toekomstige aanbod worden niet alleen bepaald door nieuwbouw en sloop, maar ook door het huurbeleid en het strategische voorraadbeleid van verhuurders. Dit laatste betreft huurverhogingen (al dan niet na mutatie) en verkoop van bezit. Primos Woningmarkt houdt met al deze factoren rekening tijdens de woningmarktsimulaties.

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.