



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Staat van de Volkshuisvesting 2025



Voorwoord



‘Vind ik straks nog een woning?’ ‘Vindt mijn kind straks nog een woning?’

Voor 87% van de Nederlanders was dit de belangrijkste vraag tijdens de verkiezingen. Tussen het gekrakeel en het onderlinge politieke gedoe klonk gelukkig een breed gedeelde overtuiging, zorg en een gevoel van urgentie: de overheid mag dit grondrecht niet verwaarlozen. Iedereen wil alle zeilen bijzetten om het bouwtempo te verhogen en het woningtekort in te lopen.

De Staat, met cijfers over 2024, benadrukt deze urgentie: we bouwen nog niet het aantal woningen dat nodig is.

Toch zijn de vooruitzichten zonniger.

Er zijn nieuwe gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw. Er zijn twintig doorbraaklocaties aangewezen waar de woningbouw versneld van start kan gaan. Er wordt geschrapt in regels en procedures waardoor we de bouw van woningen kunnen versnellen. En het wordt mogelijk om vergunningvrij in je tuin een *tiny house* te plaatsen, bijvoorbeeld voor ouders of kinderen – een maatregel met potentie voor zo’n 100.000 extra woningen.

Ik heb het gevoel dat er een frisse wind door de sector waait. We durven eindelijk heilige huisjes omver te trappen waardoor er ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Het is doodzonde dat het kabinet gevallen is, want anders had ik nog meegemaakt dat er 100.000 woningen per jaar gebouwd zouden kunnen worden.

Het is nu aan een volgend kabinet om op dit pad door te gaan – het pad van meer grond, meer locaties aanwijzen, beter benutten van de bestaande woningvoorraad en vooral het wegnemen van regels die de woningbouw vertragen.

Alle partijen hebben behoefte aan continuïteit, consistentie, voorspelbaarheid en rust. Alleen dan is er het vertrouwen om beslissingen te nemen over de investeringen die nodig zijn.

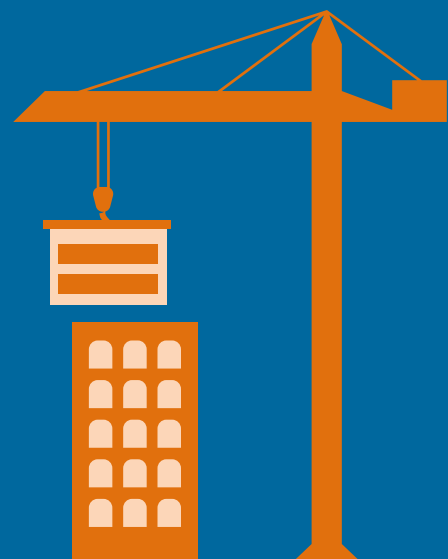
De Staat van de Volkshuisvesting 2025 die voor u ligt, laat zien welke stappen het afgelopen jaar zijn gezet, waar we momenteel staan en wat we met elkaar te doen hebben richting morgen en verder.

Zo aan het eind van het jaar moeten we vaststellen dat er nog veel te doen is. Tegelijkertijd luidt vanaf de drempel van een nieuw jaar de gevleugelde uitspraak dat hoe vaak het jaar ook keert, de hoop altijd mee keert. Er is van alles mogelijk wanneer we samen – Rijk, overheden, corporaties en markt – blijven bouwen aan vertrouwen, samenwerking, en een thuis voor iedereen. We mogen niet vergeten dat iedere stap, hoe klein ook, betekenis heeft.

Mona Keijzer

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Dashboard



De Staat van de Volkshuisvesting is een jaarlijkse uitgave van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). We laten hiermee zien hoe de volkshuisvesting in Nederland zich ontwikkelt. Er zijn belangrijke stappen gezet om het woningtekort in te lopen, maar er is nog een lange weg te gaan. In dit rapport geven we een uitgebreid beeld van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland.

Benieuwd naar regionale cijfers? Of behoefte aan extra tijdreeksen? Ga dan naar het nieuwe online dashboard op Datawonen via:
<https://datawonen.nl/staatvdlolkshuisvesting.aspx>

Of scan deze QR-code:



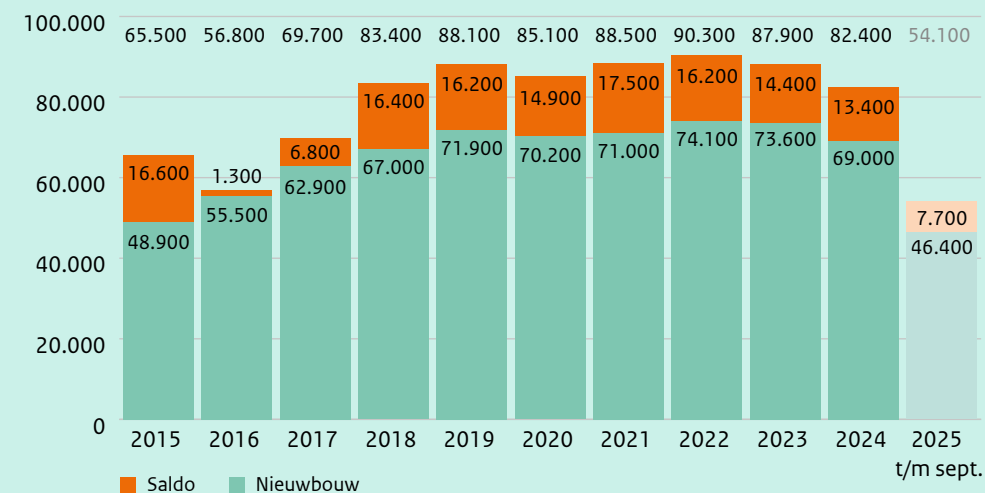
Beschikbaarheid

Naar de 100.000 woningen per jaar



Bouwproductie

Tot en met september 2025 zijn 54.100 woningen gerealiseerd. Als we deze lijn doortrekken, komen we in 2025 uit op 77.600 woningen. Dat zijn helaas minder woningen dan in 2024. De verwachte bouwtempo voor 2024 en 2025 heeft zich inderdaad voorgedaan. Voor de komende twee jaar zijn de vooruitzichten optimistischer en komt de productie van 100.000 woningen per jaar in zicht.

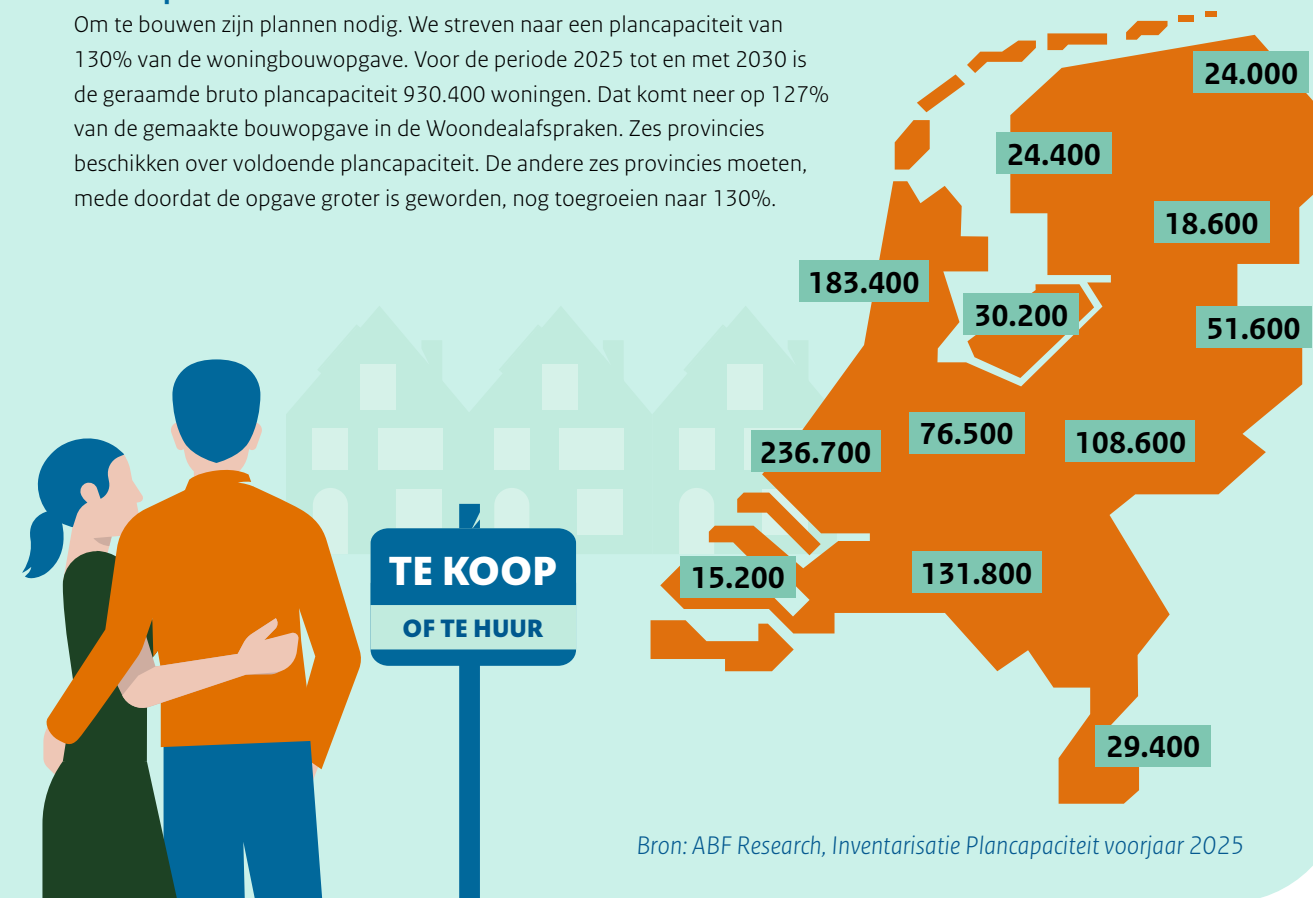


Bron: CBS, bewerking door ministerie van VRO, 2025



Plancapaciteit

Om te bouwen zijn plannen nodig. We streven naar een plancapaciteit van 130% van de woningbouwopgave. Voor de periode 2025 tot en met 2030 is de geraamde bruto plancapaciteit 930.400 woningen. Dat komt neer op 127% van de gemaakte bouwopgave in de Woondealafspraken. Zes provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De andere zes provincies moeten, mede doordat de opgave groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.



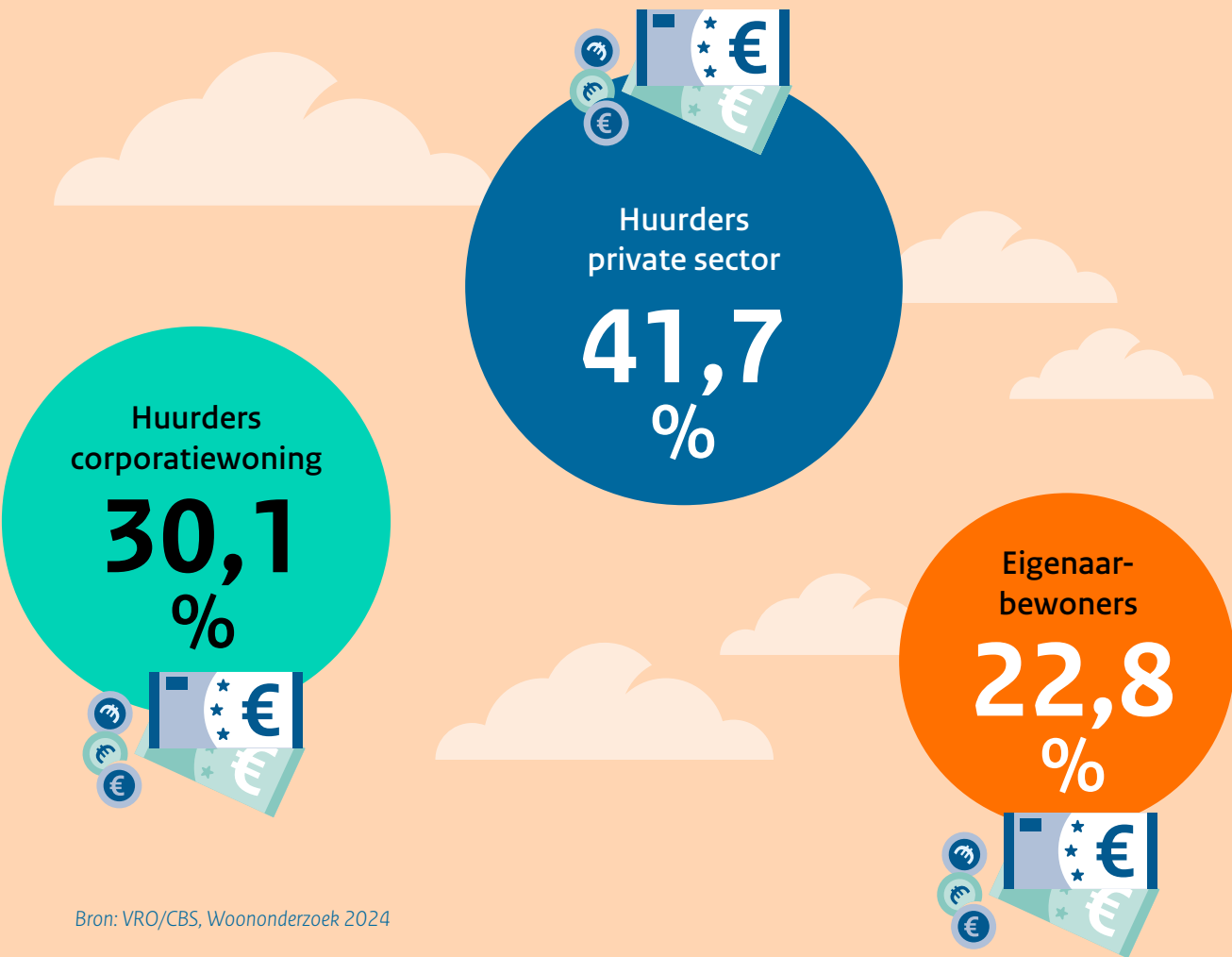
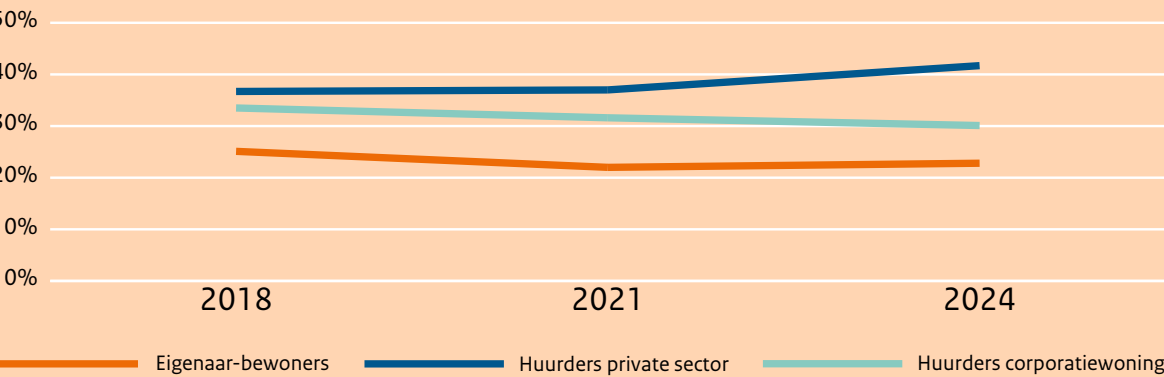
Bron: ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2025

Betaalbaarheid

Betaalbare woonlasten voor meer mensen

Woonquotes

Huurders zijn méér kwijt aan woonlasten in verhouding tot hun inkomen dan eigenaar-bewoners. De woonquote voor huurders is gestegen van 33,3% in 2021 naar 34,2% in 2024. Dit komt omdat de woonquotes van huurders in de private huursector hard zijn gestegen naar gemiddeld 41,7% in 2024. De gemiddelde woonquote van eigenaar-bewoners is gestegen naar 22,8% in 2024. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door bijkomende woonlasten, zoals energie en lokale belastingen. Denk aan de afvalstoffenheffing, de zuiveringsheffing, maar bijvoorbeeld ook belasting op energie.



Bron: VRO/CBS, Woononderzoek 2024

Kwaliteit

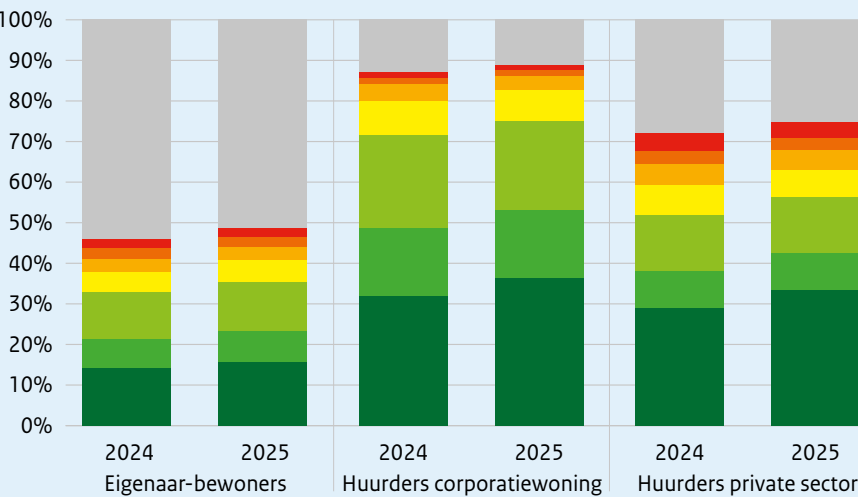
Het verbeteren van de duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid

Tussen 2018 en 2024 is de leefbaarheid in de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) iets sterker verbeterd dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel woningen in een gebied met 'zwakke' of lagere leefbaarheid is afgenomen: van 60% naar 55% in de NPLV-gebieden. Wel blijft de woningvoorraad negatief drukken op de leefbaarheid. Het aandeel woningen op een plek waar de woningvoorraad een negatieve bijdrage levert is in 2024 hoger dan gemiddeld in Nederland (8% tegen 1%).



Bron: Leefbaarometer, 2024



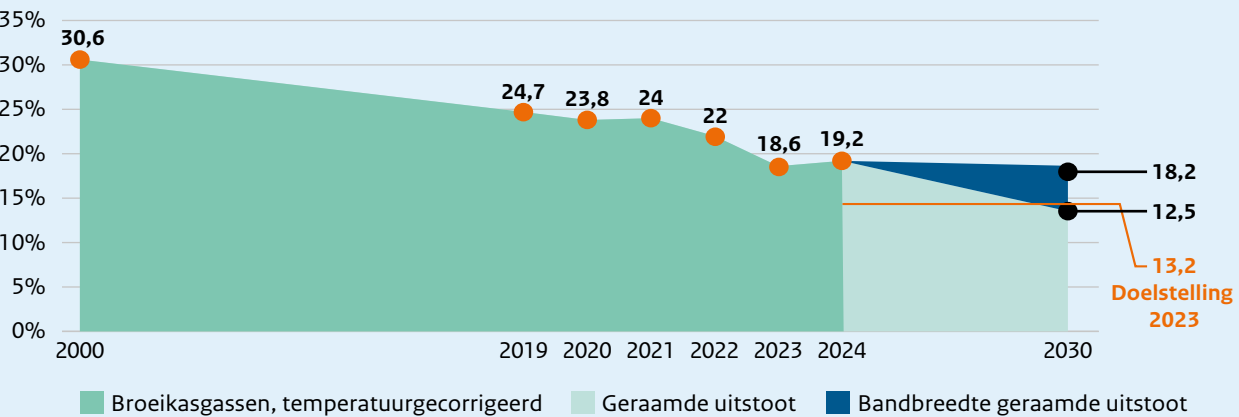
Energielabels

Zoals de figuur laat zien, zijn belangrijke delen van de woningvoorraad nog niet voorzien van een geldig energielabel. Geschat voor de gehele Nederlandse woningvoorraad is het aandeel slechte labels (E, F of G) gedaald van 16,7% begin 2024 naar 15,0% begin 2025. De daling van slechte labels gedurende 2024 was verhoudingsgewijs het sterkst bij de corporatiewoningen (van 8,1% naar 7,0%), op de voet gevolgd door de private huurwoningen (van 21,5% naar 18,9%). Bij de koopwoningen was de daling het minst scherp (van 19,5% naar 17,8%).

Bron: RVO, EP-online

Uitstoot bouw

De uitstoot van broeikasgassen, met name CO₂, door de gebouwde omgeving is afgenomen van 24,0 Mton in 2021 naar 19,2 Mton in 2024. Hierbij is rekening gehouden met temperatuurverschillen. Waar het energieverbruik daalde, nam het gasverbruik in 2024 juist iets toe. Dit komt omdat mensen in 2024 weer minder zuinig zijn gaan stoken, vergeleken met de twee jaren daarvoor.



