

Senioren en nieuwbouw

Hoe vaak verhuizen senioren, welke nieuwbouwwoningen kopen ze en wat laten ze achter?

26 maart 2026



Inhoud

Samenvatting	3
1 Achtergrond: de verhuiscapaciteit van senioren in een verhitte woningmarkt	4
1.1 Nieuwbouw om schaarste tegen te gaan	4
1.2 Senioren weinig verhuiscapaciteit, maar voorkeur voor nieuwbouw	4
2 Senioren en nieuwbouw: wat kopen ze?	6
2.1 Senioren realiseren hun nieuwbouwwens vaker dan jongeren	6
2.2 Aandeel senioren groter binnen aankoop van nieuwbouw dan van bestaande woningen	6
2.3 Meeste nieuwbouwapartementen gekocht door senioren, maar aandeel daalt	7
2.4 Senioren kochten vooral grote nieuwbouwapartementen	8
2.5 Senioren hebben een voorkeur voor een minder stedelijke omgeving	9
2.6 Senioren verhuizen over een langere afstand	10
3 Senioren en nieuwbouw: wat laten ze achter?	12
3.1 Senioren verkopen grotere woningen dan ze kopen	12
3.2 Energielabel van de achtergelaten woningen	12
3.3 Vooral doorstromers kopen huizen van senioren nieuwbouwkopers	13
Bronnen	14
Over het onderzoek	15

Samenvatting

Veel mensen willen verhuizen, maar vinden geen passende woning. Dit geldt ook voor senioren. Zij verhuizen minder vaak dan jongere mensen, maar als er geschikte nieuwbouwwoningen zijn, doen ze dat wél. Omdat het aantal senioren de komende jaren sterk groeit, zijn ze belangrijk voor de doorstroming op de woningmarkt. Hoe vaak verhuizen ze, wat kopen ze én wat laten ze achter?

Met behulp van onze eigen data brengen we de nieuwbouwwoningen die senioren kopen en de (koop)woningen die zij achterlaten in beeld. Het gaat daarbij om koopwoningen die in de periode 2019-2025 zijn gebouwd en daarmee grotendeels in de periode 2018-2024 zijn gekocht. De uitkomsten bieden handvatten voor beleidsmakers en marktpartijen om woningen te ontwikkelen die de doorstroming van senioren het meest kan bevorderen. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies van het onderzoek.

Verhuisgeneigdheid en wensen van senioren

- In 2024 heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) voor het laatst landelijk onderzoek gedaan naar de woonwensen van de Nederlandse bevolking. Uit dat onderzoek blijkt dat senioren (55-plussers) minder vaak verhuisplannen hebben dan andere leeftijdscategorieën.
- Als senioren willen verhuizen, geven zij iets vaker dan jongere huishoudens met een koopintentie aan een voorkeur voor een nieuwbouwwoning te hebben. Daarbij realiseren senioren hun nieuwbouwkooptwens vaker dan jongere kopers.
- Gezien de omvang van de groep senioren en de verdere toename in de komende jaren zijn senioren een belangrijke factor in de doorstroming op de woningmarkt.

Welke nieuwbouwwoningen kopen senioren?

- Senioren zijn goed vertegenwoordigd in de aankoop van nieuwbouwwoningen. Van de woningen die de afgelopen 7 jaar werden gebouwd, is ruim een kwart gekocht door een 55-plusser (28%). Ter referentie: in ongeveer diezelfde periode bedroeg het percentage senioren in de bestaande markt 20%.
- Senioren kopen vooral vaak nieuwbouwappartementen. In de periode 2018-2024 kochten zij 56% van de nieuwbouwappartementen. Vooral 65-plussers kochten veel nieuwbouwappartementen: 35%.
- Senioren kopen minder vaak nieuwbouwwoningen dan jongere kopers in een stedelijke buurt.
- 65-plussers gaan iets dichterbij voorzieningen als een huisartsenpraktijk en supermarkt wonen dan senioren onder de 65 jaar.
- Senioren verhuizen over een iets grotere afstand dan jonge(re) kopers (ongeveer 17 kilometer versus 11 à 12 kilometer bij jongere kopers). Dit weerspiegelt het idee dat ouderen heel honkvast zijn en eigenlijk alleen in de eigen buurt willen blijven wonen. Bij nieuwbouw is het aanbod beperkt en nemen ze waarschijnlijk een iets grotere verhuisafstand voor lief.