Bron: PBL, KEV 2025



Inhoud

Voorwoord	3
Dashboard	4
Inhoud	9
1. Inleiding	10
1.1 Een veranderende context	10
1.2 Leeswijzer	11
2 . Uitdagingen voor de volkshuisvesting	13
2.1 Beschikbaarheid: woningtekort blijft onverminderd hoog	14
2.2 Betaalbaarheid: woonlasten verschillen tussen groepen	18
2.3 Kwaliteit: meerderheid tevreden, energiearmoede gestegen	21
2.4 Afruil en synergie: samenhangend en stabiel beleid is nodig	23
3. Beleidsvoortgang	27
3.1 Beschikbaarheid	30
3.2 Betaalbaarheid	39
3.3 Kwaliteit	42
3.4 Vooruitblik	50
4. Verdieping	55
4.1 Model I: de kasstromenbenadering	55
4.2 Model II: aflossing als vermogenstransactie	55
4.3 Model III: gebruikerskostenbenadering	56
4.4 De modellen toegepast	56
4.5 Hoe de benaderingen te wegen	57
5. Tot slot	59
Bijlage 1. Toelichting kernindicatoren	60
Bijlage 2. Gebruikte bronnen en literatuur	63

Inleiding



Onze woning is de basis waarop we ons leven bouwen. Voor jongeren is een eigen huis de eerste stap naar een zelfstandig leven. Gezinnen willen doorstromen naar een huis met voldoende ruimte. En ouderen hebben behoefte aan een woning die past bij hun levensfase, het liefst in eigen dorp of stad. Helaas is goed wonen voor veel mensen niet vanzelfsprekend. Vanwege het grote woningtekort kunnen zij vaak geen geschikte woning vinden. Hoge huren en huizenprijzen zorgen ervoor dat de woonlasten niet meer aansluiten bij hun portemonnee. Of de kwaliteit van hun woning of leefbaarheid van hun wijk schiet tekort.

Er wordt dan ook vol ingezet op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. De afgelopen jaren is te weinig en te langzaam gebouwd in Nederland. We moeten daarom alle zeilen bijzetten om de wooncrisis het hoofd te bieden. Bijvoorbeeld door nieuwe grootschalige woningbouwlocaties aan te wijzen. Maar ook door leegstaande kantoren te transformeren tot woonruimte voor starters. Elke woning telt.

In deze Staat van de Volkshuisvesting beschrijven we hoe het gaat met het wonen in Nederland. Dat doen we aan de hand van een vaste set kernindicatoren¹, waarmee we de voortgang van het beleid bewaken en alle ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting zo objectief mogelijk kunnen weergeven.

1.1 Een veranderende context

1.1.1 Demissionair kabinet in formatietijd

Vóór de zomer viel het kabinet-Schoof. Op 29 oktober 2025 vonden de Tweede Kamerverkiezingen plaats. Deze Staat van de Volkshuisvesting rapporteert dus over een periode waarin het kabinet deels demissionair was. Het meeste beleid ging wel door, omdat het aanpakken van de wooncrisis niet kan wachten. De verkiezingen, met veel aandacht voor wonen, benadrukten dat nog eens.

Het kabinet-Schoof heeft in totaal € 5 miljard vrijgemaakt voor woningbouwdoelen, en € 2,5 miljard voor een betere bereikbaarheid van nieuwe woningen. Via de Woondeals voeren we de bestuurlijke afspraken over aantallen te bouwen

¹ De doelstelling 'Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten' en de bijhorende indicator 'Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad' komen in deze Staat van de Volkshuisvesting niet terug. Dit is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en het recent door de Tweede Kamer aangenomen wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Hiermee wordt gestuurd op aantallen gerealiseerde woningen, niet op percentages.

woningen uit. Ook zijn we gestart met het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER), waarmee we de woningbouw versnellen en goedkoper maken. Op 3 juli 2025 nam de Tweede Kamer het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting aan.

Veel beleid zal de komende jaren pas effect hebben. Het is daarom belangrijk dat we doorgaan op de ingeslagen weg, zodat partijen – waaronder overheden, woningcorporaties en marktpartijen – weten wat ze kunnen verwachten, investeringen kunnen renderen en regelgeving effect kan hebben.

1.1.2 Economische context

In de vorige Staat concludeerden we dat niet alleen het woningtekort was toegenomen, maar dat ook de omstandigheden voor de woningbouw verslechterd waren, met name door de hoge rente. Daardoor werd in 2024 en 2025 een dip in de woningbouw verwacht. Inmiddels lijken de omstandigheden langzaam te verbeteren: de grote piek in bouwkosten en rente ligt achter ons. De dip in 2024 en begin 2025 heeft gezorgd voor een lagere bouwoutput in 2025 zelf. De versnelling wordt in 2026 en 2027 verwacht. De recent verbeterde financieringsvoorwaarden vertalen zich dan concreet in meer opgeleverde projecten.

1.1.3 Europese agenda voor wonen

Te weinig aanbod, stijgende prijzen en het tekort aan betaalbare woningen: het zijn problemen die in heel Europa spelen. De wooncrisis in Europa is dan ook een van de speerpunten van de in 2024 aangetreden Europese Commissie. De komende jaren kunnen we uit Brussel meer plannen verwachten voor Europese samenwerking om de woningnood aan te pakken, waarbij lidstaten verantwoordelijk blijven voor het aanpakken van de wooncrisis in eigen land.

Europese wetgeving bepaalt in belangrijke mate de kaders voor Nederlandse wet- en regelgeving. Het aanpassen van de regels voor staatssteun kan bijvoorbeeld meer mogelijkheden bieden voor het financieren van betaalbare huisvesting. Europese regelgeving kan ook knellen, bijvoorbeeld als het de bouw van nieuwe woningen vertraagt of bemoeilijkt. Daarom is Nederland als lidstaat nauw betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe plannen in Brussel, zoals het *European Affordable Housing Plan* en de *European Strategy for Housing Construction*. Daarnaast wisselen we via het *European Housing Policy Network* steeds meer kennis uit met andere landen die de wooncrisis willen oplossen.

1.2 Leeswijzer

In deze Staat van de Volkshuisvesting 2025 beschrijven we de stand van zaken van de volkshuisvesting in Nederland. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de uitdagingen waar we momenteel voor staan. Hoofdstuk 3 beschrijft de voortgang van het beleid aan de hand van vaste kernindicatoren. Het verdiepende hoofdstuk 4 zoomt in op verschillende methoden om woonlasten te meten. Deze Staat sluit af met het concluderende hoofdstuk 5.

Focus op Europees Nederland

In deze publicatie richten we ons op Europees Nederland. De stand van de volkshuisvesting van Caribisch Nederland beschrijven we in een voortgangsbrief die begin 2026 verschijnt.





2. Uitdagingen voor de volkshuisvesting



In 2025 is het woningtekort onverminderd hoog. Iedereen kent wel een gezicht bij een woningzoekende. Veel Nederlanders willen graag verhuizen, maar kunnen geen woning vinden. Jongeren blijven langer thuis wonen. Mensen moeten langer bij hun ex-partner wonen na een scheiding. Jonge gezinnen stellen gezinsuitbreiding uit.

Kortom: rondom de drie hoofddoelen van het volkshuisvestingsbeleid – beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit – zijn er forse uitdagingen. In dit hoofdstuk lichten we de belangrijkste uitdagingen toe.

In het kort:

- Het woningtekort is stabiel. In 2025 is het woningtekort 4,8%. Dit zijn circa 400.000 woningen.
- Het aanbod blijft achter bij de toenemende vraag naar woningen. De vraag neemt toe door bevolkingsgroei en een veranderende samenstelling van huishoudens. Op dit moment zijn er 3,6 miljoen huishoudens met een verhuiscens, waarvan er 1,8 miljoen ook actief op zoek zijn.
- Om het woningtekort op te lossen moeten we alle zeilen bijzetten. En zowel inzetten op het bouwen van nieuwe woningen als het beter benutten van bestaande gebouwen en omgeving.
- Er staan ongeveer 188.000 woningen leeg, waarvan 30.000 langer dan een jaar.²
- Ouderen en gezinnen verhuisden minder. Daardoor komen er minder gezinswoningen vrij door doorstroming. Juist die doorstroming is nodig om de woningmarkt van het slot te halen.
- Hoewel de meeste mensen betaalbaar wonen, komen sommige groepen steeds meer in de knel. Zowel de huren als huizenprijzen blijven stijgen. Jongeren zijn steeds minder in staat om een huis te kopen. Zij vormen de *Generation Rent*.
- De meeste mensen zijn tevreden met de kwaliteit van hun woning en woonomgeving. Energiearmoede neemt echter toe. Driekwart van de huishoudens die energiearmoede ervaart, woont in corporatiewoningen.

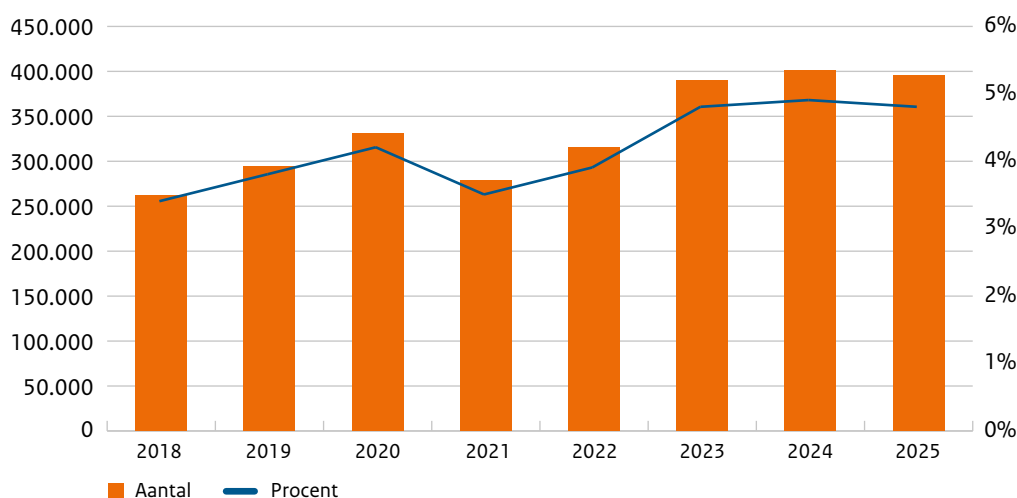
2 Na energierecorrectie.

2.1 Beschikbaarheid: woningtekort blijft onverminderd hoog

De groei van het woningtekort is dit jaar, na jarenlange stijging, relatief stabiel gebleven. In 2025 was het woningtekort 4,8% (ten opzichte van 4,9% in 2024), wat neerkomt op 396.000 woningen. Om een tekort van 2% te bereiken zijn circa 226.000 woningen nodig. Figuur 1 laat het woningtekort in Nederland zien vanaf 2018.

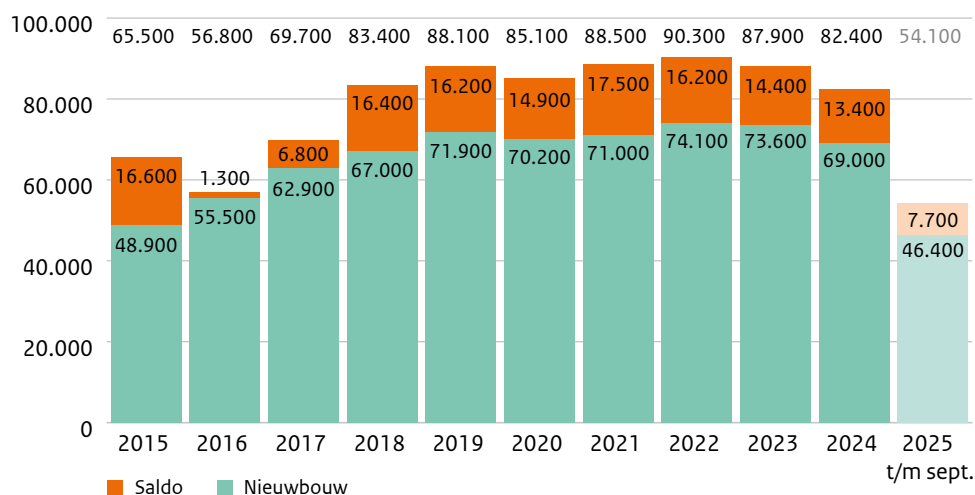
Hoewel alles op alles is gezet om 100.000 woningen per jaar te realiseren, zijn er vorig jaar ongeveer 82.000 woningen bijgekomen. Zoals verwacht zijn dit door de aanhoudende bouw dip minder nieuwe woningen dan de jaren daarvoor (zie Figuur 1).³

Figuur 1: Woningtekort in Nederland sinds 2018



Bron: ABF Research, Primos, 2025

Figuur 2: Bouwproductie 2015-sept. 2025



Bron: CBS, bewerking door ministerie van VRO, 2025

Er is jarenlang te weinig gebouwd om de **groeierende vraag naar woningen** te kunnen bijbenen. De vraag neemt toe door bevolkingsgroei en een veranderende samenstelling van huishoudens. Om aan de woningbehoefte te voldoen, moeten volgens de Primos-prognose de komende 15 jaar naar verwachting 1,2 miljoen woningen worden gebouwd.⁴ Hiervan is 45% nodig om de bevolkingsgroei op te vangen, die vrijwel geheel voortkomt uit een positief migratiesaldo. Gezien de huidige internationale

³ Zie hoofdstuk 3 voor de monitoring van de voortgang van de bouwproductie.

⁴ Prognoses kennen altijd een bepaalde mate van onzekerheid. Het verwachte aantal huishoudens in de toekomst kan zowel hoger als lager uitvallen. Zie: CBS (z.d.-d.), [Huishoudens in de toekomst](#). [Huishoudens in de toekomst](#) | CBS



spanningen is dit momenteel een onzekere factor.⁵ Arbeids- en studiemigranten blijven vaak tijdelijk, asiel- en gezinsmigranten langer. Migratie veroorzaakt dus vraag naar zowel tijdelijke als permanente huisvesting. De overige woningen (55%) zijn nodig om het bestaande woningtekort terug te brengen, sloop te compenseren en de zogenoemde huishoudensverdunding op te vangen.⁶

In de periode 2025-2039 verwachten we dat het aantal huishoudens met 10% toeneemt, vooral vanwege het groeiend aantal (oudere) alleenstaanden.⁷ Ook mensen die de woningmarkt voor het eerst betreden, zorgen voor vraag naar woningen. Ruim een half miljoen starters is actief op zoek naar een woning.⁸ In de twee jaar voorafgaand aan het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2024 verhuisden 288.000 startershuishoudens naar een zelfstandige woning.⁹ Starters starten steeds later en hebben daardoor vaak een hoger inkomen en meer spaargeld als zij hun eerste woning kopen.

Om het woningtekort terug te dringen, is meer nieuwbouw nodig. Hierbij is vooral behoefte aan **betalbare en passende woningen**. Daarnaast kunnen we **bestaande gebouwen en de omgeving beter benutten**. Volgens cijfers van het CBS in de Leegstandsmonitor 2024 stonden er op 1 januari 2024 in Nederland ongeveer **188.000 woningen leeg**. Hiervan stonden 64.000 woningen het jaar daarvoor ook al leeg. In 30.000 woningen, 0,4% van de totale voorraad, die langer dan een jaar leeg stonden, werd geen of nauwelijks energie verbruikt. Dat noemen we de leegstand na energiecorrectie.¹⁰

Volgens het CBS is voor circa 18.000 woningen van die 30.000 langdurig leegstaande woningen, na energiecorrectie, een mogelijke reden bekend voor de leegstand. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een heffing op te leggen aan vastgoedeigenaren als een woning langer dan een jaar leegstaat.¹¹

5 ABF research (2025), *Primos-prognose 2025*.

6 Huishoudensverdunding is de daling van het gemiddeld aantal personen per huishouden.

7 ABF research (2025), *Primos-prognose 2025*.

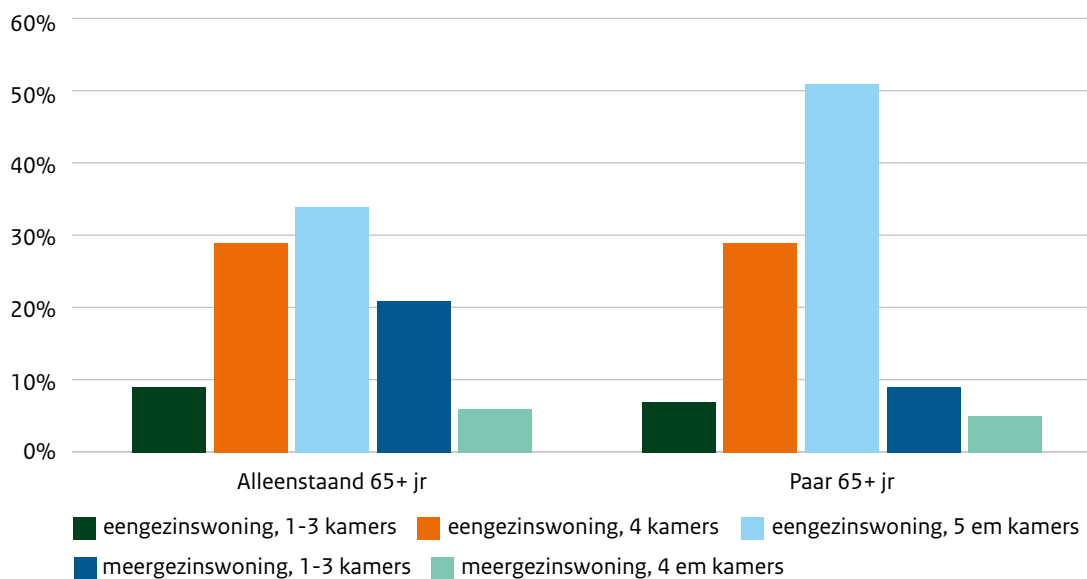
8 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

9 Een deel van deze groep bestaat uit de zogenaamde koopstarters, die uit een onzelfstandige woonsituatie of huurwoning komen. In de afgelopen twee jaar zijn in totaal 237.000 koopstarters verhuisd naar een koopwoning, waarvan 38% vanuit een onzelfstandige woonsituatie. Zie: ABF Research (2024-c). *Woningmarktverkenning 2024-2039*; Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

10 Om de leegstand te bepalen is in de administraties gekeken of een woning leeg stond. Er is niet gekeken of een woning ook daadwerkelijk leeg stond. Veel woningen die volgens de administraties leeg staan, zijn toch in gebruik. Daarom is ook gekeken naar het energieverbruik. De verwachting is dat in woningen die echt leeg staan, niet of nauwelijks energie zal worden verbruikt.

11 NOS (2025), Kamer: heffing mogelijk als huis langer dan een jaar leegstaat. [Kamer: heffing mogelijk als huis langer dan een jaar leegstaat](#)

Figuur 3: Ouderen naar grootte koopwoning



Bron: Woononderzoek 2024

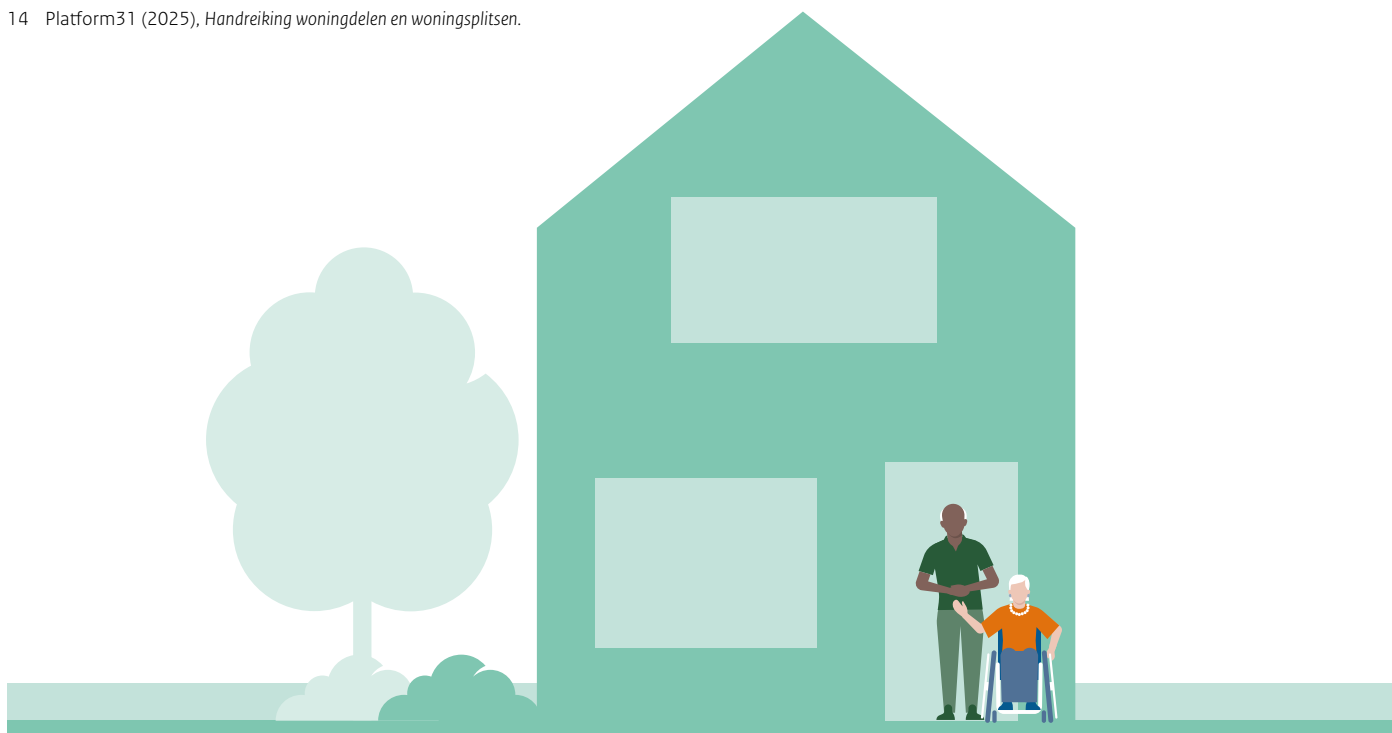
In veel woningen is sprake van **onderbezetting**. Dat betekent dat huishoudens per persoon relatief veel woonruimte hebben. Vooral ouderen wonen relatief groot (Figuur 3). Van de alleenstaande ouderen woont ruim een derde (34%, ofwel 160.000 huishoudens) in een eengezinskoopwoning met vijf of meer kamers. Onder oudere paren geldt dat voor zelfs meer dan de helft (51%, ofwel 444.000 huishoudens).¹² Dit is een logisch gevolg van de levensloop, maar deze woningen zouden beter passen bij gezinnen. In Europees perspectief ligt het aandeel 65-plussers dat in 2024 in onderbezette woningen woont in Nederland vrij hoog met 70,6%. In zes Europese landen ligt dit aandeel nog hoger.¹³

In hoofdstuk 3 gaan we verder in op manieren om de bestaande voorraad beter te benutten, zoals woningdelen en splitsen. Hierin hebben gemeenten een sleutelrol. Slechts 15-25% van de gemeenten stimuleert echter het splitsen van woningen.¹⁴

12 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

13 Het gemiddelde in de Europese Unie is 47,3%. Zie: Eurostat (2025), *Share of people living in under-occupied dwellings*. [Share of people living in under-occupied dwellings by age, sex and poverty status - total population](#)

14 Platform31 (2025), *Handreiking woningdelen en woningsplitsen*.



Doorstroming zorgt ervoor dat de woningmarkt van het slot komt, er meer keuze is en mensen met een verhuishwens een grotere kans hebben om een geschikte woning te vinden. De doorstroming van **ouderen** naar passende nieuwbouw-woningen leidt tot een hoger doorstroomrendement dan wanneer jongere huishoudens doorstromen naar een nieuwbouw-woning. Voor elke 1.000 nieuwbouwwoningen die door ouderen worden betrokken, komen er door doorstroming 1.386 andere woningen vrij. Ter vergelijking: bij nieuwbouw die wordt betrokken door huishoudens tot 55 jaar ligt het doorstroomrendement op slechts 874 extra woningen.¹⁵ Aan de andere kant zorgt nieuwbouw van duurdere woningen weliswaar voor de meeste doorstroming, maar leidt een bouwprogramma met meer betaalbare woningen er per saldo toe dat er, inclusief doorstroming, meer betaalbare woningen vrijkomen.

Het aantal huishoudens met een verhuishwens is toegenomen sinds het WoON 2021. Op dit moment zijn er 3,6 miljoen huishoudens met een **verhuishwens**, waarvan er 1,8 miljoen ook actief op zoek zijn. Opvallend is dat deze huishoudens minder vaak op zoek gaan naar een koopwoning (50% in 2024, ten opzichte van 60% in 2021). Mogelijk komt dat doordat minder woningzoekenden in staat zijn om een woning te kopen. Als ze wel op zoek zijn naar een koopwoning, dan is dat vaak een eengezinswoning.¹⁶

Van de thuiswonende jongeren wil 65% verhuizen, het merendeel naar een zelfstandige woning. Het aantal doorstromers uit een koopwoning nam echter met een kwart af ten opzichte van het WoON 2021. In de huursector nam het aantal doorstromers wel toe met 5%. Van de verschillende type huishoudens die er zijn, verhuisden gezinnen en ouderen minder.¹⁷ Omdat ouderen vaak in gezinswoningen wonen, is het een logisch gevolg dat gezinnen minder goed kunnen doorstromen.

15 Dit komt doordat ouderen vaker een grote gezinswoning achterlaten en hiermee een verhuisketen op gang brengen. Deze vrijgekomen woning wordt bijvoorbeeld betrokken door een gezin dat op zoek is naar meer ruimte. Dit gezin laat weer een kleinere gezinswoning of een appartement achter, enzovoort. Zie: ABF Research (2025), *Doorstroming en woningbouwprogrammering*.

16 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

17 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.



Tabel 1: Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen twee jaar, naar type en leeftijd huishoudens, 2018 t/m 2024

Huishouden	2018	2021	2024	verandering 2021 - 2024	
				absoluut	relatief
Alleenstaand < 35 jaar	259.200	276.600	336.800	60.200	22%
Paar < 35 jaar	193.800	200.600	220.600	20.000	10%
Alleenstaand 35 - 64 jaar	139.700	144.200	137.200	-7.000	-5%
Paar 35 - 64 jaar	93.500	102.500	93.400	-9.100	-9%
Paar met kind(eren)	252.800	241.600	209.100	-32.500	-13%
Eenoudergezin	94.700	93.500	87.500	-6.000	-7%
Alleenstaand 65+ jaar	55.900	50.500	50.500	0	0%
Paar 65+ jaar	46.900	57.600	51.200	-6.400	-11%
Totaal	1.136.500	1.167.200	1.186.200	19.000	2%

Bron: Ministerie van VRO (2025) Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024

2.2 Betaalbaarheid: woonlasten verschillen tussen groepen

Voor een groot deel van de mensen zijn de woonlasten goed betaalbaar, met name voor zittende huurders en kopers. Voor woningzoekenden is het lastiger om een betaalbare woning te vinden. Verhuurders en hypotheekverstrekkers hanteren normen voor verantwoorde woonlasten ten opzichte van het inkomen. Vooral voor huishoudens met lage inkomens en middeninkomens is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

Het WoON 2024 toont de woonquotes¹⁸ van verschillende groepen (Tabel 2). Huurders besteden een groter deel van hun (lagere) inkomen aan woonlasten dan kopers (34% versus 23%), maar gemiddeld minder dan de Europese norm van 40%.¹⁹ Alleen huurders in de private sector besteden met 42% iets meer dan deze norm.

18 Huurquote: de verhouding tussen de netto huur en het netto besteedbaar inkomen. Koopquote: de verhouding tussen de netto koopuitgaven en het netto besteedbaar inkomen. Woonquote: de verhouding tussen de totale woonlasten (huur dan wel koopuitgaven, plus bijkomende woonlasten) en het netto besteedbaar inkomen.

19 Eurostat (z.d.-d), Housing cost overburden rate. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate





Tabel 2: Inkomens, woonlasten en woonquote naar segment

Groep	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Gemiddelde totale woonlasten	Woonquote
Huurders woningcorporatie	€ 2.613	€ 695	30,1%
Huurders private sector	€ 3.371	€ 1.172	41,7%
Huurders totaal	€ 2.883	€ 864	34,2%
Eigenaar-bewoners	€ 5.600	€ 1.099	22,8%

Bron: Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024* ²⁰

De woonquote voor huurders is de afgelopen jaren gestegen, van 33,3% in 2021 naar 34,2% in 2024. Maar de netto huurquote is in dezelfde periode juist gedaald, van 25,4% naar 24,7%. De woonquote voor eigenaar-bewoners is de afgelopen jaren ook gestegen, van 22,0% naar 22,8%, terwijl de gemiddelde koopquote in dezelfde periode ongeveer gelijk is gebleven: deze ging van 16,2% naar 16,1%. Dat betekent dat de stijging van de woonquote vooral wordt veroorzaakt door bijkomende woonlasten, zoals energie (46%), en (lokale) belastingen (47%) als de afvalstoffenheffing, de zuiveringsheffing en belasting op energie.²¹

Niet voor iedereen is de huurquote gedaald. Bij jongeren tot 35 jaar gaat juist een groter deel van hun inkomen naar de huur. We zien in Figuur 4 dat zowel bij alleenstaanden als bij paren tot 35 jaar de huurquote sinds 2018 structureel toeneemt, terwijl die voor andere groepen juist daalt of een beetje schommelt. Tegelijk daalt het eigenwoningbezit onder deze groep.

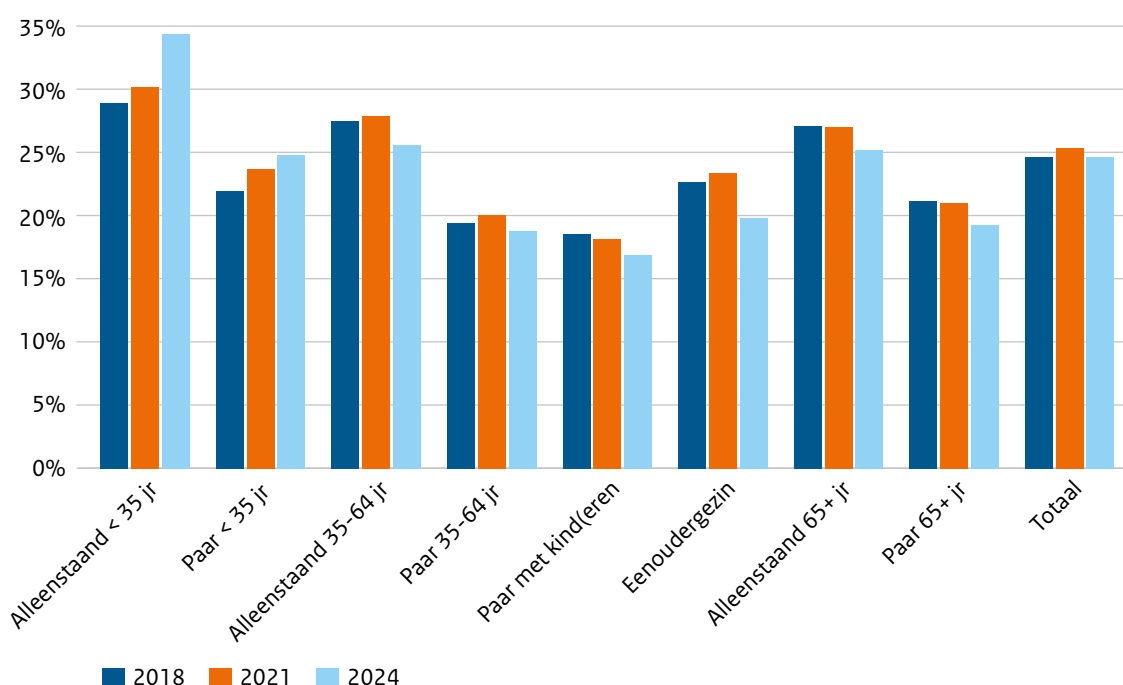
²⁰ Deze getallen wijken iets af van de kernpublicatie van het WoON 2024. Dit komt doordat er een kleine correctie is uitgevoerd op de berekening van het gasverbruik van de respondenten.

²¹ ESB (2025), *Bijna helft bijkomende woonlasten huurders bestaat uit belastingen*. [Bijna helft bijkomende woonlasten huurders bestaat uit belastingen - ESB](#)

Generation Rent

Het aantal jongeren met een eigen woning in Nederland neemt af sinds de jaren '10. Dat gebeurt niet alleen in Nederland, maar ook in andere landen die eigenwoningbezit stimuleren, zoals het VK en de VS. Omdat jongeren vaak voor langere tijd blijven huren, worden ze ook wel de *Generation Rent* genoemd.²² Deze generatie koopt pas op latere leeftijd, en vaak alleen als ze zelf een hoger inkomen hebben of familie financieel bijspringt. Dit geldt voor 34% van de starters en 29% van de doorstromers uit de huursector.²³ De *Generation Rent* komt vaak in een duurdere private huurwoning terecht. Voor een corporatiewoning hebben ze onvoldoende wachttijd of een te hoog inkomen. Koopwoningen zijn juist weer te duur. Jongere alleenstaanden en paren zijn zo de afgelopen decennia steeds vaker in een private huurwoning terechtgekomen. Bij alleenstaanden gaat het om 50% in 2024 tegenover 24% in 2006, bij paren om respectievelijk 37% en 12%.²⁴ Jonge paren betalen vaak een huurprijs boven de sociale huurgrens en in bijna de helft van de gevallen (45%) zelfs boven de liberalisatiegrens.²⁵ Een gevolg hiervan is dat ze gezinsvorming uitstellen.²⁶ En het risico bestaat dat ze door de hogere woonlasten geen vermogen kunnen opbouwen om later alsnog de stap naar een koopwoning te kunnen maken.

Figuur 4: Ontwikkeling gemiddelde netto huurquote in de huursector naar type huishouden, 2018 tot en met 2024



Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*

Financiële problemen onder huurders in de corporatiesector hebben vaak een andere oorzaak dan de hoogte van de huurprijs. Bij minima is het inkomen zelf de beperkende factor. Het is lastig om dit via een lagere huur of huurtoeslag aan te vullen. Ook mensen die wel recht op toeslagen hebben, maar ze toch niet aanvragen, kunnen moeite hebben om de woonlasten en andere kosten voor levensonderhoud te betalen. Overigens zijn hoge woonlasten vooral problematisch als mensen onvoldoende geld overhouden voor ander noodzakelijk levensonderhoud. Dat betreft 5,6% (162.000 huishoudens) van het totaal aantal huurders.²⁷ Zo'n 60% van deze groep woont in het hoog- of middensegment.²⁸ Te hoge woonlasten zijn voor veel mensen tijdelijk: ze verhuizen naar een beter betaalbare woning of hun inkomen neemt toe.²⁹

22 Hoekstra, Bouwmeester & Haffner (2025), *Themapublicatie WoON 2024: Generation rent in Nederland?* | Home | Volkshuisvesting Nederland

23 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

24 Schaacke & Slabbekoorn (2025), *WoON 2024 – Inzicht in wonen voorbij de registraties*. [WoON2024](#)

25 Gebaseerd op de grensbedragen uit 2023: sociale huurgrens € 808; (teruggerekende) liberalisatiegrens: € 1.123.

26 CBS/NIDI (2015), *Huurders in dure regio's krijgen minder vaak kinderen*. [Huurders in dure regio's krijgen minder vaak kinderen](#) | CBS

27 Dit is exclusief huishoudens onder het sociale minimum.

28 Eigen berekening op basis van Woonbase.

29 Rijksoverheid (2025), *Thuisgeven. Rapport IBO Huursector*. [Thuisgeven](#) | [Rapport](#) | [Rijksoverheid.nl](#)



2.3 Kwaliteit: meerderheid tevreden, energiearmoede gestegen

Mensen willen prettig, veilig en gezond wonen in een behaaglijke en duurzame woning, zonder bouwkundige problemen, die in een leefbare en veilige buurt staat. Nog steeds is een grote meerderheid hier tevreden over, huiseigenaren wat vaker dan huurders.³⁰

In minder leefbare wijken staan vaak goedkopere woningen. Hier wonen mensen met een lager inkomen. Een kwart tot een derde van de jonge mensen, alleenstaanden tot 65 jaar en eenoudergezinnen ondervinden overlast van hun directe burens. Dit is hoger dan bij andere huishoudensgroepen.³¹ Los hiervan is een grote meerderheid over het algemeen toch nog altijd (zeer) tevreden over de eigen **woonomgeving**.

Een belangrijke, steeds groter wordende uitdaging is **funderingsschade**. De komende tien jaar krijgen tussen de 375.000 en 425.000 gebouwen waarin mensen wonen te maken met matige tot zeer ernstige funderingsschade. Dit is ongeveer 13% van het totaal aantal gebouwen in Nederland. Hierbij gaat het om 75.000 gebouwen op houten palen en 300.000 à 350.000 gebouwen met een ondiepe fundering.³² In de komende 25 jaar kan dit aantal verdubbelen tot ongeveer 730.000 à 780.000 gebouwen.³³

Bijna 30% van de huurders heeft last van **vocht of schimmel in de woning**, ten opzichte van 14% bij huiseigenaren. Wellicht hangt dit samen met gestegen energieprijzen, waardoor mensen minder zijn gaan stoken en mogelijk ook minder zijn gaan ventileren. Het aangenaam warm of juist koel krijgen van de woning is ook een uitdaging, in corporatiewoningen vaker dan gemiddeld.³⁴ Verduurzaming van de woning kan hieraan bijdragen. In het licht van de klimaatverandering vraagt deze thematiek steeds meer de aandacht.

30 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

31 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

32 Gebouwen met een ondiepe fundering hebben een onderconstructie die direct op de bodem rust.

33 Zie ook: ABDTOPConsult (2025), *De Olifant onder de kamer*. [De Olifant onder de kamer | Rapport | Rijksoverheid.nl](#); Rli (2025), *Goed gefundeerd*. [Goed gefundeerd Raad voor de leefomgeving en de infrastructuur](#)

34 NOS (2025), *Corporatiewoning krijgt meer te lijden onder klimaatverandering dan ander huis*. [Corporatiewoning krijgt meer te lijden onder klimaatverandering dan ander huis](#)



Het **aandeel verduurzaamde woningen neemt toe**. In 2024 had 58% van de eengezinskoopwoningen zonnepanelen, ten opzichte van 30% in 2021.³⁵ Financiële motieven geven voor eigenaar-bewoners vaak de doorslag om zonnepanelen te plaatsen. Gezien de gestegen energieprijzen zoeken mensen naar manieren om de energierekening te verlagen.

Energiearme huishoudens

In 2024 waren er naar schatting 510.000 **energiearme** huishoudens in Nederland, 6,1% van het totaal aantal huishoudens. Dit is een stijging ten opzichte van 2023 (4,0%). Huishoudens met energiearmoede concentreren zich vooral in corporatiewoningen (75%). Vanwege het lage inkomen van deze huishoudens ligt dit in de lijn der verwachting. Ze bestaan veelal uit eenpersoonshuishoudens (66%) en leven van een pensioen (32%) of uitkering (47%). Energiearmoede concentreert zich met name in een aantal grote steden, en de regio's Noordoost-Groningen en Zuid-Limburg. In de NPLV-gebieden is de energiearmoede gemiddeld twee keer zo groot als landelijk. In 2024 had naar schatting 12% van de huishoudens te maken met energiearmoede. In 2023 was dit nog 7% van de huishoudens.³⁶

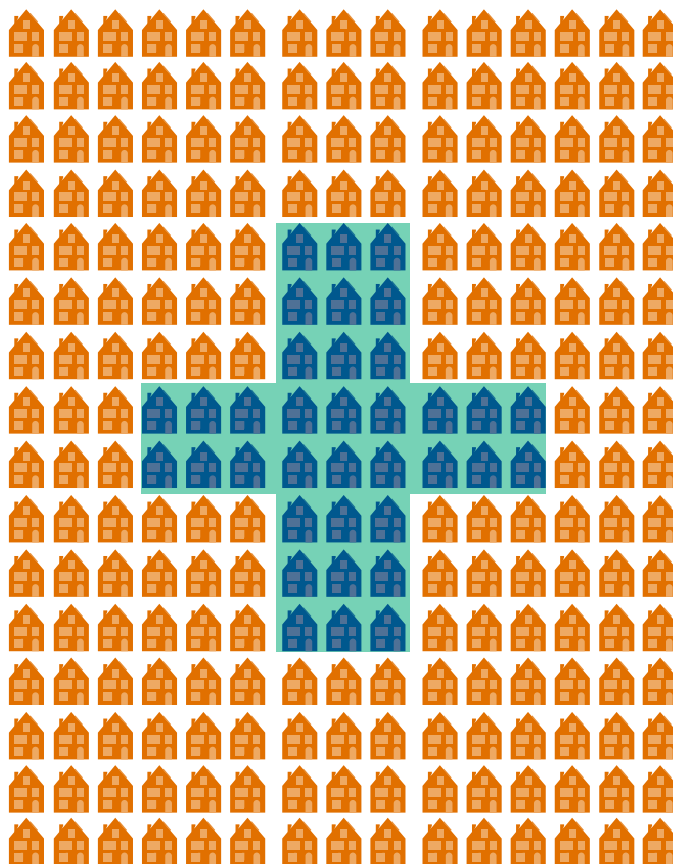
2.4 Afruil en synergie: samenhangend en stabiel beleid is nodig

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit kunnen op gespannen voet met elkaar staan. Het beperken, bevriezen of zelfs verlagen van huren voor de betaalbaarheid betekent dat woningcorporaties op de langere termijn minder kunnen bouwen, renoveren en verduurzamen, tenzij ze op een andere manier gecompenseerd worden.

Huurregulering en belastingen voor private huurwoningen in het middensegment kunnen de betaalbaarheid verbeteren en de belastingopbrengsten verhogen, maar leiden ook tot het verkopen van huurwoningen. Daar profiteren koopstarters van, maar voor huurders neemt het aanbod af.³⁷

Bijbouwen van duurdere nieuwbouwwoningen en woningen gericht op ouderen zorgt voor de meeste doorstroming, maar vooral in de duurdere segmenten. Maar om meer betaalbare woningen vrij te spelen, is het nodig om meer betaalbare woningen te bouwen. Zonder eventuele bouwsubsidies levert dat een ongunstigere *business case* voor ontwikkelaars en woningcorporaties op.

Soms kunnen de centrale doelstellingen elkaar juist ook versterken. Door, waar mogelijk, meer in te zetten op industrieel bouwen, kan nieuwbouw sneller en goedkoper plaatsvinden. Bovendien verbetert de kwaliteit van de woningen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Ook komt hier minder uitstoot vrij dan in de traditionele bouw.³⁸ Hierdoor kunnen sommige bouwlocaties, die door stikstofnormen ontoegankelijk zijn geworden, alsnog worden gebruikt.



35 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

36 TNO (2025), *Energiearmoede in Nederland*. [TNO-2025-R11172.pdf](#)

37 Kadaster (2025), *Investerders 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door*. [Investerders 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door - Kadaster.nl](#)
zakelijk; EIB (2023), *Industrieel bouwen en de arbeidsmarkt*. [Microsoft Word - Industrieel bouwen en de bouwmarkt v18](#)

38 TNO (z.d.-d), *Industrieel bouwen voor een snellere, betaalbare en duurzame bouwsector*. [Industrieel bouwen dankzij innovatie | TNO](#); TKI Bouw en Techniek (2024), *SEB Programmalijn Prefab*. [SEB Programmalijn Prefab | TKI Bouw en Techniek](#)



De Gnephoeckpolder in Alphen aan den Rijn

Praktijkverhaal: 5.500 nieuwe woningen in Alphen aan den Rijn, mét hulp van het Rijk

Een jaar of vijf nog, is de inschatting. Dan kan de eerste paal de grond in van de grote gebiedsontwikkeling Gnephoeck. Alphen aan den Rijn krijgt dan eindelijk de lang gewenste uitbreidingswijk met 5.500 nieuwe woningen erbij. Dat ging niet zonder slag of stoot: het duurde ruim vijf jaar om alle stakeholders op één lijn te krijgen. De aanstelling van voormalig deltacommissaris Wim Kuijken als onafhankelijk adviseur en een Rijksbijdrage van € 60,5 miljoen zorgden voor een doorbraak.