Wat verkopen senioren?

- Senioren die een nieuwbouwwoning kopen, laten vooral (middel)grote eengezinswoningen achter. In totaal in ongeveer 70% van de gevallen.
- Senioren gaan, in tegenstelling tot jongere kopers, over het algemeen kleiner wonen. Hun oude woning is gemiddeld 164 m² en hun nieuwbouwwoning 136 m².
- Gemiddeld kwamen er jaarlijks 7.000 woningen vrij, ongeveer 1.000.000 m² woonoppervlakte.
- Vooral jongere doorstromers kopen de woning die senioren achterlaten. Het zijn vaak woningen in relatief hoge prijsklassen, maar wel met een slecht energielabel.

1 Achtergrond: de verhuiscapaciteit van senioren in een verhitte woningmarkt

Senioren (55 en ouder) zijn relatief vaak woningeigenaar en wonen in grote woningen (De Groot, Groot, Harleman & De Vries, 2024). Ze vormen daarom een belangrijke factor in de doorstroming op de woningmarkt. Toch wordt vaak gesteld dat senioren honkvast zijn en hebben ze de naam niet vaak te verhuizen. In deze paragraaf gaan we hier dieper op in.

1.1 Nieuwbouw om schaarste tegen te gaan

Het woningtekort is op dit moment 4,8% (bijna 400.000 woningen) volgens ABF Research (2025). Om dit terug te dringen en de spanning op de woningmarkt te verminderen, zet de Rijksoverheid in op de bouw van jaarlijks 100.000 woningen tot 2030. De afgelopen jaren werd dit aantal echter niet gehaald: er kwamen jaarlijks ongeveer 70.000 nieuwe woningen bij. Mede als gevolg van het tekort nemen de woningprijzen toe en de mogelijkheden voor huishoudens om door te stromen af.

1.2 Senioren weinig verhuiscapaciteit, maar voorkeur voor nieuwbouw

Senioren hebben minder vaak verhuisplannen en blijken ook honkvaster. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) (2025) concludeerde namelijk op basis van het laatste WoON-onderzoek uit 2024 dat het aandeel ouderen dat de afgelopen 2 jaar verhuisde met ongeveer 10% daalde ten opzichte van 4 jaar ervoor.

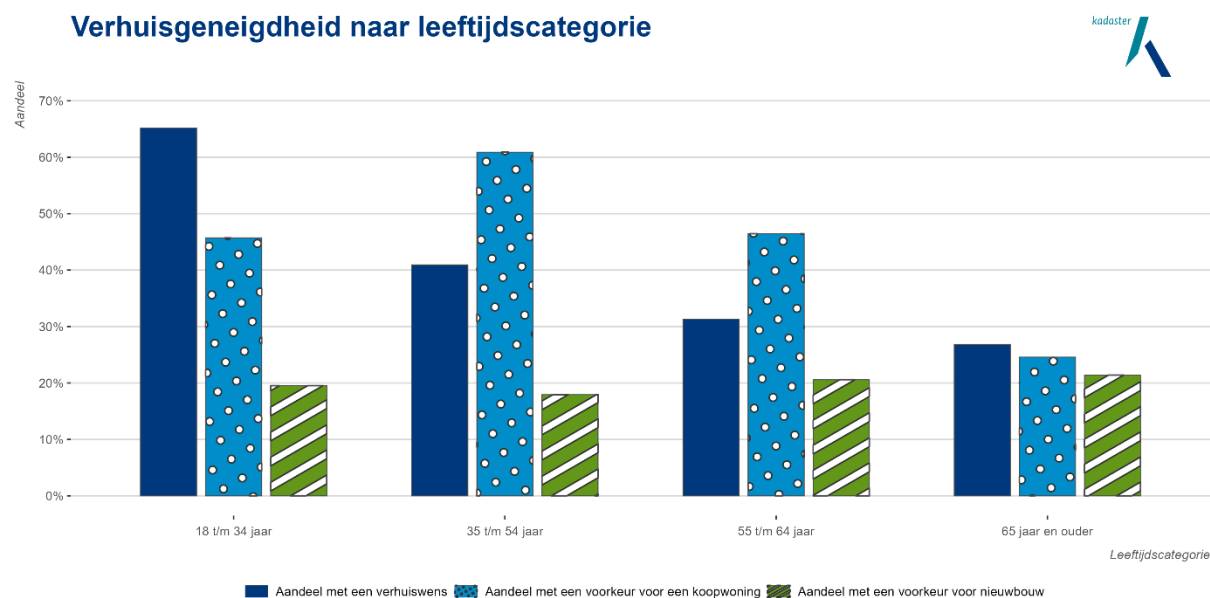
Uit het eerdergenoemde WoON-onderzoek blijkt daarnaast dat de intentie om te verhuizen afneemt bij huishoudens in de hogere leeftijdscategorieën: hoe ouder, hoe minder geneigd om te verhuizen (Ministerie van VRO, 2025). De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn verder:

- Bijna 2 op de 3 huishoudens onder de 35 jaar wil binnen 2 jaar verhuizen.
- Onder huishoudens van 55 tot 65 jaar en van 65 jaar en ouder is de verhuiscapaciteit veel lager: 31% en 27%.
- Van de jonge senioren (van 55 tot 65 jaar) met een verhuiscapaciteit wil bijna de helft (46%) een woning kopen.
- Van de 65-plussers met een verhuiscapaciteit heeft een kwart een voorkeur voor een koopwoning.
- Van alle huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning heeft ongeveer 20% de voorkeur voor een nieuwbouwwoning.
- Bij senioren ligt het aandeel met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning iets boven dat gemiddelde (zie Figuur 1).

Niet alleen zijn senioren minder geneigd om te verhuizen, ook blijven zij doorgaans liever in de eigen gemeente wonen. Het WoON-onderzoek bevestigt deze veronderstelling: zo willen 55-plussers met een nieuwbouwkooptentwens vaker in de eigen woonplaats blijven wonen dan andere leeftijdscategorieën (35% versus 31%) (Ministerie van VRO, 2025). Hoogleraar Economische Psychologie Van Dijk geeft aan dat juist bij senioren de drempel om te verhuizen heel hoog ligt, omdat het leeuwendeel heel tevreden is over de huidige woonomgeving en de vrees voor een slechte beslissing overheerst (Eigen Huis Magazine, 2026).

Als gevolg van de vergrijzing zal het aantal senioren de komende decennia sterk toenemen. Volgens de Primos-prognose van ABF Research stijgt het aantal 65-plussers komende jaren van ongeveer 2,5 miljoen huishoudens in 2025 naar 3,1 miljoen in 2035 (ABF Research, 2025). Ook woont deze groep verhoudingsgewijs vaak in een grote woning, waarvan ze eigenaar zijn. Als zij verhuizen komen er daarom niet alleen veel woningen vrij, maar ook veel woonoppervlak.

Figuur 1 Aandeel senioren met een verhuishwens en voorkeur voor een (nieuwbouw)koopwoning