De woonbehoefte in Alphen aan den Rijn is, zoals in zoveel gemeenten, groot. Veel ruimte voor nieuwe woningen is er alleen niet. Behalve in de Gnephoeck, een oer-Hollands waterrijk veenweidegebied.

Alle partijen zagen de noodzaak om hier te bouwen, maar verschilden wel van mening over hoe dat het beste zou kunnen. Zo wees het hoogheemraadschap op het belang van voldoende waterberging, keek de provincie vooral naar de toegankelijkheid van de nieuwe wijk, streden natuurliefhebbers voor de natuurwaarden in het gebied en concludeerde de gemeente dat de benodigde investeringen de gemeentekas ver te boven gingen.

Kortom: het werd al snel duidelijk dat er – vanwege alle uiteenlopende belangen – een bestuurlijk zwaargewicht nodig was om alle partijen bij elkaar en het plan in beweging te krijgen. Voormalig deltacommissaris Wim Kuijken werd benoemd in die onafhankelijke rol. Dat bleek een gouden greep. Kuijken zette zich met gezond pragmatisme aan zijn taak en legde drie simpele vragen op tafel: mag het, kan het en willen we het?

Zo werden uiteindelijk vier alternatieven tegen het licht gehouden, waarvan het derde werd gekozen: in de Gnephoeck komen 5.500, grotendeels betaalbare woningen en er wordt 60 hectare nieuwe natuur, met voldoende ruimte voor recreatie, gerealiseerd. Ook wordt het gebied goed bereikbaar.

Door alle partijen bij elkaar te brengen, en telkens te kijken naar hoe het wel kan, ging de zaak kantelen. Alle partijen, waaronder ontwikkelaars, schaarden zich achter het project en tekenden hiervoor een samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast stelt het Rijk € 60,5 miljoen beschikbaar. Daarmee is de financiering van de Gnephoeck rond en staan alle seinen voor de realisatie van dit project op groen.

Praktijkverhaal: Omdat elke woning telt: de Kleine Kernen Aanpak Fryslân

Ook in kleine dorpen is veel vraag naar voldoende betaalbare woningen. Dat is in Friesland niet anders. Tegelijkertijd hebben kleinere gemeenten vaak een tekort aan capaciteit en middelen om woningbouwprojecten van de grond te krijgen. Hoe zorg je er dan voor dat er toch wordt gebouwd? De Kleine Kernen Aanpak, waarmee Rijk, provincie en gemeenten de krachten bundelen, biedt een oplossing.

De provincie Friesland werkt samen met gemeenten en het Rijk aan de bouw van nieuwe woningen. Hiervoor zijn de regionale woondeals ondertekend. Een belangrijk thema binnen de Friese woondeals is de aanpak van woningbouw in ruim 700 kleine kernen in de provincie. Want het moet ook mogelijk blijven om op het platteland te wonen.

Om dit aan te jagen, heeft de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw de Kleine Kernen Aanpak ontwikkeld. Uitgangspunt hiervan is dat verschillende partijen – waaronder ook marktpartijen en corporaties – slim samenwerken om alle betaalbare woningen in kleine dorpen te bouwen. Dat kan door processen en producten te standaardiseren, bestaande kennis te delen en personeel en financiële middelen te delen.

Daarnaast worden de wensen van bewoners zoveel mogelijk betrokken bij de bouwplannen voor de kleine kernen. Want als je wilt bijdragen aan sterkere gemeenschappen op het platteland, waar mensen naar elkaar omzien, dan leent de start van een woningbouwplan zich daar bij uitstek voor. Samen doen en samen leven, daar gaat het om in Friesland.





3. Beleidsvoortgang



Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat de volkshuisvesting met stevige uitdagingen kampt. Er is nog steeds sprake van een wooncrisis. Aan de aanpak daarvan werken we al volop, onder andere door méér woningen te realiseren en wonen betaalbaarder te maken. Geen woorden, maar daden. Dit hoofdstuk laat zien hoe ver we zijn met het realiseren van onze doelen.

De beleidsvoortgang laten we zien aan de hand van een aantal vaste kernindicatoren. Deze kernindicatoren zijn, vergeleken met eerdere edities van de Staat van de Volkshuisvesting, zoveel mogelijk gelijk gebleven, zodat we de voortgang door de jaren heen goed weer kunnen geven.³⁹ De kernindicatoren zijn ingedeeld naar de drie hoofddoelstellingen van de volkshuisvesting: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, en (3) kwaliteit.⁴⁰ Onderstaande Tabel 3 geeft de kernindicatoren en voortgang weer.

³⁹ Voor zowel de Nationale Prestatieafspraken (NPA) als het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt gestuurd op aantallen gerealiseerde woningen, niet op percentages. Daarom zijn de doelstelling 'Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten' en bijhorende indicator 'Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad' komen te vervallen. Daarnaast zijn er zijn twee technische aanpassingen gedaan. Deze worden in de bijlage toegelicht.

⁴⁰ In de vorige Staat van de Volkshuisvesting is een andere indeling van de kernindicatoren gebruikt, namelijk: (1) bouwen van meer passende en betaalbare woningen, en (2) beter benutten van de bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid. Deze indeling is destijds gebaseerd op de doelstellingen voor de volkshuisvesting in het regeerprogramma.

Tabel 3: Beleidsvoortgang volkshuisvesting aan de hand van vaste kernindicatoren (2022-2025)

DOEL	KERNINDICATOR	STAAT 2022	STAAT 2023	STAAT 2024	STAAT 2025
Hoofddoel Beschikbaarheid					
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen	88.500 (2021)	90.300 (2022)	87.900 (2023)	82.400 (2024)
Volgende bruto plan-capaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouw-opgave in de Woondeals	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	n.v.t.	129% (najaar 2023)	126% (najaar 2024)	127% (voorjaar 2025)
Toewerken naar de bouw van 30.000 sociale huurwoningen in uiterlijk 2029	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	13.100 (2021)	13.100 (2022)	14.300 (2023)	18.500 (2024)
Bouwen van passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	15,5% (2020)	14,9% (2021)	15,5% (2022)	14,9% (2023)
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	4,8% (2021)	4,7% (2022)	4,5% (2023)	4,5% (2024)
Hoofddoel Betaalbaarheid					
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	7,6% (213.000) (2020)	8,2% (235.000) (2021)	8,0% (231.000) (2022)	5,6% (162.000) (2023)
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	5.336.000 (2020)	5.286.000 (2021)	5.275.000 (2022)	4.652.000 (2023)
Hoofddoel Kwaliteit					
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager	60,4% (2018)	54,2% (2020)	52,2% (2022)	54,7% (2024)
Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden	Woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve bijdrage heeft op leefbaarheid: dimensie woningvoorraad.	8,8% (2018)	5,4% (2020)	6,7% (2022)	8,2% (2024)
Verminderen uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuur-gecorrigeerd)	24,0 Mton (2021)	22,0 Mton (2022)	18,6 Mton (2023)	19,2 Mton (2024)

DOEL	KERNINDICATOR	STAAT 2022	STAAT 2023	STAAT 2024	STAAT 2025
Verlagen van het gasverbruik	Gasverbruik woningen (temperatuur-gecorrigeerd)	296 PJ (2021)	267 PJ (2022)	218 PJ (2023)	235 PJ (2024)
Isolatie van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren van slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	18,5% (1 jan 2022)	17,6% (1 jan 2023)	16,7% (1 jan 2024)	15,0% (1 jan 2025)
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	7,2% (2021)	8,7% (2022)	10,0% (2023)	11,2% (2024)



3.1 Beschikbaarheid

In het kort

- We streven naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. In 2024 zijn 82.400 woningen gerealiseerd. De prognose voor 2025 is 77.600 woningen. Dit is in lijn met de verwachte dip in de bouwproductie in 2024 en 2025.
- Er zijn meer woningbouwplannen nodig. Om alle woningen in de Woondeals te realiseren, is 130% plancapaciteit nodig. In 2025 is dit landelijk 127%. Zes provincies hebben voldoende plancapaciteit. De overige provincies moeten nog toegroeien naar 130%.
- In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken dat woningcorporaties geleidelijk steeds meer sociale huurwoningen bouwen, tot jaarlijks 30.000 nieuwe woningen vanaf 2029. In 2024 zijn 18.500 woningen gerealiseerd door corporaties, waarvan een groot deel sociale huur. Dat is meer dan het jaar daarvoor (14.300).
- 16% van de woningbouwproductie wordt gerealiseerd door het beter benutten van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld via transformaties, optoppen en woningsplitsen. Dat is iets minder dan in vorige jaren. Tegelijkertijd is er wel veel potentie om op deze manier meer woningen te realiseren. Door inefficiënte processen en werkwijzen komt dit nog onvoldoende van de grond.
- We krijgen meer grip op de volkshuisvesting met de wet Versterking regie volkshuisvesting, financiële instrumenten zoals de Realisatiestimulans en de Grondfaciliteit, het aanwijzen van nieuwe grootschalige gebieden in onder andere de Nota Ruimte, en het versimpelen van regels die de woningbouw kunnen belemmeren.

3.1.1 Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar

Tabel 4: Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar

Doel	Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar
Kernindicator	Aantal gerealiseerde woningen
Staat 2022	88.500 (2021)
Staat 2023	90.300 (2022)
Staat 2024	87.900 (2023)
Staat 2025	82.400 (2024)

Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw

Eén van de prioriteiten van het kabinet-Schoof is het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen. We werken hard aan het toegroeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. In 2024 zijn **82.400 woningen gerealiseerd**. Het gaat om 69.000 nieuwbouwwoningen en ruim 13.000 woningen door andere vormen van toevoegen, zoals transformaties, optoppen en het splitsen van woningen.⁴¹

Tot en met september 2025 zijn **54.100 woningen gerealiseerd**. Als de laatste drie maanden van 2025 gelijk zouden zijn aan het laatste kwartaal van 2024, zou de woningbouwproductie neerkomen op 77.600 woningen. Dit aantal is lager dan in 2024, waarin 82.400 woningen zijn gerealiseerd. Ook het aantal afgegeven bouwvergunningen ligt op jaarbasis in 2025 tot en met de maand september lager dan in 2024. Over 2024 werden namelijk voor 109.000 woningen bouwvergunningen afgegeven, vergeleken met 104.000 vergunningen in de periode oktober 2024 tot en met september 2025. Het aantal woningen dat in 2025 (stand per september) met de bouw is gestart, ligt met 10% wel hoger dan in 2024.⁴² Daarnaast is de pijplijn aan verleende, maar nog niet gerealiseerde, vergunningen nu beter gevuld dan in 2024. Bovendien is het aandeel

41 Voor de voorraadontwikkeling is het CBS overgestapt op een verbeterde methodiek. Cijfers van afgelopen jaren zijn op basis hiervan bijgewerkt. Zie ook: CBS (2025), *Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio*. [Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio | CBS](#)

42 Het aantal woningen dat in startbouw is gegaan is niet goed vergelijkbaar met het aantal verleende vergunningen of het aantal realisaties. Dit komt omdat niet iedere nieuwbouw door de gemeenten als startbouw geregistreerd wordt. Bovendien worden de zogenoemde toevoegingen niet als startbouw geregistreerd. Vandaar dat hier alleen de toename van 10% is genoemd en niet het absolute cijfer. Zie ook: CBS (2025), *Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio*. [Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio | CBS](#)

daadwerkelijk met de bouw gestarte woningen toegenomen.⁴³ Al met al kunnen we met enig optimisme uitkijken naar een toename van het aantal gerealiseerde woningen. Dit is ook in lijn met de laatste prognose van ABF Research die een toename van de woningbouw voor de jaren 2026 en 2027 verwacht.⁴⁴ Er blijven echter factoren die de woningbouw kunnen belemmeren, zoals stikstof en moeizaam verlopende planprocessen. Dit zijn en blijven daarom belangrijke aandachtspunten in ons beleid.

Als we specifiek kijken naar **transformaties, optoppen, splitsen** en andere vormen van toevoegingen en functiewijzigingen⁴⁵, zijn er in 2024 **13.400 woningen gerealiseerd**. Dat is minder dan in 2022 (16.200 woningen) en 2023 (14.400 woningen).⁴⁶ De potentiecijfers voor deze verschillende vormen van verbouw liggen echter een stuk hoger. Inefficiënte procedures, processen en werkwijzen zitten de groei van de realisatiecijfers in de weg. Ook onbekendheid met minder veelvoorkomende bouwvormen zoals optoppen speelt mee. Met andere woorden, we kunnen onze **bestaande gebouwen en omgeving beter benutten**.

Beter benutten: beter gebruikmaken van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving

Met alleen nieuwe woningen bouwen komen we er niet. Het is ook belangrijk om de **bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving beter te benutten**. Bijvoorbeeld door het transformeren of optoppen van gebouwen, wonen in het buitengebied mogelijk te maken en meer in te zetten op mantelzorg- en familiewoningen. Maar ook door **bestaande woningen beschikbaar te maken voor méér mensen**. Dat kan door onnodige leegstand van woningen te voorkomen en hospitaverhuur, woningsplitsen en woningdelen te stimuleren.⁴⁷

Voor mensen die tijdelijke woonruimte zoeken kan **hospitaverhuur** een relatief snelle, flexibele en duurzaam betaalbare oplossing bieden. Denk aan studenten, mensen die net gescheiden zijn of personen die tijdelijk in een andere stad werken. Deze woonvorm stimuleert bovendien sociaal contact. Ook kan het de financiële positie van zowel de huurder als de hospita versterken.

Door **woningdelen** verder te stimuleren kunnen mensen sneller passende woonruimte vinden. Eind 2023 woonden ruim 1 miljoen personen in een gedeelde woning, verdeeld over 790.000 huishoudens in 250.000 woonruimten.⁴⁸ In de praktijk zien we al veel mooie voorbeelden. Bijvoorbeeld van diverse woningcorporaties die woningdelen mogelijk maken, zoals SOR, Woonin en Talis. Uit onderzoek blijkt dat corporaties in tien jaar tijd ongeveer 60.000 deelwoningen kunnen realiseren.⁴⁹

De dip die in de Staat van de Volkshuisvesting 2024 was voorzien door de verslechterde economische omstandigheden in 2022 en 2023 – met name de stijging van de rente en bouwkosten – is iets minder diep dan werd verwacht in de Primos-prognose van 2024.⁵⁰

We hebben op verschillende manieren geprobeerd om de gevolgen van deze dip te beperken, onder andere met de forse investeringen van de afgelopen jaren. Zo hebben we in 2023 **€ 300 miljoen geïnvesteerd in de Startbouwimpuls**, waarmee de bouw van ruim 31.000 nieuwe woningen in 2024 en 2025 versneld van start kan gaan.⁵¹ Het merendeel hiervan is inmiddels gestart. De Startbouwimpuls bestond náást andere lopende financiële regelingen om de woningbouw te versnellen, waaronder de Woningbouwimpuls, Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, het Gebiedsbudget en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Daarnaast zet het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw in op meer standaardisatie en het opschalen van industriële woningbouw. Verder gaat de Raad van State woningbouwzaken sneller en efficiënter uitvoeren door werkracht en deskundigheid samen te brengen.

43 CBS (2025), *Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio*. [StatLine - Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio](#)

44 ABF research (2025), *Primos-prognose 2025*.

45 Transformatie, splitsingen en optoppingen vallen bij het CBS onder het saldo van de toevoegingen en onttrekkingen. Samen met het (veel kleinere) saldo van positieve en negatieve functiewijzigingen vormen zij, naast de reguliere nieuwbouw, de totale woningbouw.

46 Zie: CBS (2025), *Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025*. [Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025 | CBS](#)

47 Keijzer, M. (2025), Kamerbrief over Voortgang Beter Benutten en Innovatieprogramma (IOP).

48 Zie ook: Rijksoverheid (2025), *Woningdelers – kwantitatieve analyse*.

49 Rijksoverheid (2024), *Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten woningbezit*.

50 Keijzer, M. (2024), *Aanbiedingsbrief Primos-prognose*.

51 Rijksoverheid (z.d.-d.), *Startbouwimpuls*. [Startbouwimpuls | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Voor de periode 2025-2029 heeft het kabinet in totaal **€ 5 miljard** vrijgemaakt om naar de bouw van 100.000 woningen per jaar toe te groeien. Daarnaast is **€ 2,5 miljard** gereserveerd op de begroting van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat voor de ontsluiting van woningbouwlocaties.

In mei 2025 is een **samenhangend pakket aan financiële instrumenten** voor de woningbouw gepresenteerd. Hiermee wordt de € 5 miljard grotendeels besteed.⁵² Hierbij gaat het om deels al bestaande instrumenten die, in aangepaste vorm, worden voortgezet, zoals de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget. Andere instrumenten zijn nieuw. De **Realisatiestimulans** (circa € 2,5 miljard) geeft gemeenten een financiële bijdrage voor de nieuwbouw van betaalbare woningen. Door enkele bestaande regelingen in de Realisatiestimulans op te nemen, zorgen we voor een overzichtelijker instrumentarium. Een ander nieuw instrument is de **Regeling grondverwerving voor Woningbouw** (voorheen Grondfaciliteit, € 390 miljoen), een regeling die moet bijdragen aan gemeentelijke grondaankopen. Actief grondbeleid kan bijdragen aan snellere woningbouw en een betaalbaar woningbouwprogramma.

Figuur 5: Samenhang regelingen woningbouw



Bron: Eigen bewerking

* Begroting ministerie van IenW

3.1.2 Voldoende bruto plancapaciteit

Tabel 5: Voldoende bruto plancapaciteit (130%) ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals

Doel	Voldoende bruto plancapaciteit (130%) ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals
Kernindicator	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals
Staat 2022	N.v.t.
Staat 2023	129%
Staat 2024	126%
Staat 2025	127% (voorjaar 2025)

Bron: Inventarisatie Plan capaciteit Najaar 2023 en 2024 en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025, ABF Research

52 Keijzer, M. (2025), Kamerbrief financieel instrumentarium woningbouw. Kamerbrief over financieel instrumentarium woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

De ontwikkeling en realisatie van een woningbouwproject duurt op dit moment gemiddeld tien jaar. Woningbouwplannen kunnen vertraging oplopen of uitvallen. Daarom is met lokale overheden afgesproken dat 30% meer plancapaciteit beschikbaar moet zijn dan de bouwopgave.⁵³ Voor de periode 2025 tot en met 2030, de looptijd van de huidige Woondeals, is de geraamde bruto plancapaciteit 930.400 woningen, ofwel **127% van de gemaakte Woondeal-afspraken**. Zes provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De andere zes provincies moeten, mede doordat de opgave groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.

Een punt van aandacht is dat een groot deel van bovenstaande plannen nog niet *hard* is. Anders gezegd: deze plannen zijn nog niet vastgesteld door de gemeenteraad in de desbetreffende gemeente. Van de plancapaciteit **van de ruim 930.000 woningen zijn er 424.700 opgenomen in zogeheten ‘harde’ plannen (46%) en 505.700 in ‘zachte’ plannen (54%)**.

Voor de periode tot 2030 hebben we voldoende plancapaciteit om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Na 2030 zijn op nationaal niveau méér plannen nodig om 100.000 woningen per jaar te kunnen bouwen. In de periode van 2025 tot en met 2034 zijn 1.276.300 woningen in de plannen opgenomen. Dat is 128% ten opzichte van de bouwopgave van 100.000 woningen per jaar.⁵⁴

3.1.3 Aantal gerealiseerde sociale huurwoningen door corporaties

Tabel 6: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties

Doel (aangepast op basis van NPA 2024)	Toewerken naar de bouw van 30.000 sociale huurwoningen in uiterlijk 2029
Kernindicator	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties*
Staat 2022	13.100 (2021)
Staat 2023	13.100 (2022)
Staat 2024	14.300 (2023)
Staat 2025	18.500 (2024)

* De cijfers in bovenstaande tabel betreffen het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties, omdat het CBS geen onderscheid maakt tussen sociale huur en overige huur.

Bron: CBS

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken om **vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen** te realiseren.⁵⁵ Het gaat dan niet alleen om nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook om woningsplitsing. Ook vragen we woningcorporaties om hun productie van middenhuurwoningen op te voeren naar 5.000 woningen per jaar. Tabel 6 laat zien dat corporaties steeds meer nieuwe huurwoningen bouwen en dichter bij de afgesproken doelstelling komen. In 2024 zijn 18.500 woningen gerealiseerd door corporaties, waarvan het overgrote deel sociale huur.

Verschillende cijfers

Er zijn verschillende cijfers over het aantal corporatiewoningen. De eigen registratie van woningcorporaties (dVi) wijkt af van de CBS-metwijze. Momenteel worden de verschillen hiertussen onderzocht. In afwachting daarvan gebruiken we in deze Staat van de Volkshuisvesting, net zoals in voorgaande jaren, nog de CBS-cijfers.

Het is van groot belang dat er **voldoende passende woningen** zijn voor **alle groepen** op de woningmarkt, waaronder aandachtsgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, vergunninghouders, woonwagenbewoners en studenten. Een deel van deze mensen heeft een specifieke woonvraag of meer begeleiding of ondersteuning nodig. Het is voor deze aandachtsgroepen vaak lastiger om een passend thuis te vinden.