Bron: WoON, bewerking Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

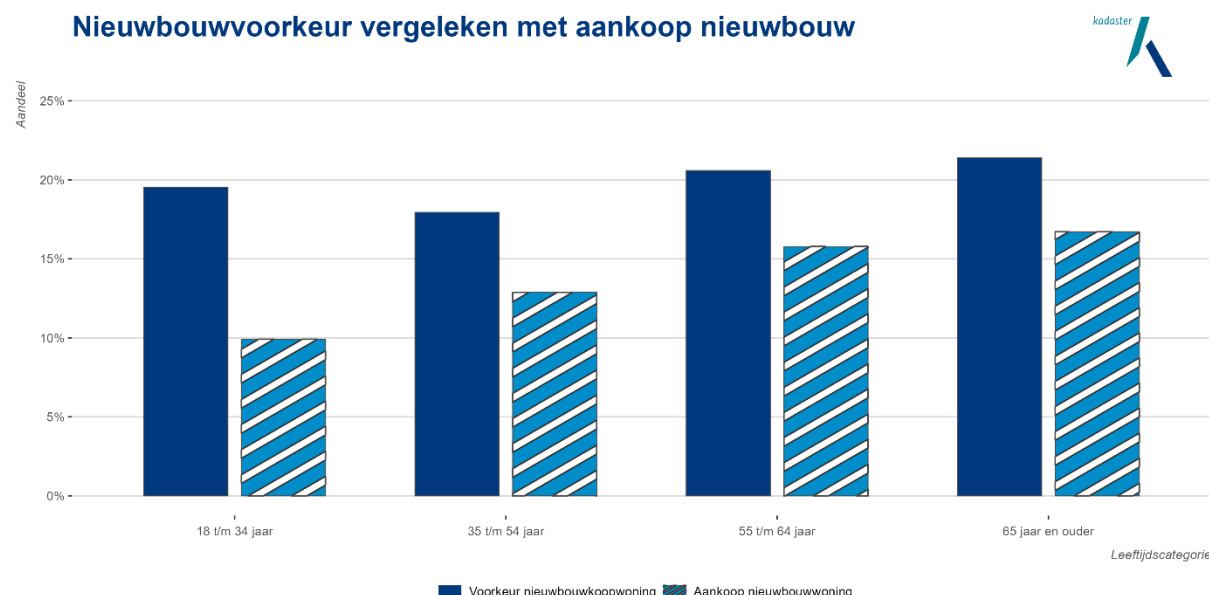
2 Senioren en nieuwbouw: wat kopen ze?

We hebben gezien dat senioren minder vaak verhuisplannen hebben dan jongere generaties. Senioren hebben bij verhuizing echter wel een bovengemiddelde voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Maar in hoeverre kopen senioren ook echt nieuwbouwwoningen en om wat voor woningen gaat het dan?

2.1 Senioren realiseerden hun nieuwbouwwens vaker dan jongeren

Van alle kopers tussen de 55 en 65 jaar kocht 16% een nieuwbouwwoning (tegenover 84% die een bestaande woning kocht). Bij de 65-plussers ligt dat percentage nog een procentpunt hoger (17%). We zien dat senioren vaker de daad bij het woord (konden) voegen en in veel gevallen een nieuwbouwwoning kochten als ze die voorkeur hadden (zie Figuur 2). Onder de jongste generatie tot 35 jaar realiseerde slechts de helft hun nieuwbouwwens.

Figuur 2 Verschil tussen nieuwbouwvoorkeur en daadwerkelijke aankoop nieuwbouw per leeftijdscategorie



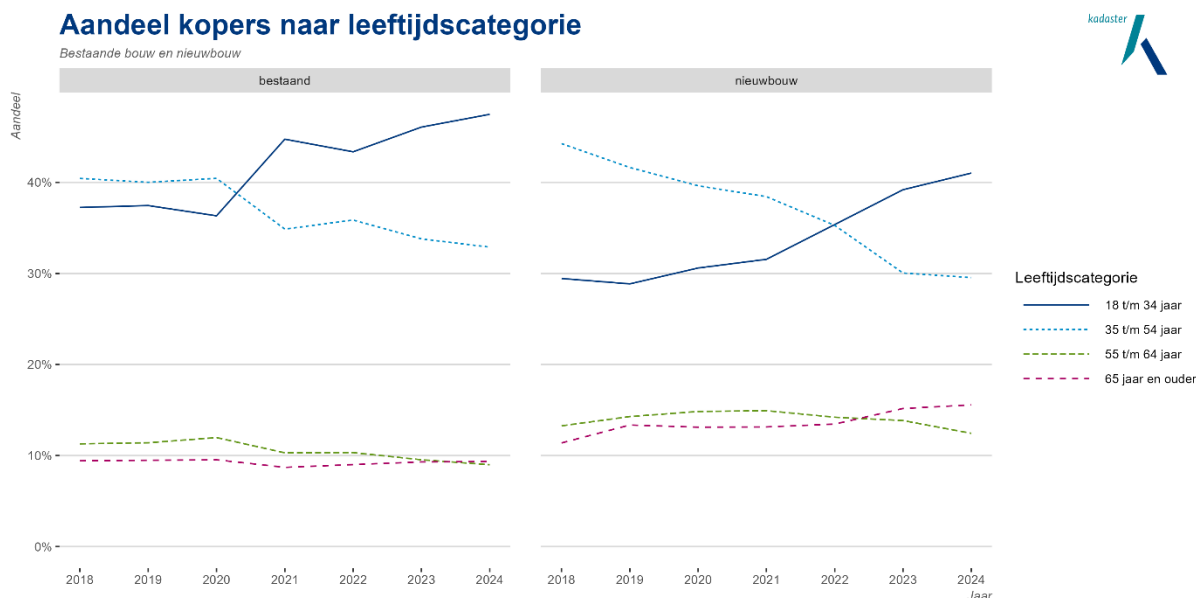
Bron: WoON 2024 en Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