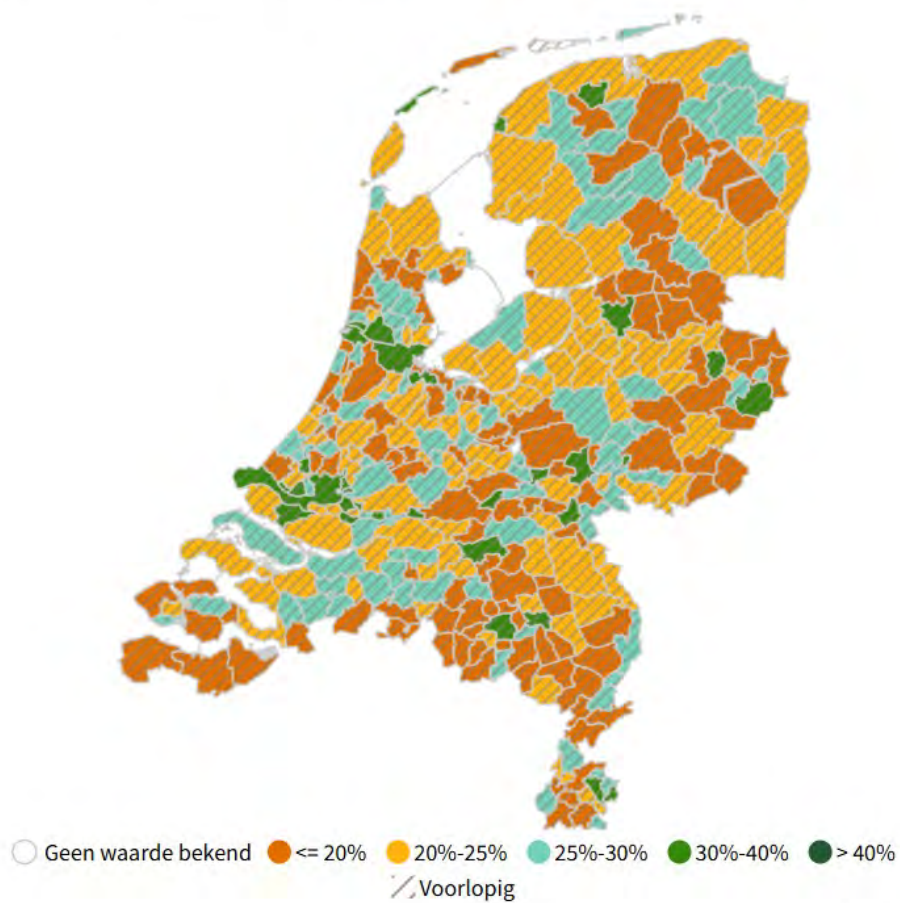
53 Keijzer, M. (2024), Aanbiedingsbrief Primos-prognose.

54 ABF Research (2025). Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025.

55 Keijzer, M. (2024), Kamerbrief over Nationale Prestatieafspraken 2024, [Kamerbrief over Nationale Prestatieafspraken 2024 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)



Figuur 6: Corporatiewoningen (DAEB) ten opzichte van de totale voorraad



Bron: dVi 2023 (verantwoordingsinformatie woningcorporaties) / CBS

Het **wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting** geeft het Rijk, provincies en gemeenten het juiste wettelijke gereedschap om beter en sneller te sturen op **woningbouw, voldoende aanbod van betaalbare woningen** voor midden- en lage inkomens en het met voorrang **toewijzen** van woningen aan mensen uit de aandachtsgroepen.

Het wetsvoorstel zorgt ook voor een **goede regionale verdeling** van betaalbare huurwoningen tussen gemeenten. Van de ruim 8 miljoen woningen in Nederland is 25,7% een zelfstandige sociale huurwoning (2023). Dit zijn in totaal 2.111.700 woningen. Tussen gemeenten onderling zijn er **aanzienlijke verschillen** in het aandeel sociale corporatiewoningen (Figuur 6): in de grote steden zien we vaak hogere percentages, daarbuiten vaak lagere. We willen dat alle gemeenten zich inzetten voor de huisvesting van deze aandachtsgroepen. Daarom streven we naar een evenwichtigere verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten in het land.

Gemeenten die weinig sociale huurwoningen hebben en onder het landelijk gemiddelde zitten, moeten 30% sociale huurwoningen opnemen in hun programmering. Gemeenten die boven het landelijk gemiddelde zitten qua woningvoorraad van sociale huurwoningen, moeten 40% bouwen voor middeninkomens. Deze afspraken landen in het verplichte **gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma**, in lijn met de instructieregels op die programma's. Ook zet het wetsvoorstel in op het versnellen van de beroepsprocedures voor de woningbouw en het vergunningvrij bouwen van mantelzorg- en familiewoningen op eigen erf.

Momenteel ligt het wetsvoorstel bij de Eerste Kamer. Er wordt gestreefd naar **zo snel mogelijke inwerkingtreding**. Dat is afhankelijk van de behandeling van een zogenoemde novelle bij de wet, waarin enkele aanpassingen staan. Na het Raad van State-advies kan deze novelle naar de Tweede Kamer. Vervolgens kan de Eerste Kamer het wetsvoorstel en de novelle gelijktijdig behandelen, zodat de wet zo snel mogelijk in werking kan treden.

Ook loopt sinds 2022 **Een thuis voor iedereen** (Etv), een interbestuurlijk programma vanuit verschillende ministeries, waaronder VRO, provincies, gemeenten en corporaties. Het doel hiervan is om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Partijen worden op verschillende manieren ondersteund bij de huisvesting voor aandachtsgroepen. Zo zijn professionals in de eerste helft van 2025 via vijf landelijke bijeenkomsten geïnformeerd over de wet Versterking regie volkshuisvesting en de programma's Etvi en Wonen en zorg voor ouderen. Het Rijk stelt daarnaast cijfers beschikbaar over de omvang van de verschillende aandachtsgroepen. Dit helpt gemeenten en provincies bij het maken van hun volkshuisvestingsprogramma's.⁵⁶ Ook is de (laatste) **tranche van de Regeling huisvesting aandachtsgroepen** opengesteld: twee keer € 30 miljoen, waarvan € 30 miljoen voor studenten en € 30 miljoen voor aandachtsgroepen.

3.1.4 Passend wonen voor ouderen

Tabel 7: Aandeel ouderen in nieuwbouw

Doel	Bouwen van passende woningen voor ouderen
Kernindicator	Aandeel ouderen in nieuwbouw
Staat 2022	15,5% (2020)
Staat 2023	14,9% (2021)
Staat 2024	15,5% (2022)
Staat 2025	14,9% (2023)

Bron: Woonbase CBS, eigen berekening

Nederland vergrijsst. Het aantal oudere paren steeg van bijna 620.000 in 2000 naar ruim 1,1 miljoen in 2024. Ook het aandeel alleenstaande 65-plussers steeg in deze periode van 10% naar 14%. In 2024 waren er 3,7 miljoen 65-plussers.⁵⁷ In 2024 waren er 3,3 miljoen eenpersoonshuishoudens, waarvan ruim een derde 65 jaar of ouder. Doordat veel ouderen in de jaren zeventig en tachtig een koopwoning kochten, zien we nu een toename van het aantal oudere woningbezitters.⁵⁸

56 Dit is inclusief het aandeel in de woningbouwregio en een inschatting van de bijbehorende benodigde woonruimte.

57 CBS Statline.

58 Ministerie van VRO (2025), *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

Als specifiek gekeken wordt naar het aandeel ouderen woonachtig in nieuwbouw – zie ook Tabel 7 – geeft dit getal een indicatie van het aandeel gerealiseerde woningen dat voor ouderen geschikt is. In 2023 betrof het aandeel ouderen in een nieuwbouwwoning 14,9%.

We vinden het belangrijk dat ouderen in een omgeving kunnen (blijven) wonen, waar ze zich fijn voelen en waar ze eventueel benodigde zorg en ondersteuning kunnen krijgen. Soms kan dit in de huidige woning, maar soms is het beter om naar een meer passende woning of woonomgeving te verhuizen. Ook voor ouderen is sprake van krapte op de woningmarkt.

We streven daarom naar het realiseren van circa **290.000 geschikte woningen voor ouderen** tot en met 2030, met daarbij voldoende aandacht voor geclusterde en zorggeschikte woningen.⁵⁹ Een deel van deze woningen zal gerealiseerd worden in de bestaande voorraad. Een aantal belangrijke ontwikkelingen op dit vlak zijn: In alle Woondealregio's wordt verder gewerkt aan het omzetten van de opgave ouderenhuisvesting in concrete plannen;

- Er wordt stevig ingezet op de sturing op de opgave ouderenhuisvesting via het Besluit bouwwerken leefomgeving en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting;
- Er is een onderzoek naar verzorgingshuizen uitgevoerd om een beeld te krijgen van de kosten en van de bredere implicaties van de herintroductie van het verzorgingshuis.⁶⁰ De resultaten zijn in het najaar van 2025 verschenen;
- De Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen en de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting zijn ook in 2025 opengesteld;
- We zetten flinke stappen om meer zicht te krijgen op de planning en realisatie van woningen voor ouderen.

Als gekeken wordt naar de realisatie van deze 290.000 woningen, is in zowel 2022 als 2023 de **voorraad netto toegenomen met ruim 30.000 meergezinswoningen die naar waarschijnlijkheid enkel één verdieping tellen**. Dit is een indicatieve benadering, maar geeft richting aan het aantal nultredenwoningen dat wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Bij de realisatie van deze woningen is bij een aantal ook aandacht voor een ontmoetingsruimte, wat eraan kan bijdragen dat ouderen en andere buurtbewoners elkaar ontmoeten en omzien naar elkaar. Een deel van deze woningen zal ook zorggeschikt zijn, bijvoorbeeld toegankelijk voor een rolstoel of rollator.

3.1.5 Doorstroming van ouderen verbeteren

Tabel 8: Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is

Doel	Doorstroming van ouderen verbeteren
Kernindicator	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is
Staat 2022	4,8% (2021)
Staat 2023	4,7% (2022)
Staat 2024	4,5% (2023)
Staat 2025	4,5% (2024)

Bron: CBS Statline

Sommige ouderen verhuizen en laten in veel gevallen een lege woning achter. Andere woningzoekenden kunnen hierdoor een verhuistap maken. Er komt dus een **verhuisketen** op gang. Vergeleken met 2023 is het aandeel ouderen dat verhuisd is **gelijk gebleven met 4,5%**.

Ouderen die serieus overwegen om te verhuizen, geven aan dat zij wel in hun eigen buurt willen blijven. Dat is één van hun belangrijkste verhuishwensen. Omdat ouderen nu vaak aangeven geen geschikte woning in hun eigen buurt te kunnen vinden, blijven ze wonen waar ze wonen, ook als ze dat eigenlijk niet per se willen.⁶¹ Daarom is het belangrijk om de landelijke opgave voor woningen die geschikt zijn voor ouderen lokaal goed uit te werken, zodat er voldoende ouderenwoningen in zo veel mogelijk regio's beschikbaar zijn.

59 Rijksoverheid, *Programma Wonen en zorg voor ouderen*. [Programma Wonen en zorg voor ouderen](#) | Home | Volkshuisvesting Nederland

60 Rijksoverheid (2025), *Onderzoek herintroductie verzorgingshuizen*. [Onderzoek naar de herintroductie van verzorgingshuizen](#) | Publicatie | Rijksoverheid.nl

61 ABF Research (2025), *Doorstroming en woningbouwprogrammering*.

Praktijkverhaal: Binnen twee jaar 48 sociale huurwoningen in Bunnik

Het project Singelpark Odijk in Bunnik laat zien wat er mogelijk is als verschillende partijen samenwerken om mensen snel aan huisvesting te helpen. In slechts twee jaar tijd werden, nota bene in een wooncomplex in de voortuin van het gemeentehuis, 48 flexwoningen geplaatst voor sociale huurders.

De gemeente Bunnik heeft een ambitie om 4.300 woningen te bouwen tot 2040. De nieuwe woonwijk Kersenwijk en de herontwikkeling van de stationsomgeving moeten de komende jaren voor zo'n 2.200 extra woningen zorgen en op wat langere termijn zelfs voor nog eens 1.800.

Veel woningzoekenden kunnen daar eigenlijk niet op wachten. Daarom zet de gemeente Bunnik ook in op flexwoningen. Voorwaarde was wel dat er een geschikte plek moest zijn. Daarbij kwam het grasveld voor het gemeentehuis als beste optie uit de bus. Het aanvankelijke enthousiasme maakte al snel plaats voor realisme, omdat het moeilijk bleek om de financiering voor de flexwoningen rond te krijgen.

Om het plan toch door te laten gaan, wilde het college onderzoeken of bijvoorbeeld bepaalde eisen losgelaten konden worden. Totdat woningcorporatie Portaal voorstelde om er de door het Rijk ingekochte flexwoningen te gaan plaatsen en een deel van de kosten hiervoor te dragen.

Bovendien kwam Portaal met een uitgewerkt concept voor de flexwoningen. Daardoor kon de gemeente snel het vergunningstraject in, de grond bouwrijp maken en met de bouw starten. Ook de afstemming met omwonenden was goed te overzien, omdat op het terrein maar aan één kant andere woningen staan, met een weg en een bomenrij ertussen.



Wethouder Hilde de Groot met bewoners bij de flexwoningen in Bunnik.

Praktijkverhaal: Assen investeert in betaalbaar wonen

Het terrein van de voormalige melkfabriek van kaasmaker Acmesa, dat eigendom is van een ontwikkelaar, wordt getransformeerd tot een nieuwe woonwijk. Oorspronkelijk zouden hier alleen dure koopwoningen worden gebouwd. Door een gerichte, aanvullende investering van de gemeente Assen van € 5.000 per woning zijn de bouwplannen aangepast en komt er nu een mix tussen 40 koopwoningen en 77 sociale huurwoningen.

Een belangrijk deel van deze huurwoningen komt in een nieuw appartementencomplex van maar liefst 15 verdiepingen hoog. Daarmee ontstaat een breed woningaanbod dat niet alleen recht doet aan de vraag naar koopwoningen, maar ook aan de behoefte aan betaalbare huurwoningen.



Koning Willem-Alexander en minister Mona Keijzer (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) bekijken nieuwe betaalbare woningen in Assen.

3.2 Betaalbaarheid

In het kort

- Steeds minder huurders hebben een te hoge huur. In 2023 gaat het om 5,6% van deze groep huishoudens. In 2022 was dat nog 8%. Dit komt onder meer door de huurverlaging in 2023 en het stijgen van de CAO-lonen en het minimumloon.
- Betaalbaarheidsproblemen concentreren zich bij specifieke groepen. Zo nam de netto huurquote onder jongeren tot en met 35 jaar tussen 2021 en 2024 juist toe.
- Met de Wet betaalbare huur, die in 2024 in werking is getreden, zetten we in op het verbeteren van betaalbaarheid voor huurders.
- De huurtoeslag wordt in 2026 beschikbaar voor meer huishoudens. Zo mogen ook huurders met een laag inkomen en een huurprijs hoger dan € 900,07 huurtoeslag aanvragen. Daarnaast gaat de leeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar.
- Het aantal betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens is door de loskoppeling van de betaalbaarheidsgrens van de NHG-grens in 2023 gedaald naar 4.561.100 woningen. In 2022 ging het om 5.204.600 woningen.

3.2.1 Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen

Tabel 9: Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)

Doel	Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen
Kernindicator	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)
Staat 2022	7,6% (213.000) (2020)
Staat 2023	8,2% (235.000) (2021)
Staat 2024	8,0% (231.000) (2022)
Staat 2025	5,6% (162.000) (2023)

Bron: Woonbase CBS

Tabel 9 laat zien dat het aandeel hurende huishoudens met **te hoge woonlasten** is afgenomen. In 2023 was dit percentage namelijk 5,6%, vergeleken met 8,0% in 2022. De daling van het aandeel huurders met te hoge woonlasten was te verwachten. Zo zijn de CAO-lonen gestegen met 6,1% in 2023, en verder doorgestegen met 6,5% in 2024⁶², en is het wettelijk minimumloon verhoogd.⁶³ Ook heeft de huurverlaging in 2023 daarbij een rol gespeeld. In het kader van de koopkrachtmaatregelen is de huurtoeslag voor vrijwel alle huishoudens die deze ontvangen in 2023 met € 16,94 per maand verhoogd.⁶⁴ Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, variëren de oorzaken van (te) hoge woonlasten echter tussen groepen. Tussen 2021 en 2024 daalde de netto huurquote voor de meeste huurders, maar nam die van jongeren onder de 35 jaar juist toe. Waar de huurquote daalde, steeg de woonquote. Mensen zijn dus meer kwijt aan bijkomende woonlasten, zoals de energierekening en lokale lasten en heffingen.

Ook in de periode ná 2023 hebben we niet stilgezeten op het vlak van betaalbaarheid. Met de in 2024 in werking getreden **Wet betaalbare huur** zetten we in op het verbeteren van betaalbaarheid voor huurders. Gemeenten zijn sinds 1 januari 2025 verantwoordelijk voor het toezicht op de jaarlijkse huurverhoging en het naleven van de maximale huurprijzen. Hiervoor zetten ze bijvoorbeeld meld- en steunpunten op. Het ministerie van VRO steunt gemeenten en de Huurcommissie (financieel) bij deze nieuwe taken. In de komende periode staat het op punten wijzigen van het woningwaarderingssysteem (WWS) en de Wet modernisering servicekosten op de planning. Zie hiervoor paragraaf 3.4.

62 Zie ook: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85663NED/table?ts=1759329030319>

63 Dit percentage betreft alleen de beleidsmatige component en is dus zonder de reguliere doorwerking.

64 Zie ook: [Wijzigingen huurtoeslag | Huurtoeslag | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Huurverhoging in 2025

In 2025 was de huurverhoging gemiddeld 4,9%.⁶⁵ In dit percentage worden zowel de huurverhogingen van zittende bewoners als de huurverhogingen bij nieuwe contracten meegenomen (waarbij een verhuurder de huurprijs vaak verhoogt). De huurverhoging van zittende huurders komt uit op 4,1%. De inflatie bedroeg in 2024 overigens 3,3%.⁶⁶ Daarmee is de gemiddelde huurverhoging in 2025 lager dan in 2024 (5,4%) en lager dan de 6,5% CAO-loonstijgingen⁶⁷. In de periode vóór 2024 lag de huurstijging nog lager, tussen de 1% en de 3%. Dit komt mede door de algehele huurbevriezing van de sociale huren in 2021 en huurverlagingen voor lagere inkomens in 2021 en 2023.⁶⁸

De huurverhoging voor zittende huurders is in 2025 het hoogste voor sociale woningen (4,4%) en het laagste voor vrijesectorwoningen (3,7%).⁶⁹ Dit verschil kan verklaard worden door de regelgeving voor huurverhoging: maximaal circa 5% voor zittende huurders in sociale huurwoningen en maximaal circa 4% in vrijesectorwoningen, beide ongeacht type verhuurder.⁷⁰

3.2.2 Meer betaalbare woningen

Tabel 10: Aantal betaalbare woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens

Doel	Meer betaalbare woningen
Kernindicator	Aantal betaalbare woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens
Staat 2022	5.336.000 (2020)
Staat 2023	5.286.000 (2021)
Staat 2024	5.275.000 (2022)
Staat 2025	4.652.000 (2023)

Bron: Woonbase CBS

Mensen met een laag inkomen of middeninkomen worden **het hardst geraakt in hun bestaanszekerheid**. Voor deze groep is het een grote uitdaging om geschikte én betaalbare huisvesting te vinden. Bovenstaande kernindicator laat zien dat het aandeel betaalbare woningen, dat betaalbaar is voor lage en middeninkomens, is afgenomen van 5.275.000 in 2022 naar 4.652.000 in 2023. Deze daling komt doordat de betaalbaarheidsgrens in 2023 op € 355.000 is gebleven en **niet is meegegreoid met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens**.⁷¹

In 2023 is de NHG-grens gestegen naar € 405.000. Het kabinet heeft toen besloten de betaalbaarheidsgrens los te koppelen van de NHG-grens, omdat de inkomens minder hard stegen dan de NHG-grens. Dit zorgde ervoor dat de woningen aan de bovenkant van de NHG-grens voor steeds minder mensen betaalbaar werden.⁷² Om betaalbare koopwoningen beter af te stemmen op de **inkomens van starters en middeninkomens**, heeft het kabinet de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 355.000. Het uitgangspunt daarbij is dat betaalbare koopwoningen daadwerkelijk bereikbaar moeten blijven voor deze groepen.

De betaalbare koopwoningen in de bovenstaande indicator zijn bepaald door de WOZ-waarde op het peilmoment van 1 januari 2023. Op 1 januari 2023 is de WOZ-waarde gestegen met 16,4%.⁷³ De betaalbaarheidsgrens is echter in hetzelfde

65 CBS: Huren stijgen met 4,9 procent | CBS.

66 CBS: Inflatie 3,3 procent in 2024 | CBS.

67 Zie ook: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85663NED/table?ts=1759329030319>

68 Huurverlaging naar €633,25 (1-2 persoonshuishoudens) of €678,66 (huishoudens 3 of meer personen) in 2021 en naar €575,03 in 2023 voor lage inkomens in sociale huurwoningen van woningcorporaties.

69 CBS: Huren stijgen met 4,9 procent | CBS; Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

70 Op individueel woningniveau: voor een woningbouwcorporatie als geheel mag de gemiddelde huurstijging niet boven de 4,5% uitkomen. Zie ook: [Welke regels gelden er voor een huurverhoging? | Rijksoverheid.nl](#)

71 De grens waarop een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) kan worden afgesloten.

72 Zie: Stb. 2023, nr. 100.

73 CBS (2023), *Gemiddelde WOZ-waarde woningen hoger: Gemiddelde WOZ-waarde woningen 16,4 procent hoger* | CBS

jaar niet gestegen. Hierdoor komen veel meer koopwoningen, op basis van hun WOZ-waarde, boven de betaalbaarheidsgrens uit. Dat leidt tot een afname van het aantal betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens.

Ter vergelijking: als in deze indicator wél de NHG-grens zou zijn gehanteerd, zouden er in 2023 5.239.000 betaalbare woningen zijn voor lage- en middeninkomens. De daling van het aantal betaalbare woningen wordt dus veroorzaakt door het **loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens van de NHG-grens én het niet indexeren van de betaalbaarheidsgrens tussen 2022 en 2023, terwijl de WOZ-waarde wel flink is gestegen.**

Met het oog op betaalbaarheid is ook het **grondbeleid** een belangrijke factor. Om meer betaalbare woningen te bouwen, moet er méér betaalbare (ruwe) bouwgrond voor gebiedsontwikkeling beschikbaar zijn. Ook dat is een belangrijk speerpunt van het kabinet-Schoof. We willen de huidige wet- en regelgeving rondom het grondbeleid daarom verbeteren en publieke investeringen, die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling, zoveel mogelijk uit de waardestijging van de grond bekostigen. Daarvoor werken we aan het versterken van kennis en uitvoeringskracht bij medeoverheden, zodat zij bestaande instrumenten beter kunnen inzetten.

Coöperatief wonen

Coöperatief wonen is een oplossing voor mensen die een gezamenlijke woonwens willen realiseren. Coöperaties dragen bij aan betaalbaar wonen, de leefbaarheid van wijken en buurten en gemeenschapsvorming, met ondersteuning en zorg voor elkaar. De interesse in coöperatief wonen groeit bij bewoners, financiers, gemeenten, provincies en ook bij het Rijk. Om de belangrijkste belemmeringen weg te nemen, en kansrijke wooncoöperaties duurzaam te financieren, zetten we een revolverend fonds op. Vanuit het Rijk wordt hiervoor € 60 miljoen vrijgemaakt. Daarnaast wordt financiering vanuit banken aangetrokken. Hiermee kunnen circa 1.000 huurwoningen worden gerealiseerd, met name betaalbare huurwoningen voor mensen met een middeninkomen. Ook kan het gaan om sociale huurwoningen. Daarnaast werken we samen met Cooplink, Platform31 en RVO, zodat meer gemeenten coöperaties en andere bewonersinitiatieven stimuleren en mogelijk maken.



3.3 Kwaliteit

In het kort

- Kwaliteit gaat zowel over de leefomgeving als woningen zelf. Met het **Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid** (NPLV) verbeteren we de leefbaarheid in twintig gebieden in Nederland. Tussen 2018 en 2024 verbeterde de leefbaarheid in deze gebieden iets sterker dan gemiddeld in Nederland.
- De woningvoorraad heeft invloed op de achterblijvende leefbaarheid in de NPLV-gebieden. **Het aandeel 'slechte woningvoorraad' is in 2024 iets toegenomen** ten opzichte van 2022: respectievelijk 8,2% en 6,7%. Deze toename is vergelijkbaar met de landelijke trend. Om de leefbaarheid in deze gebieden structureel te verbeteren, is het **gericht toevoegen en verbeteren van woningen** een belangrijk middel. Ook om bewoners te behouden die wooncarrière willen maken binnen de wijk.
- De verduurzaming is de afgelopen periode verder op gang gekomen in Nederland. Het **aandeel woningen met de slechte labels E, F en G** is in de periode 2022-2025 gedaald van 18,5% naar 15,0%. Het **aandeel aardgasvrije woningen** is toegenomen van 8,7% in 2022 naar 11,2% in 2024.
- De **uitstoot van broeikasgassen, met name CO₂, door de gebouwde omgeving** is afgenomen van 24,0 Mton in 2021 naar 19,2 Mton in 2024.
- Het Planbureau voor de Leefomgeving raamt de kans dat met het huidige en aangekondigde beleid **het beleidsdoel van 13,2 Mton uitstoot van broeikasgassen in 2030** wordt gehaald niet groter dan 15%.
- Ondanks de verdere verduurzaming is de **reductie van het gasverbruik** en daarmee de uitstoot van broeikasemissies **gestagneerd**, en is het gasverbruik zelfs iets gestegen in 2024. Dit komt doordat een deel van de sterke reductie in 2022 en 2023 door zuinig stoken werd veroorzaakt en mensen in 2024 weer minder zuinig zijn gaan stoken.

3.3.1 Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid

Tabel 11: Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager

Doel	Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid
Kernindicator	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager
Staat 2022	60,4% (2018)
Staat 2023	54,2% (2020)
Staat 2024	52,2% (2022)
Staat 2025	54,7% (2024)

Bron: Leefbaarometer

Het **Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)** heeft het doel om de leefbaarheid en veiligheid in twintig gebieden in Nederland structureel te verbeteren. Dit moet meer perspectief bieden voor de bewoners van deze gebieden. De Leefbaarometer, zie ook Tabel 11 en onderstaand kader, laat zien dat de **leefbaarheid tussen 2018 en 2024 is verbeterd in de NPLV-gebieden**. Wel blijft de leefbaarheid achter in deze gebieden. In 2018 droeg 60% van de woningen in de NPLV-gebieden bij aan een zwakke of lagere leefbaarheid. In 2024 is dit gedaald naar iets meer dan de helft, namelijk 55%. Overlast en onveiligheid hebben de grootste invloed op de achterblijvende leefbaarheid in de NPLV-gebieden, gevolgd door de woningvoorraad.

Het NPLV werkt samen met zes ministeries, negentien gemeenten en bewoners en lokale organisaties om slechte woningen te verbeteren en te verduurzamen. Ook zorgen we voor een prettige leefomgeving. En werken we aan meer gemengde wijken, onder andere via afspraken over herstructurering, sociale huur en betaalbare woningbouw. Daarnaast zorgen we dat bewoners beter mee kunnen doen in de samenleving en zetten we in op preventie van jeugdcriminaliteit en het versterken van de veerkracht van jongeren en professionals. Jaarlijks verschijnt een voortgangsoverzicht van het NPLV. In de meest recente publicatie zijn nadere toelichting en cijfers over het NPLV te vinden.⁷⁴

74 In de week van 24 november 2025 is de voortgangsrapportage verschenen.



Leefbaarometer

De leefbaarheid in de gebieden van onder meer het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt gemonitord met de Leefbaarometer van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dat gebeurt op basis van verschillende indicatoren, onderverdeeld naar vijf dimensies: fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, en overlast en onveiligheid. De cijfers worden elke twee jaar gepubliceerd op leefbaarometer.nl. De laatste meting ging over de periode 2022-2024.

3.3.2 Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden

Tabel 12: Woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve bijdrage heeft op leefbaarheid: dimensie Woningvoorraad.
Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer

Doel	Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden
Kernindicator	Woningen binnen een gebied die een (zeer) grote negatieve bijdrage hebben op leefbaarheid: dimensie woningvoorraad.
Staat 2022	8,8% (2018)
Staat 2023	5,4% (2020)
Staat 2024	6,7% (2022)
Staat 2025	8,2% (2024)

Bron: Leefbaarometer

In bovenstaande Tabel 12 is te zien dat het **aandeel 'slechte woningvoorraad' in 2024 is toegenomen** ten opzichte van 2022: respectievelijk gaat het om 8,2% en 6,7%. Deze toename is vergelijkbaar met de landelijke trend. Het aandeel woningen op een plek waar de woningvoorraad een negatieve bijdrage levert aan de leefbaarheid is in 2024 zes keer hoger dan gemiddeld in Nederland: 8,2% tegen 1,4%. Zo staan er relatief veel goedkope en slecht onderhouden woningen en is het voorzieningenniveau laag. De gemiddelde WOZ-waarde in de NPLV-gebieden is bijna € 100.000 lager dan het landelijk gemiddelde: ruim € 280.000 tegenover € 379.000. Wel is de WOZ-waarde in de NPLV-gebieden in 2024 dichterbij het gemeentegemiddelde toegetrokken. Deze positieve ontwikkeling van de woningwaarde past goed bij de positieve ontwikkeling van de algemene leefbaarheidsscore tussen 2018 en 2024.

De woningvoorraad in de NPLV-gebieden levert een grotere negatieve bijdrage aan de leefbaarheid dan gemiddeld in Nederland. In 2024 ontvingen de NPLV-gebieden in totaal € 129,1 miljoen uit de derde en vierde tranche van het **Volkshuisvestingsfonds (VHF)** voor de aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad. Hiermee worden circa 7.500 woningen verbeterd. De eerste en tweede tranches van het fonds zijn in 2021 en 2023 toegekend. In totaal kunnen met de middelen uit het VHF ruim 28.000 kwetsbare particuliere woningen worden verbeterd.

Het **gericht toevoegen en verbeteren van woningen** is een belangrijk middel om de leefbaarheid in kwetsbare wijken structureel te verbeteren, ook om bewoners die een wooncarrière willen maken binnen de wijk te behouden. Met middelen uit de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls is inmiddels gestart met de bouw van 2.500 woningen in de NPLV-gebieden, van de bijna 33.000 woningen waarvoor een bijdrage is toegekend. Eind 2024 zijn op de Woontop afspraken gemaakt met 19 NPLV-gebieden over de (versnelde) bouw van 50.000 betaalbare woningen tussen 2025 en 2029.

Splitsen, optoppen en transformeren

Ook vanuit leefbaarheidsperspectief biedt het beter benutten van de bestaande bebouwing kansen. In NPLV-gebieden kan dit zorgen voor meer kwaliteit, een sterkere fysieke leefomgeving en meer gemengde wijken. Door splitsen, optoppen en het transformeren van commercieel en maatschappelijk vastgoed kunnen er in de twintig gebieden 36.900 tot 44.000 extra woningen ontstaan, blijkt uit het onderzoek *Versterken met verdichten* van de Stec Groep.⁷⁵

De grootste kans ligt bij het optoppen van bestaande appartementen, goed voor circa 14.700 extra woningen. In veel NPLV-gebieden gaat het om vergelijkbare naoorlogse bouw: lage flats in functionele stijl, vaak met platte daken en ruimte eromheen. Dat maakt optoppen relatief eenvoudig.

3.3.3 Verduurzaming en meer oog voor het klimaat

Tabel 13: Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)

Doel	Verminderen uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030
Kernindicator	Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)
Staat 2022	24,0 Mton (2021)
Staat 2023	22,0 Mton (2022)
Staat 2024	18,6 Mton (2023)
Staat 2025	19,2 Mton (2024)

Bron: KEV 2024 voor de cijfers over 2022 en KEV 2025 voor de uitstoot in 2023 en 2024

Tabel 14: Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)

Doel	Verlagen van het gasverbruik
Kernindicator	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)
Staat 2022	296 PJ (2021)
Staat 2023	267 PJ (2022)
Staat 2024	218 PJ (2023)
Staat 2025	235 PJ (2024)

Bron: PBL, KEV 2024 en 2025

⁷⁵ Stec groep (2025), Versterken met Verdichten.

Tabel 15: Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)

Doel	Isolatie van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren van slechte labels (E, F, G)
Kernindicator	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)
Staat 2022	18,5% (1-1-2022)
Staat 2023	17,6% (1-1-2023)
Staat 2024	16,7% (1-1-2024)
Staat 2025	15,0% (1-1-2025)

Bron: RVO, EP-online

Tabel 16: Aandeel aardgasvrije woningen

Doel	Meer woningen aardgasvrij
Kernindicator	Aandeel aardgasvrije woningen
Staat 2022	7,2% (2021)
Staat 2023	8,7% (2022)
Staat 2024	10,0% (2023)
Staat 2025	11,2% (2024)

Bron: CBS, statistiek Hoofdverwarmingsinstallaties

De verduurzaming is de afgelopen periode verder op gang gekomen. Zo is het **aandeel woningen met slechte labels** in de periode 2022 tot en met 2025 gedaald van 18,5% naar 15,0%.⁷⁶ Als specifiek naar de NPLV-gebieden wordt gekeken, zijn via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) 567 particuliere woningen met energielabel E tot en met G geïsoleerd in elf van de twintig gebieden. Het aandeel woningen met deze slechte labels is sinds 2018 gedaald en ligt inmiddels op het niveau van het landelijke percentage. Wel blijven er in een aantal gebieden hoge uitschieters.⁷⁷

Landelijk is het **aandeel aardgasvrije woningen** toegenomen van 8,7% in 2022 naar 11,2% in 2024.⁷⁸ Deze toename van aardgasvrije woningen komt overigens ook door de toevoeging van aardgasvrije nieuwbouwwoningen aan de voorraad. Daarnaast is de **uitstoot van broeikasgassen, met name CO₂, door de gebouwde omgeving** de afgelopen periode afgenomen, van 24,0 Mton in 2021 naar 19,2 Mton in 2024. Dit is gecorrigeerd voor temperatuur.⁷⁹ Van 2021 tot 2024 is het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot sterk gedaald. Ondanks de verdere verduurzaming is de **reductie van het gasverbruik**, en daarmee van de uitstoot van broeikasgassen, echter gestagneerd. Het gasverbruik is zelfs iets gestegen in 2024. Dit komt doordat een deel van de sterke reductie in 2022 en 2023 door zuinig stoken werd veroorzaakt, en mensen in 2024 weer minder zuinig zijn gaan stoken.⁸⁰

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) raamt de kans dat met het huidige en voorgenomen beleid het beleidsdoel van 13,2 Mton uitstoot in 2030 wordt gehaald niet groter dan 10%. Als het PBL ook het aangekondigde beleid meerekent, komt deze kans op hooguit 15%.⁸¹

76 RVO (2025), EP-online. [EP-Online: database voor energieadviseurs | RVO.nl](#)

77 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en de Regionale Klimaatmonitor.

78 CBS, Hoofdverwarmingsinstallaties.

79 PBL (2024), KEV 2024. [Klimaat- en Energieverkenning 2024 | Planbureau voor de Leefomgeving](#); PBL (2025), KEV 2025. [Klimaat- en Energieverkenning 2025 | Planbureau voor de Leefomgeving](#)

80 KEV, 2025.

81 KEV, 2025.



Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie geeft gemeenten de mogelijkheid om via het omgevingsplan gebieden aan te wijzen waar de levering van aardgas op termijn worden beëindigd. De wet is door de Tweede Kamer aangenomen op 23 april 2024 en op 10 december 2024 door de Eerste Kamer. Verschillende onderdelen van de wet worden uitgewerkt in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het ontwerp van het uitvoeringsbesluit werd op 7 juli 2025 naar de Tweede Kamer verzonden en bevat uitvoeringsregels voor onder andere warmteprogramma's, aanwijzing van warmtetransitiegebieden en betaalbaarheidskaders. Na advisering door de Raad van State zal het uitvoeringsbesluit worden gepubliceerd. Naar verwachting kunnen de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie en het uitvoeringsbesluit op 1 juli 2026 in werking treden.

Veel woningen worden op eigen initiatief verduurzaamd. De *Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing* en de *Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars* worden hiervoor gebruikt. In 2024 dienden ruim 225.000 woningeigenaren een aanvraag in voor een van beide verduurzamingsregelingen, bijna zes keer vaker dan in 2021.⁸² Via energieloketten en verbeterjehuis.nl is informatie over verduurzaming beschikbaar en kan advies worden ingewonnen. Met het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) worden collectieve isolatieaanpakken gestimuleerd via gemeenten, waar- bij ook kwetsbare groepen in slecht geïsoleerde woningen extra worden ondersteund. Met het oog op de specifieke NPLV-gebieden zijn circa 27.470 huishoudens ondersteund bij het nemen van energiebesparende voorzieningen. Daarmee kregen zij een lagere energierekening en een gezonder binnenklimaat. In totaal is de energieprestatie van circa 8.300 sociale huurwoningen verbeterd in NPLV-gebieden.

Aansluiting op een warmtenet en installatie van warmtepompen leveren een positieve bijdrage aan de verduurzamings- opgave in de volkshuisvesting. Meer woningen zijn aangesloten op het warmtenet. Maar de groei van warmtepompen in de woningvoorraad gaat sneller dan die van warmtenetten. De markt voor residentiële warmtepompen, warmtepompen bedoeld voor woningen, is in 2024 ingezakt, maar inmiddels weer opgeveerd. De groei van het aantal geïnstalleerde residentiële warmtepompen in 2024, circa 115.000, lag ruim 30% lager dan in 2023: toen waren het er circa 170.000.⁸³ Na groeiende verkopen in het laatste kwartaal van 2024 en de eerste helft van 2025 is sprake van enig herstel. Toch zal naar verwachting het aantal nieuw geïnstalleerde warmtepompen in 2025 het niveau van 2023 niet evenaren.⁸⁴

82 CBS (2025), *Subsidieregelingen voor woningen en VvE's*. [Subsidieregelingen voor woningen en VvE's](#)

83 Zie ook: CBS (2025), *Groei aantal warmtepompen neemt af*. [Groei aantal warmtepompen neemt af | CBS](#)

84 Zie ook: <https://warmte-pompen.nl/verkoopkoopcijfers-warmtepompen-in-pas-europese-marktgroei/>

Funderingsschade is een belangrijke, steeds groter wordende uitdaging. De eigenaar van een woning is ook verantwoordelijk voor het onderhoud aan de fundering. Niet alle woningeigenaren kunnen funderingsschade alleen oplossen. Soms is deze schade te groot of ingewikkeld. Daarom werken we met betrokken partijen in het werkveld aan de **Nationale aanpak funderingsproblematiek**, die bestaat uit drie onderdelen:

1. Creëren van de noodzakelijke condities om funderingsproblematiek aan te pakken, waaronder het beschikbaar maken van betrouwbare informatie over funderingen.
2. Ondersteunen van de individuele aanpak via onder andere funderingsloketten en leningen via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
3. Ondersteunen van de gebiedsgerichte aanpak via een leeraanpak in zes koplopergemeenten en -regio's, om geleerde lessen te delen en handelingsperspectieven te ontwikkelen voor woningeigenaren met verschillende typen funderingsschade, in verschillende typen gebieden.⁸⁵

Ook **extreme hitte** wordt een steeds urgenter probleem. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van mensen en de leefbaarheid van steden en dorpen. Daarom werken we met de ministeries van Volksgezondheid Welzijn en Sport en Infrastructuur en Waterstaat aan de **Hitteaanpak 2025**. Deze aanpak richt zich op vier onderwerpen: gebied, gebouw, gezondheid en calamiteiten. De belangrijkste maatregelen op gebouwniveau zijn isolatie, ventilatie én zonwering. Daarnaast wordt gewerkt aan meer inzicht in de ontwikkeling van de koelbehoefte. Dit in het kader van de klimaat-scenario's en de meest duurzame manier om hier een oplossing voor te bieden.

85 Zie ook: ABDTOPConsult (2025), *De Olifant onder de kamer*. [De Olifant onder de kamer | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)



Praktijkverhaal: Woonin pioniert met woningdelen voor jongeren, leraren en statushouders

Woningcorporatie Woonin in Utrecht experimenteert met een vernieuwende manier om woonruimte beter te benutten én mensen sneller aan een plek te helpen: kleinschalig gemengd wonen in de bestaande voorraad en woningdelen. Zo verhuurt de corporatie meerdere kamers in een huis aan verschillende groepen. Vooralsnog zijn dat basisschoollerares en statushouders, die samen met andere jongeren een woning huren en de voorzieningen delen.

Woningdelen is geen nieuw fenomeen. Studenten doen het al jaren. Maar dat woningcorporaties hun bestaande voorraad daarvoor inzetten, is wel nieuw. Zij zijn vooral gewend aan het huisvesten van gezinnen. Maar de krapte op de woningmarkt wordt alleen maar erger, zeker voor alleenstaanden. Daarmee neemt ook de druk op corporaties toe om buiten de kaders te denken en hun woningen beter en sneller te benutten.

Woonin is daar drie jaar geleden een pilot voor gestart, die nog steeds succesvol loopt in een pand in Utrecht-Oost, vlak achter het Spoorwegmuseum. Voorheen woonden hier vijf studenten, nu drie jongeren die graag een woning willen delen met twee jonge statushouders. Het mes snijdt hierbij aan meerdere kanten. De statushouders krijgen niet alleen een woning, maar ook een netwerk in de stad.

Ook in Overvecht is een woningdelen-pilot gestart, dit keer voor leraren. De gedachte is dat als je basisschoollerares, een vitaal beroep, huisvesting kan bieden, je ze langer aan de school en de stad kunt binden. Hiervoor stelt Woonin tien woningen beschikbaar, waarvan er nu drie bezet zijn.



*Anemoon van Dijk,
manager Wonen bij Woonin,
experimenteert met woningdelen.*



Eeffe Lentjes-de Bruin en Jeanneke Bosch van Talis zetten in op woningdelen.

Praktijkverhaal: Woningdelen als kans: zo pakt woningcorporatie Talis het aan

Woningdelen is in opmars. Niet alleen is het een slimme manier om bestaande woonruimte beter te benutten, ook speelt deze woonvorm in op de behoefte van een groeiende groep eenpersoonshuishoudens. Bij woningcorporatie Talis, actief in de regio Nijmegen-Wijchen, is woningdelen inmiddels een volwaardig onderdeel van het aanbod.