2.2 Aandeel senioren groter binnen aankoop van nieuwbouw dan van bestaande woningen

Senioren zijn in de nieuwbouwkopmarkt sterker vertegenwoordigd dan in de bestaande markt (zie Figuur 3). Gemiddeld genomen werd in de periode van 2018 tot en met 2024 ruim een kwart van de nieuwbouwkopwoningen gekocht door een 55-plusser (28%). Ter vergelijking: in ongeveer diezelfde periode bedroeg het percentage senioren in de bestaande markt 20%. Sinds 2019 stijgt het aandeel van senioren in de nieuwbouw, terwijl hun aandeel in de bestaande markt juist licht afnam. Verder valt het toegenomen aandeel van 65-plussers in de nieuwbouw op. Het aandeel van deze groep kopers steeg de afgelopen jaren gestaag van 11% in 2018 naar ruim 15% in 2024.

Figuur 3 Aandeel kopers naar type bouw (bestaand versus nieuwbouw) en leeftijdscategorie



Bron: Kadaster

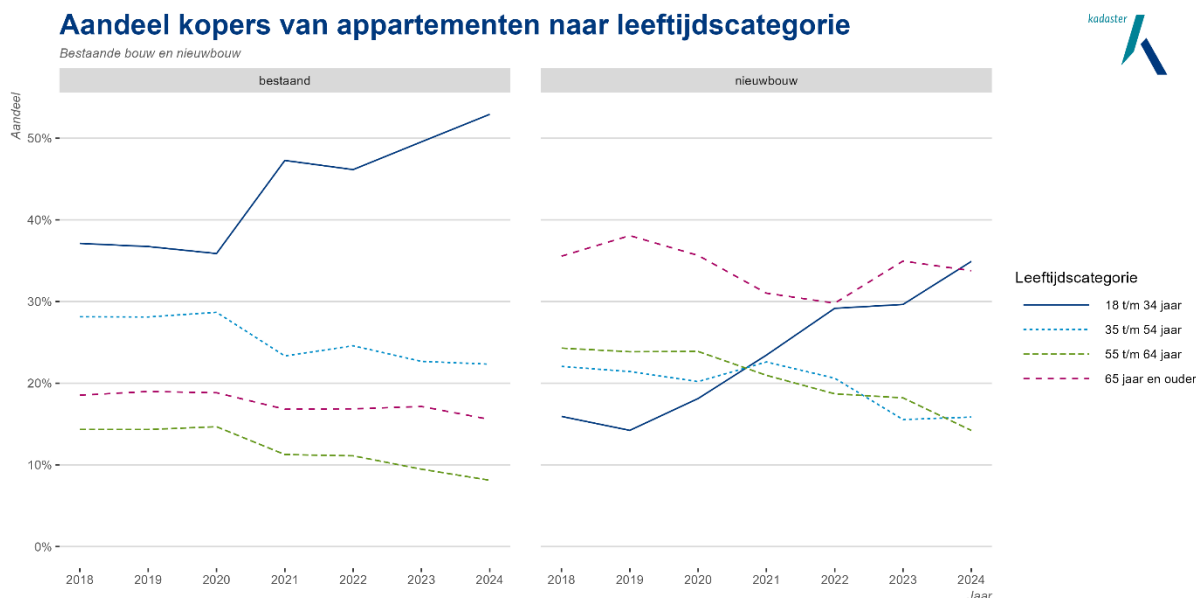
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 3](#)

2.3 Meeste nieuwbouwappartementen gekocht door senioren, maar aandeel daalt

Senioren kochten tussen 2018 en 2024 de meeste nieuwbouwappartementen: 56%. Hun aandeel nam in die jaren wel sterk af (van 60% naar 48%). Dit komt doordat de groep kopers tot en met 35 jaar meer nieuwbouwappartementen is gaan kopen. Het is aannemelijk dat er veel kleinere en betaalbaardere nieuwbouwappartementen op de markt kwamen doordat gemeenten meer inzetten op betaalbaarheid. En dit soort appartementen is bereikbaarder voor jongeren.