Binnen de landelijke aanpak Beter benutten van bestaande gebouwen is het stimuleren van woningdelen een van de concrete maatregelen. Het idee: meerdere huishoudens delen één woning. Ze hebben eigen slaapkamers en delen gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de woonkamer en keuken. Bij Talis gaat het om twee bewoners per woning. Geen studentenhuus of woongroep, maar een semi-gedeeld huishouden met voldoende privacy.

Talis' eerste deelwoning werd in 2021 opgeleverd. Samen met haar technische samenwerkingspartners ontwikkelde de corporatie een flexibel verbouwingsconcept: in een eengezinswoning met drie slaapkamers wordt de kleinste slaapkamer verbouwd tot extra badkamer. Dat levert twee afsluitbare slaapkamers op, elk met een *en suite* badkamer.

Wekelijks levert Talis een nieuwe deelwoning op. De verbouwing duurt per woning vier tot zes weken en kost zo'n € 25.000 – een fractie van de € 275.000 die de corporatie berekent voor nieuwbouw. Dit concept maakt het aanbod van Talis breder, flexibeler en duurzamer. En het past bij de maatschappelijke opdracht van de corporatie, omdat zo relatief snel en goedkoop extra woonruimte wordt gerealiseerd, met minimale stikstofuitstoot.

3.4 Vooruitblik

Deze Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat er werk aan de winkel is. Ook de komende jaren blijven we ons dus inzetten om het woningtekort in te lopen, de betaalbaarheid van wonen te verbeteren en een duurzamere woningvoorraad en leefbaardere wijken te realiseren. In dit hoofdstuk laten we zien wat we nu al doen en gaan we in op de maatregelen die we de komende tijd nemen.

3.4.1 Beschikbaarheid

Meer bouwen...

Om het woningtekort terug te dringen, moeten we de woningbouwproductie de komende jaren sneller naar 100.000 woningen per jaar brengen. Met 35 regio's zijn al **Woondeals** gemaakt. Hiermee is afgesproken hoeveel nieuwe woningen een regio gaat realiseren. Op de **Woontop** in 2024 en in bestuurlijke overleggen zijn aanvullende afspraken gemaakt, onder meer om knelpunten bij woningbouwprojecten weg te nemen. Zo maken we gezamenlijk een stap naar de fase waarin we toewerken naar de uitvoering van plannen, concrete oplossingen daarbij en een mentaliteit van 'hoe kan het wel'.

In 2025 hebben we een extra impuls aan de woningbouw gegeven door vier extra nationale, grootschalige woningbouwlocaties te benoemen. Daarbovenop zijn twintig doorbraaklocaties benoemd, waar de woningbouw versneld van start kan gaan. Ook zijn in de ontwerp-Nota Ruimte – naast de 21 nationale, grootschalige woningbouwgebieden en -locaties – 127 regionale, grootschalige woningbouwlocaties opgenomen. Met de woningbouwpartners, en een extra gezamenlijke inzet, willen we hier tot versnelling van de woningbouw komen. Tot 2035 is er in de nationale en regionale woningbouwlocaties en -gebieden ruimte voor ruim 600.000 woningen.

Voor 30 locaties zijn gebiedsbudgetten toegekend met een totale rijksbijdrage van circa € 877 miljoen. Dit is onderdeel van de € 5 miljard die het kabinet beschikbaar stelt voor woningbouw. Van de door het ministerie van IenW vrijgemaakte € 2,5 miljard is circa € 1,2 miljard beschikbaar gesteld voor Woningbouw op Korte Termijn (WoKT)-middelen. Hiermee worden circa 106 projecten ondersteund. En de overige circa € 1,3 miljard is bestemd voor de ontsluiting van nieuwe woningen in de nationaal grootschalige woningbouwgebieden. Deze middelen geven een belangrijke impuls aan de realisatie van veel nieuwe woningen in de komende jaren. Daarnaast werken we steeds beter samen met andere partijen aan het opstuwen van het aantal vergunningen. Sinds 1 juli 2025 werkt iedere provincie met regionale versnellingstafels, waar overheid en markt samen oplossingen zoeken voor knelpunten bij woningbouw. Daarnaast delen partijen meer en meer informatie aan de versnellings-tafels via de publiek-private monitors. Ten slotte delen we kennis over parallel plannen in sessies, waardoor steeds meer gemeenten deze methode weten toe te passen in hun uitvoeringspraktijk.

...minder regels

Om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, zijn we ook gestart met het **programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER)**. Met STOER versimpelt het Rijk de regels, zodat de woningbouw sneller en goedkoper wordt. Ook het versnellen van processen en procedures in de woningbouw, met name in de plan- en besluitvormingsfase, draagt bij aan het realiseren van meer woningen in een kortere tijd.⁸⁶ Dit gebeurt bijvoorbeeld door bouwen zoveel mogelijk te **standaardiseren**. Voor elk project gelden andere eisen en verplichtingen. Door te standaardiseren, scheelt dit tijd. En dat draagt bij aan het opschroeven van de (industriële) bouwproductie.⁸⁷

Een deel van de regelgeving die de bouw van nieuwe woningen kan vertragen of bemoeilijken, komt voort uit **Europese wet- en regelgeving**. Het kabinet-Schoof is daarom voorstander van een vereenvoudiging van Europese regelgeving, als dit de woningbouwopgave kan versnellen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om ruimtelijke regelgeving die gericht is op de kwaliteit van de leefomgeving. Maar ook om het efficiënter inrichten van procedures en beoordelingen, zonder de doelen rond de leefomgevingskwaliteit te verlagen. In Europees verband agendeert het kabinet zulke mogelijkheden voor vereenvoudiging. Zo heeft Nederland in een brief aan de Eurocommissaris voor Energie en Volkshuisvesting aandacht gevraagd voor deze en andere uitdagingen en kansen voor de Nederlandse woningmarkt.⁸⁸

86 Zie Keijzer, M. (2025). *Kamerbrief met reactie op advies STOER fase 1* [Kamerbrief]. [Kamerbrief met reactie op advies STOER fase 1 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#); Kabinetsreactie op het adviesrapport STOER [Kamerbrief].

87 Volkshuisvesting Nederland (z.d.-d.), *Versnellen woningbouwprocessen*. [Versnellen woningbouwprocessen | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

88 Keijzer, M. (2025), *Aanbiedingsbrief bij afschriftbrief over consultaties EU Affordable Housing Plan en Housing Construction Strategy* [Kamerbrief]. [Aanbiedingsbrief bij afschrift brief met reactie op consultaties EU Affordable Housing Plan en Housing Construction Strategy | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

Innovatie in het vergunningsproces

De technische kwaliteit van een woning uit een fabriek kan vooraf worden vastgesteld met behulp van een typegoedkeuring. De technische kwaliteit van deze woningen hoeft zo niet achteraf opnieuw getoetst te worden. Inmiddels zijn er acht bouwers van woningen met een erkende kwaliteitsverklaring, ofwel een typegoedkeuring. Zulke (fabrieksmatige) woningen, die voorzien zijn van een erkende kwaliteitsverklaring voor zowel de productie als de assemblage op de bouwplaats, worden vrijgesteld van de vergunning- of meldingsplicht voor de technische bouwactiviteit.⁸⁹ Om dit ook bij gemeenten goed te organiseren, wordt met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en de gemeente Rotterdam een digitale Fastlane voor industriële woningen ontwikkeld en geïmplementeerd. Met de Fastlane wordt, in het vergunningensysteem, versnelde vergunningverlening voor industriële woningbouw mogelijk. Dit versnelt de woningbouw, verlaagt kosten en bevordert duurzaamheid. Dit gaat leiden tot een aanzienlijke versnelling van de woningbouw.

Beter benutten van bestaande gebouwen en omgeving

We gaan meer werk maken van het grootschalig optoppen, splitsen en transformeren van bestaande gebouwen, om zo de **bestaande gebouwen en de omgeving beter te benutten**. Zo zetten we in op het **ontwikkelen van tools** die de potentie, rendabiliteit en uitvoerbaarheid van verbouwprojecten snel en gemakkelijk duidelijk kunnen maken. Daarnaast werken we aan het verduidelijken en optimaliseren van gemeentelijke processen rondom beter benutten-projecten. Naar aanleiding van de WoonTOP in 2024 zijn verschillende gemeenten, met ondersteuning van het Rijk, gaan uitzoeken hoe hele gebieden of wijken aangewezen kunnen worden voor de realisatie van bijvoorbeeld optop-projecten. Dit in plaats van individueel, per project, elk aspect te beoordelen. De toetsing van individuele projecten blijft natuurlijk in stand. Maar door op gebiedsniveau besluiten te nemen, kunnen de doorlooptijden van projecten vaak korter.

Om **hospitaverhuur** aantrekkelijker te maken, werken we aan een wetswijziging. Het streven is om het wetsvoorstel begin 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer. Met de beoogde wijziging wordt een aantal belemmeringen weggenomen die hospitaverhuur nu moeilijker maakt. Hierdoor kunnen méér hospitakamers worden aangeboden. Met het **wetsvoorstel hospitaverhuur**:

- Komt er een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden;
- Komt er een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand;
- Wordt het makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden;
- Krijgen huurders die hospita zijn de mogelijkheid om in bezwaar te gaan tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als gevolg van hospitaverhuur.

Het moet normaal worden dat mensen in een bepaalde fase van hun leven een **woning met iemand anders delen**. Bijvoorbeeld mensen die scheiden of jongeren die het ouderlijk huis verlaten. Hiervoor moeten medeoverheden woningdelen vaker toestaan. En moeten verhuurders daadwerkelijk woningen via woningdelen aanbieden. Hiervoor zetten we in op het wegnemen van belemmeringen, informatievoorziening, onderzoek en het stimuleren van partijen om met woningdelen aan de slag te gaan.

Onze inzet voor het beter benutten van de bestaande voorraad laat zien dat **elke woning telt**. We proberen hiervoor *out of the box* te denken en kijken naar alle mogelijke locaties. Zo kan het bijbouwen van een **mantelzorg- of familiewoning op bestaande kavels bij een woning** een oplossing bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen. Ook kan dit uitkomst bieden voor kinderen die geen betaalbare woningen kunnen vinden. Daarom werkt het kabinet-Schoof aan het, onder voorwaarden, vergunningvrij bouwen van een mantelzorg- of familiewoning op eigen erf. Het kabinet-Schoof wil dit realiseren via het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting.

89 Keijzer, M. (2025). [Kabinetsreactie op het adviesrapport STOER](#) [Kamerbrief].



Het aantal agrarische bedrijven neemt af. Hierdoor neemt de leegstand mogelijk toe. Dit biedt kansen voor transformatie van woningen en wonen in het buitengebied. Dat brengt wel risico's op verrommeling en ondermijning van het landelijk gebied en het landschap met zich mee. Een betere balans tussen de functies en een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Vanuit het programma *Wonen in het buitengebied* wordt onderzocht waar en onder welke voorwaarden **kleinschalige woningbouw op boerenerven** een positieve bijdrage kan leveren aan al deze ontwikkelingen en daarmee aan een vitaal landelijk gebied. Dit actieprogramma is niet alleen gericht op onderzoek, maar ook op toepassen en leren in de praktijk. Daardoor wordt op korte termijn al zichtbaar wat de kansen en mogelijkheden zijn en hoe deze kunnen worden ingezet.

3.4.2 Betaalbaarheid

Analyse van onder meer fiscale regels en huurregels laat zien dat de samenloop van maatregelen kan knellen voor met name particuliere verhuurders. Om vooral particuliere verhuurders meer ruimte te bieden, is een aantal maatregelen aangekondigd om het **WWS** op punten **te wijzigen** en zo oplossingen te bieden voor concrete knelpunten.⁹⁰ Dit leidt in specifieke gevallen tot beperkt hogere huurprijzen. Dit maakt het gemakkelijker om woningen in de huurvoorraad te behouden. Het ministerie van VRO werkt de maatregelen op dit moment verder uit.

Met de **Wet modernisering servicekosten** zetten we in op het verduidelijken van regels rondom servicekosten, zodat huurders beter beschermd worden tegen te hoge of onterechte servicekosten. Daarmee dragen we bij aan betaalbaarheid van woonlasten voor huurders. De beoogde inwerkingtreding is op 1 januari 2026.

De huurtoeslag wijzigen we op verschillende punten, waardoor de betaalbaarheid van huurlasten in 2026 verder zal verbeteren:

- De **eigen bijdrage wordt verlaagd** met per saldo € 7,58, waardoor huishoudens meer huurtoeslag ontvangen.
- Een **grotere groep huurders** komt in aanmerking voor huurtoeslag: huishoudens met een huur hoger dan € 900,07 (prijsspeil 2025) kunnen vanaf 2026 ook recht krijgen op huurtoeslag. Voor jongeren geldt een maximale huurprijs van € 477,20 (prijsspeil 2025). Er wordt geen huurtoeslag uitgekeerd over het huurdeel boven deze grens. Huishoudens die door deze wijziging recht krijgen op huurtoeslag, kunnen er tot ruim € 6.000 per jaar op vooruit gaan.
- De **leeftijdsgrens**, waarboven recht geeft bestaat op volledige huurtoeslag, verlagen we van 23 naar 21 jaar. Huurtoeslagontvangers tot 21 jaar krijgen geen huurtoeslag over het huurdeel boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20, prijspeil 2025).
- De **inkomensafhankelijke afbouw** van de huurtoeslag wordt vereenvoudigd. Er gaat een lineaire afbouw gelden van 27% voor eenpersoonshuishoudens en 22% voor meerpersoonshuishoudens.
- De subsidiabele servicekosten (vier specifieke posten van elk maximaal € 12 per maand) komen te vervallen. Voortaan wordt de huurtoeslag alleen vastgesteld op basis van de kale huurprijs. Dit is een vereenvoudiging voor zowel huurders als voor de uitvoering.

Rondom **grondbeleid** ondersteunen we gemeenten met bestaande en nieuwe instrumenten. Zo streven we ernaar om de ruimte voor kostenverhaal te vergroten. We kunnen nog terrein winnen op het gebied van transparantie, voorspelbaarheid en kennis over kostenverhaal.⁹¹ Ook werken we aan een



90 (1) Een prijsopslag voor woningen waarop de cap op de WOZ van toepassing is. Ondanks de hogere huurprijs blijft de woning gereguleerd, (2) Het schrappen van de vijf minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte, (3) Een betere waardering van de WOZ-waarde bij kleine rijksmonumenten.

91 Zie ook: Rijksoverheid (2025), *Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening*, [Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

instrument om als Rijk mee te delen in het risico van grondaankopen voor woningbouw. Dit is de Regeling Grondverwerving voor woningbouw. Verder gaan we werken aan mogelijkheden om de waardestijging van grond voor publieke doelen te benutten, door een functiewijziging van de grond. De planbatenheffing, of een systeem dat hier vergelijkbaar mee is, is hier een voorbeeld van en kan ingezet worden om tekorten in de gebiedsontwikkeling te dekken.

3.4.3 Kwaliteit

Leefbaarheid in kwetsbare wijken

Tussen 2025 en 2029 worden er in de NPLV-gebieden 50.000 woningen, openbare ruimte en **collectief maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd**. Dat was een van de afspraken op de Woontop. Daarvoor is in totaal maximaal € 600 miljoen beschikbaar. Gemeenten krijgen een vaste bijdrage van € 7.000 per woning uit de Realisatiestimulans (2025-2029) voor iedere gestarte, betaalbare woning, zo ook in de NPLV-gebieden. Aanvullend zijn binnen de Realisatiestimulans opslagen voorzien, specifiek voor NPLV-gebieden. Zo is € 180 miljoen bestemd voor de verbetering van de openbare ruimte en collectief maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn de vervanging van groen als er in een park gebouwd gaat worden, ontsluiting van sportterreinen, maar ook het doorverhuizen van scholen om een bouwlocatie vrij te maken. Daarnaast worden bijvoorbeeld locaties aangepakt waar verdachte activiteiten plaatsvinden, zoals sommige terreinen met garageboxen. Ook helpen we de gebieden met capaciteitsondersteuning om de projecten te realiseren. Hiervoor is € 50 miljoen gereserveerd binnen de Realisatiestimulans.

Ook het gebruik van de woningen in de NPLV-gebieden is soms een probleem. Zo is er sprake van **malafide verhuur, problematische leegstand of een wildgroei van kamerverhuur**. Het Rijk stimuleert dat bestaande instrumenten – zoals de Huisvestingswet 2014, de Wet goed verhuurderschap en de Leegstandwet – (beter) worden benut om leefbaarheidsproblematiek op te lossen. Op 26 juni 2025 heeft de minister van VRO de Tweede Kamer geïnformeerd over de herziening van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbm-gp). Gemeenten krijgen daarmee het eerste recht om vastgoed aan te kopen in aangewezen buurten met ernstige leefbaarheidsproblemen. Het doel hiervan is om meer regie te voeren op vastgoedtransacties in deze gebieden. En zo te voorkomen dat panden (opnieuw) in malafide handen terechtkomen. Ook worden bestaande mogelijkheden voor selectieve woningtoewijzing aangepast. De wet krijgt bovendien een andere naam: Wet versterking leefbaarheid en veiligheid.

Klimaatadaptatie

Om te voorkomen dat bewoners geconfronteerd worden met onnodige schade of kosten door hitte, droogte, wateroverlast of bodemdaling, is het **van belang dat nieuwe woningen en gebieden toekomstbestendig en klimaatadaptief worden ontwikkeld**. Ook bij ingrepen in de bestaande gebouwde omgeving en bij verduurzaming moet rekening worden gehouden met klimaatverandering. Voor nieuwbouw zijn er sinds 2021 eisen gesteld aan de kans op oververhitting. Door innovatie en industrialisatie van de bouw kan toekomstbestendig en klimaatadaptief ontwikkelen hand in hand gaan met het realiseren van voldoende woningen.⁹² Met het programma KlimaatKwartier versterken we de **samenwerking tussen publieke en private partijen** rondom kennis en innovatie. Dit gebeurt onder meer met een proeftuin van de TU Delft die innovatieconcepten voor klimaatadaptieve bouw bevordert.

Om onze woonomgeving leefbaar te houden, is het essentieel dat gemeenten de **openbare ruimte klimaatbestendig inrichten** en de bouwsector **plannen toekomstbestendig ontwikkelt**. Via de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving worden medeoverheden en bouwsector hierbij ondersteund. In lijn met STOER wordt voor wateroverlast een uniform kader met een landelijke norm opgesteld. Ook wordt voor bodemdaling onderzocht hoe een landelijk uniform kader en bijbehorende werkwijze gemaakt kunnen worden. Hiervoor is de landelijke maatlat als basis genomen.

Internationale afspraken rondom verduurzaming

Ook de verduurzaming van de gebouwde omgeving loopt door. In lijn met Europese afspraken blijft de inzet gericht op een zeer energiezuinige en fossielvrije gebouwenvoorraad in 2050. In het Nationaal plan voor de renovatie van gebouwen (NBRP) staat hoe we deze doelen gaan bereiken. Dit plan moet eind december 2025 in concept bij de Europese Commissie worden ingediend.

⁹² Met minder CO₂-emissies door onder andere toepassing van hernieuwbare of hergebruikte bouwmaterialen, ook in het kader van industriële bouw. Potentie voor hergebruik in woning- en utiliteitsbouw is 20% van totaal toegepaste bouwmaterialen (in 2019 circa 8%). Zie: EIB (2020), *Materiaalstromen in de bouw en infra*. [EIB Materiaalstromen in de bouw en infra](#)



4

Verdieping



Er bestaan verschillende methoden om woonlasten te meten. Dit hoofdstuk vergelijkt de meest gangbare technieken voor het bepalen van woonlasten en woonquotes, inclusief een afweging van hun voor- en nadelen. Deze modellen worden met cijfers geïllustreerd op basis van de CBS Woonbase. Geen model blijkt beter dan het andere. Bij beleidsbeslissingen die impact hebben op de woonlasten is het daarom raadzaam om alle drie de modellen te betrekken.

4.1 Model I: de kasstromenbenadering

De eenvoudigste manier voor het bepalen van de woonlasten is de **kasstromenbenadering**. Deze benadering vergelijkt het maandelijkse besteedbaar inkomen met de maandelijkse uitgaven aan wonen. Dat wordt in een geldbedrag uitgedrukt of in een percentage van het inkomen dat de bewoner spendeert aan wonen: de **woonquotes**.

Deze benadering is intuïtief, eenvoudig te berekenen en sluit aan bij het begrip **liquiditeit**: een gebrek aan liquiditeit (direct beschikbaar geld) kan tot wanbetaling leiden en dus negatieve gevolgen voor de woonsituatie hebben. Ook bij deze op het oog eenvoudige benadering moet nog altijd een aantal keuzes worden gemaakt. Wat valt er precies onder woonlasten? En hoe om te gaan met de verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders?

Zowel eigenaar-bewoners als huurders hebben een deel vaste koop- dan wel huurlasten en een deel bijkomende woonlasten. Bij eigenaar-bewoners vallen onder de vaste kooplasten de **bruto kooplasten**, zoals bruto hypotheeklasten, belastingen als de onroerendezaakbelasting (OZB), en reserveringen voor onderhoud en een eventuele VvE-bijdrage. Na aftrek van het fiscaal effect resteren de **netto kooplasten** voor eigenaar-bewoners. Voor huurders bestaan de **netto huurlasten** uit de **kale huur** plus subsidiabele servicekosten en min eventuele **huurtoeslag**. Soms betalen bewoners overigens ook niet-subsidiabele servicekosten, maar deze worden hier niet in meegenomen. Bijkomende woonlasten gelden voor zowel eigenaar-bewoners als huurders en bestaan uit zaken als de **energierekening**, diverse **lokale heffingen** en lasten voor de nutsvoorzieningen, eventueel met vermindering van energiebelasting.

4.2 Model II: aflossing als vermogenstransactie

Eigenaar-bewoners betalen voor hun hypotheek vaak zowel **rente** als **aflossing**. Beide posten zijn een kasstroom, maar de **aflossing** leidt tot een lagere hypotheek en **vermogensopbouw in de eigen woning**, los van waardeinstijgingen of -dalingen. Hoewel eigenwoningvermogen strikt fiscaal gezien niet als vermogen meetelt, leidt het er op termijn wel toe dat het vermogen in de woning bij verkoop vrijkomt. Het in de woning opgebouwde vermogen kan uiteindelijk worden gebruikt voor lage woonlasten na pensionering, appel voor de dorst of als onderpand.

De rente is wel een echte uitgave die niet 'terugkomt' en is beter vergelijkbaar met onder meer de huur, onderhoud en energielasten. In het tweede model blijft de aflossingscomponent daarom buiten beschouwing bij een vergelijking van woonlasten tussen huurders en eigenaren-bewoners.

4.3 Model III: gebruikerskostenbenadering

De derde benadering, in de internationale literatuur bekend als de **gebruikerskostenbenadering**, neemt alle economische effecten mee.

Eigenaar-bewoners hebben naast 'echte' kasstromen en aflossing te maken met een fluctuerende waarde van het huis. Naast het afbetalen van de hypotheek **stijgen of dalen** de huizenprijzen door ontwikkelingen in **de economie**. Wanneer iemands huis minder waard is dan de hypotheeksom die nog openstaat, staat een woning 'onder water' en is het vermogen potentieel negatief. Is een woning in waarde toegenomen sinds het moment van aankoop, dan is het vermogen daardoor ook toegenomen bovenop het eventueel afgeloste bedrag.

Doorgaans blijft men lang in een koopwoning wonen en zijn er ook transactiekosten verbonden aan een aan- en verkoop. De over- of onderwaarde is daardoor niet al te snel te verzilveren. En tegelijkertijd is dit een **reëel perspectief**, omdat het gevolgen kan hebben voor iemands concrete financiële situatie. Het is daarmee een betekenisvolle **aanvulling op de kasstromenbenadering**.

4.4 De modellen toegepast

De verschillende modellen zijn vooral relevant voor eigenaar-bewoners. De woonlasten van huurders worden immers al doeltreffend weergegeven door middel van de kasstromenbenadering. Huurders lopen namelijk geen vermogens- en onderhoudsrisico's en hebben ook niet te maken met aflossing en rente. Hun woonlasten zijn 'pure' uitgaven.

Hieronder worden de drie modellen toegepast voor *gemiddelde* huurders en huiseigenaren op basis van data uit de CBS-Woonbase met peildatum 2023 (Tabel 17).

Tabel 17: Woonlasten huurders en eigenaar-bewoners, drie modellen

Model	Bedrag	Inkomen	Quote	Aantal
Model I: Netto woonlasten van huurders	€ 580	€ 3.000	22%	2.916.000
Model I: Netto woonlasten van eigenaar-bewoners	€ 690	€ 5.700	13%	4.435.000
Model II: Netto woonlasten zonder aflossing van eigenaar-bewoners	€ 540	€ 5.700	11%	4.435.000
Model III: Netto gebruikerskosten van eigenaar-bewoners	€ -420	€ 5.700	-9%	4.435.000

Bron: CBS Woonbase, Financieel-economische component, bewerking VRO

Benadrukt moet worden dat hier gemiddelden gegeven zijn, dat ieder huishouden een unieke situatie heeft en dat er sowieso al grote verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners zijn. Toch onderstreept deze analyse het belang om alle drie de perspectieven in beeld te houden bij beleidsafwegingen.

Het absolute verschil in woonquote tussen huurders en eigenaar-bewoners wordt niet alleen door de woonlasten bepaald, maar in sterke mate door de inkomensverschillen. Aanvullende analyses laten bovendien een duidelijke verdeling zien bij zowel huurders als eigenaar-bewoners. Lagere inkomensgroepen hebben in beide gevallen een hogere koop-/huurquote dan de hogere inkomensgroepen, zelfs al zijn de absolute maandelijkse bedragen voor hogere inkomensgroepen hoger. Verder springt in het oog dat eigenaar-bewoners uit de groep met de 20% laagste inkomens maandelijks een paar procent meer van hun inkomen aan netto vaste woonlasten uitgeven dan huurders uit een vergelijkbare groep.

In het tweede model, waarin de aflossing als vermogenstransactie gezien wordt, daalt het gemiddelde betaalde maandbedrag door eigenaar-bewoners naar ongeveer € 540. Dit is een koopquote van 11%. En waar de woonlasten van huurders bij het hoogste inkomenskintiel (€ 1.080) ruim twee keer zo hoog liggen als bij het laagste inkomenskintiel (€ 4.10), is deze spreiding bij eigenaar-bewoners kleiner. De eigenaar-bewoners met lagere inkomens betalen namelijk € 400 tot € 500 per maand zonder aflossing, waar de hoogste inkomens ongeveer € 680 betalen.

Voor de gebruikerskosten is uitgegaan van een gemiddelde waardeverandering van 4% per jaar.⁹³ Hierbij moet wel de **volatiliteit van huizenprijzen** in ogenschouw genomen worden: in recente jaren waren er **forse prijsstijgingen**, maar in de periode 2008-2015 juist **forse dalingen** (Tabel 18).

Tabel 18: Gemiddelde jaarlijkse waardeontwikkeling bestaande koopwoningen

Periode	Jaren	Gemiddelde jaarlijkse waardeontwikkeling
periode 1995-2025	30	5,3%
periode 2008-2013 (dalingen)	6	-3,4%
periode 2014-2024 (stijgingen)	11	6,7%

Bron: CBS Statline, bewerking VRO

De gemiddelde netto gebruikskosten anno 2023 komen uit op een maandbedrag van -€420 (model III). Dit komt neer op een **negatieve koopquote** van -9%. Bij de lagere inkomensgroepen gaat dit om een bedrag van ongeveer -€340 (koopquote van -22%), en dat loopt op tot ongeveer -€560 (-7%) bij het hoogste inkomenskwintiel. Over de verschillende leeftijdsgroepen is er geen groot verschil te zien in absolute bedragen, want voor jongeren onder de 25 gaat het om een bedrag van gemiddeld -€350 en dat loopt op tot -€460 bij 35-45-jarigen. Maar met name voor de huishoudens boven de AOW-leeftijd maakt dit een behoorlijk verschil: tot de AOW-leeftijd zijn de woonlasten vanuit dit perspectief ongeveer -8% à -9%, maar voor 75-plussers gaat het om bijna het dubbele percentage (-15% van het besteedbaar inkomen).

4.5 Hoe de benaderingen te wegen

Als we de verschillende perspectieven naast elkaar zetten, springt een aantal zaken in het oog. Zo lopen de gemiddelde bedragen die eigenaar-bewoners en huurders maandelijks uitgeven aan woonlasten niet al te ver uiteen, al speelt een vergelijkbaar bedrag bij een ander inkomen natuurlijk een andere rol. Maar wanneer we het perspectief van de gebruikerskosten hanteren, wordt duidelijk dat de gemiddelde waardeverandering een groot effect heeft op eigenaar-bewoners. Want ook na het spenderen van de vaste woonlasten is de vermogensontwikkeling nog altijd positief en zijn de maandlasten van deze bewoners op papier negatief.

Hierbij horen meerdere kanttekeningen. Zo is het opgebouwde vermogen niet vrij beschikbaar. Los van eventuele transactiekosten, en de duur van het (ver)koopproces van vaak maanden, is een huis ook voor eigenaar-bewoners een plek die niet zomaar inwisselbaar is voor een andere plek in Nederland met dezelfde prijs. Ook lopen eigenaar-bewoners vermogensrisico's die niet altijd (volledig) te verzekeren zijn, terwijl deze wel de waarde van de woning kunnen verminderen. Een huurder loopt dergelijke risico's niet. Een eigenaar-bewoner kan zijn woning structureel aanpassen naar zijn smaak met verbouwingen, waar de huurder dit vaak niet mag. En verder biedt de huurmarkt enerzijds veel flexibiliteit aan bewoners, terwijl anderzijds huurprijzen in sommige gevallen jaarlijks wijzigen. Ook is een bewoner die in 2023 huurder was nu wellicht eigenaar-bewoner geworden, of andersom. De veronderstelde lange lijnen van vermogensontwikkeling worden dus niet noodzakelijkerwijs doorgetrokken.

Kortom, de verschillende financiële perspectieven vertellen ook samen genomen niet het gehele verhaal van de woonlasten. Er zijn immers grote kwalitatieve verschillen tussen de verschillende marktsegmenten. Tegelijkertijd is het van groot belang om bij het wijzigen van woonbeleid ook altijd mee te nemen wat de gevolgen zijn voor de verschillende vormen van woonlasten. De kortere termijn (kasstromen) en langere termijn (gebruikerskosten en het meerekenen van de aflossing) worden in het ideale geval allebei meegenomen als het over de betaalbaarheid van het wonen gaat.



93 Op basis van een langjarige reële rente.



5 Tot slot



Deze Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat de Nederlandse volkshuisvesting nog steeds voor grote uitdagingen staat. Het woningtekort is en blijft groot. We blijven daarom alles op alles zetten om 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren, waaronder voldoende betaalbare en passende woningen.

En werken daarbij nauw samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen. Want alleen samen kunnen we het woningtekort oplossen en verder bouwen aan de toekomst van alle Nederlanders – van starter tot doorstromer en van gezin tot pensionado – die zo hard op zoek zijn naar een geschikte woning.

Volkshuisvesting is een kwestie van lange adem. Niet alle maatregelen zullen van de ene op de andere dag effect hebben. Vaak gaan daar meerdere jaren overheen. We kunnen dus alleen resultaten boeken als we doorgaan op de ingeslagen weg. En daarmee rust en voorspelbaarheid creëren op de woningmarkt. Zo kunnen we met alle partijen blijven samenwerken aan onze doelen en gaan we stap voor stap de vruchten plukken van alle acties die we nu in gang zetten.

Bijlage 1. Toelichting kernindicatoren

Tabel 19: Beschikbaarheid kernindicatoren

DOEL	KERNINDICATOR	Toelichting/ operationalisatie	Bron
Hoofddoel Beschikbaarheid			
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen	Aanpassing ten opzichte van vorig jaar: In de vorige Staat was dit nieuwbouw en (het saldo van) overige toevoegingen (en onttrekkingen), maar het CBS heeft haar statistiek op dit punt wat aangepast en werkt sindsdien met wat andere begrippen. ⁹⁴	Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw https://datawonen.nl/mosaic/dashboard/kerncijfers-woningbouw
Voldoende bruto plan-capaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouw-opgave in de Woondeals	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouw-opgave in alle Woondeals		Bron: Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024 en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025, ABF Research
Toewerken naar bouw van 30.000 sociale huurwoningen in uiterlijk 2029	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	Doel aangepast op basis van Nationale Prestatieafspraken (NPA). De cijfers betreffen het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties, omdat het CBS geen onderscheid maakt tussen sociale huur en overige huur.	Bron: CBS. https://www.cbs.nl/nl-nl/reeksen/tijd/nieuwbouwwoningen-woningcorporaties
Bouwen voor passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw		Bron: CBS Woonbase, eigen berekening.
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is		Bron: CBS Statline. Eigen berekening. https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84547NED/table https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/7461bev/table?ts=1726652523927

94 CBS (2025), CBS brengt woningen en andere gebouwen scherper in beeld. [CBS brengt woningen en andere gebouwen scherper in beeld | CBS](#)

DOEL	KERNINDICATOR	Toelichting/ operationalisatie	Bron
Hoofddoel Betaalbaarheid			
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	Cijfers zijn berekend op basis van de CBS Woonbase waardoor ze iets afwijken van de cijfers in eerdere edities van de Staat.	Bron: CBS Woonbase, eigen berekening.
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat. Bij berekening van deze cijfers is de betaalbaarheidsgrens aangehouden. Cijfers zijn berekend op basis van de CBS Woonbase waardoor ze iets afwijken van de cijfers in eerdere versies van de Staat. Berekend op basis van aantal woningen.	Bron: CBS Woonbase, eigen berekening.
Hoofddoel Kwaliteit			
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager	-	Bron: Leefbaarometer.
Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden	Woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve bijdrage heeft op leefbaarheid: dimensie woningvoorraad.	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat.	Bron: Leefbaarometer.
Verminderen uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuur-gecorrigeerd)	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat. De broeikasgassen bestaan voornamelijk uit CO ₂ uitstoot en een heel klein deel overige broeikasgassen.	Bron: KEV 2024 voor de cijfers over 2022, en KEV 2025 voor de uitstoot in 2023 en 2024.
Verlagen van het gasverbruik	Gasverbruik woningen (temperatuur-gecorrigeerd)	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat.	Bron: PBL, KEV 2024 en 2025.
Isolatie van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfasen van slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)		Bron: RVO, EP-online.
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat.	Bron: CBS, statistiek Hoofdverwarmingsinstallaties.

Bron: Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024 en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025, ABF Research

Bijlage 2.

Gebruikte bronnen en literatuur

ABD TOPConsult (2025, 10 april). *De Olifant onder de kamer*.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/04/advies-abdtopconsult-de-olifant-onder-de-kamer>

ABF Research (2024-c, 5 december 2024). *Woningmarktverkenning 2024-2039*.
<https://abfresearch.nl/publicaties/abf-woningmarktverkenning-2024-2039/>

ABF Research (2025). *Doorstroming en woningbouwprogrammering*.

ABF Research (2025). *Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025*.

ABF Research (2025, 9 juli). *Primos-prognose 2025*. <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). *Gemiddelde WOZ-waarde woningen 16,4 procent hoger*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/28/gemiddelde-woz-waarde-woningen-16-4-procent-hoger>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers*.
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85663NED/table?ts=1759329030319>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Dashboard Subsidieregelingen voor woningen en VvE's*.
https://dashboards.cbs.nl/energiesubsidies_woningen/

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Groei aantal warmtepompen neemt af*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/19/groei-aantal-warmtepompen-neemt-af>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Huren stijgen met 4,9 procent*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/36/huren-stijgen-met-4-9-procent>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Inflatie 3,3 procent in 2024*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/inflatie-3-3-procent-in-2024>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86098NED>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025*.
[Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025 | CBS](https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86098NED)

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio*.
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82211NED/table>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025, 26 mei). *Huurders in dure regio's krijgen minder vaak kinderen*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/22/huurders-in-dure-regio-s-krijgen-minder-vaak-kinderen>

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2025, 5 juni). *CBS brengt woningen en andere gebouwen scherper in beeld*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/corporate/2025/23/cbs-brengt-woningen-en-andere-gebouwen-scherper-in-beeld>

Centraal Bureau voor de Statistiek (z.d.). *Hoofdverwarmingsinstallaties*.

Centraal Bureau voor de Statistiek (z.d.-d). *Huishoudens in de toekomst*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-toekomst>

Economisch Instituut voor de Bouw (2020). *Materiaalstromen in de bouw en infra*.
<https://circulairebouweconomie.nl/wp-content/uploads/2022/04/EIB-Metabolic-materiaalstromen-bouw.pdf>

Economisch Instituut voor de Bouw (2023, mei). *Industrieel bouwen en de bouwmarkt*.
https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2023/05/Industrieel_bouwen_en_de_bouwmarkt_web.pdf

ESB (2025, 23 mei). *Bijna helft bijkomende woonlasten huurders bestaat uit belastingen*.
<https://esb.nu/bijna-helft-bijkomende-woonlasten-huurders-bestaat-uit-belastingen/>

Eurostat (2025, 30 oktober). *Share of people living in under-occupied dwellings by age, sex and poverty status - total population*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO50A__custom_1513636/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=f9d71e02-2123-4843-863a-a99f647697d0&c=1636022766420

Eurostat (z.d.-d.). *Glossary: Housing cost overburden rate*.

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate

Hoekstra, J., Bouwmeester, C., & Haffner, M. (working paper). *Generation Rent in Nederland?*

Kadaster (2025, 27 februari 2025). *Investeerdere 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door*.

<https://www.kadaster.nl/-/investeerdere-4e-kwartaal-2024-stijging-aantal-verkopen-zet-door>

Keijzer, M. (2024, 11 december). *Kamerbrief over Nationale Prestatieafspraken 2024* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/12/11/kamerbrief-over-nationale-prestatieafspraken-2024>

Keijzer, M. (2024, 12 juli). *Aanbiedingsbrief bij uitkomsten Primos-prognose en Inventarisatie Plancapaciteit en Evaluatie Methodiek Woningtekort* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/07/12/tk-brief-uitkomsten-primos-prognose-en-inventarisatie-plancapaciteit-en-evaluatie-methodiek-woningtekort>

Keijzer, M. (2025, 19 mei). *Kamerbrief over financieel instrumentarium woningbouw* [Kamerbrief]. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/05/19/kamerbrief-over-financieel-instrumentarium-woningbouw>

Keijzer, M. (2025, 23 juni). *Kamerbrief met reactie op advies STOER fase 1* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/06/23/kamerbrief-inzake-reactie-advies-stoer-fase-1>

Keijzer, M. (2025, 23 juni). *Kamerbrief over Voortgang Beter Benutten en Innovatieprogramma (IOP)* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/11/17/kamerbrief-over-voortgang-beter-benutten-en-innovatieprogramma-iop>

Keijzer, M. (2025, 9 oktober). *Aanbiedingsbrief bij afschriftbrief met reactie op consultaties EU Affordable Housing Plan en Housing Construction Strategy* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/10/09/aanbiedingsbrief-bij-afschrijfbrief-aan-eurocommissaris-voor-energie-en-volkshuisvesting-over-consultaties-eu-affordable-housing-plan-en-housing-construction-strategy>

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025). *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

NOS (2025, 23 september). *Kamer: heffing mogelijk als huis langer dan een jaar leegstaat*.

<https://nos.nl/artikel/2583742-kamer-heffing-mogelijk-als-huis-langer-dan-een-jaar-leegstaat>

NOS (2025, 6 november 2025). *Corporatiewoning krijgt meer te lijden onder klimaatverandering dan ander huis*. <https://nos.nl/collectie/13871/artikel/2589382-corporatiewoning-krijgt-meer-te-lijden-onder-klimaatverandering-dan-ander-huis>

Planbureau voor de Leefomgeving (2024, 24 oktober). *Klimaat- en Energieverkenning (KEV) 2024*.

<https://www.pbl.nl/publicaties/klimaat-en-energieverkenning-2024>

Planbureau voor de Leefomgeving (2025, 16 september). *Klimaat- en Energieverkenning (KEV) 2025*.

<https://www.pbl.nl/publicaties/klimaat-en-energieverkenning-2025>

Platform 31 (2025, 20 februari). *Handreiking Platform31: Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken*.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken>

Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (2024, februari). *Goed gefundeerd*.

<https://www.rli.nl/publicaties/2024/advies/goed-gefundeerd>

Rijksoverheid (2024, 11 december). *Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit*.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/12/11/corporaties-zien-snelle-kansen-voor-beter-benutten-van-hun-woningbezit>

Rijksoverheid (2025, 17 september). *Onderzoek naar de herintroductie van verzorgingshuizen*. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2025/09/17/onderzoek-naar-de-herintroductie-van-verzorgingshuizen>

Rijksoverheid (2025, 26 juni). *Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening*.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/14/eindrapport-kostenverhaal-ontcijferd>

Rijksoverheid (2025, 30 juni). *Thuisgeven. Rapport IBO Huursector.*
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>

Rijksoverheid (2025, 7 juli). *Woningdelers: een kwantitatieve analyse naar omvang, diversiteit en woonpaden.*
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/10/woningdelers-een-quantitatieve-analyse-naar-omvang-diversiteit-en-woonpaden>

Rijksoverheid (z.d.-d.). *Startbouwimpuls.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/startbouwimpuls>

Rijksoverheid (z.d.-d.). *Welke regels gelden er voor een huurverhoging?* <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging>

RVO (2025). *EP-online.* <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/ep-online>

Schaacke, J., & Slabbekoorn, G. (2025, 1 augustus). *WoON 2024 – Inzicht in wonen voorbij de registraties. Ruimte + Wonen.*
<https://www.ruimteenwonen.nl/artikelen/woon2024>

Staatsblad (2023). *Besluit van 20 maart 2023 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (aanpassing definitie betaalbare koopwoningen)* (Stb. 2023, 100). <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2023-100.pdf>

Stec groep (2025). *Versterken met Verdichten. Potentie van optoppen, splitsen en transformatie in stedelijke focusgebieden in beeld.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/05/07/onderzoek-stec-groep-versterken-met-verdichten>

TKI Bouw en Techniek (2024, oktober). *SEB Programmalijn Prefab.*
<https://tki-bouwentechiek.nl/programmas/schoon-en-emissieloos-bouwen-programmalijn-prefab/>

TNO (2025, 25 juli). *Rapport Energiearmoede in Nederland.*
<https://publications.tno.nl/publication/34644576/pbrUJucX/TNO-2025-R11172.pdf>

TNO (z.d.-d.). *Industrieel bouwen voor een snellere, betaalbare en duurzame bouwsector.*
<https://www.tno.nl/nl/duurzaam/circulair-industrieel-bouwen/industrieel-bouwen/>

Volkshuisvesting Nederland (z.d.-d.). *Versnellen woningbouwprocessen.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningtekort/versnellen-woningbouw>

Volkshuisvesting Nederland (z.d.-d.). *Wijzigingen huurtoeslag.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/huurtoeslag/wijzigingen-huurtoeslag>



Dit is een uitgave van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

www.volkshuisvestingnederland.nl

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

December 2025