Vooraf 65-plussers kochten veel nieuwbouwappartementen (zie Figuur 4). In de jaren 2018 tot en met 2024 ging 35% van de nieuwbouwappartementen naar een koper van 65 jaar of ouder.

Figuur 4 Aandeel kopers van appartementen (bestaand versus nieuwbouw) naar leeftijdscategorie



Bron: Kadaster

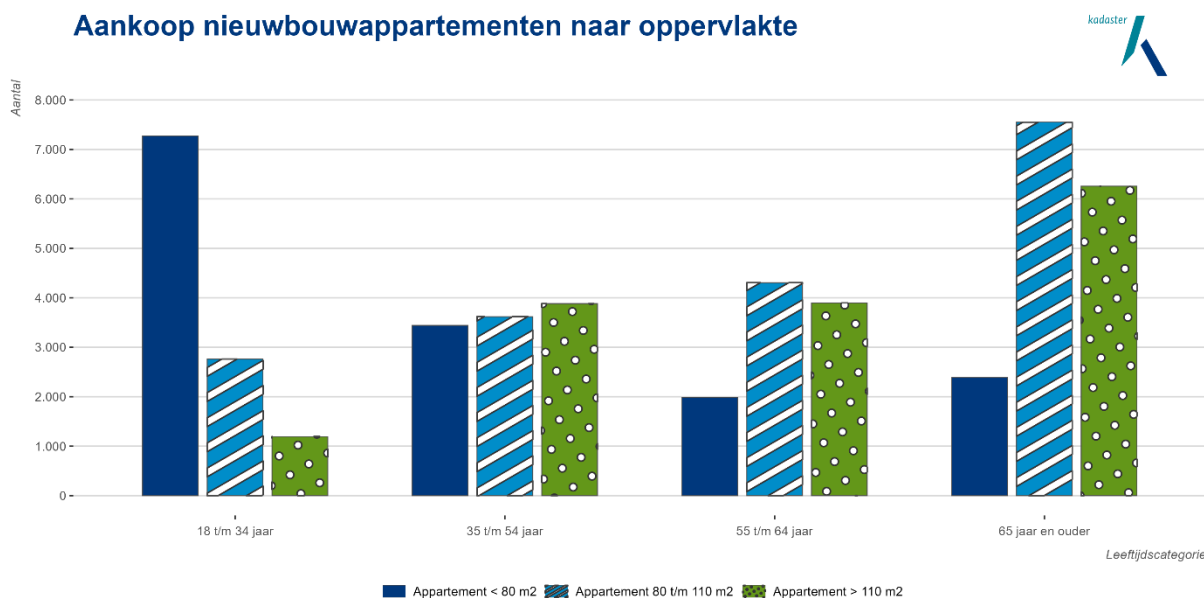
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

2.4 Senioren kochten vooral grote nieuwbouwappartementen

Van alle senioren die in de periode 2018 tot en met 2024 een nieuwbouwwoning kochten, ging 42% voor een appartement. Ter vergelijking; bij de jongere en middelbare kopers was dat 15 en 12%.

Figuur 5 laat zien dat met name 65-plussers veel nieuwbouwappartementen kochten en laat daarnaast zien dat naarmate de koper ouder is, ze grotere appartementen kochten. Kopers onder de 35 jaar kochten vooral kleine nieuwbouwappartementen tot 80 m² (65%). Senioren kochten vooral middelgrote (80 tot 110 m²) of grote appartementen (meer dan 110 m²). Van de 55 tot 65-jarigen is dat respectievelijk 42 en 38% en bij de 65-plussers 47 en 39%.

Figuur 5 Aantal nieuwbouwaankopen van appartementen naar woonoppervlakte en leeftijdscategorie (bouwperiode 2019 t/m 2025)



Bron: Kadaster

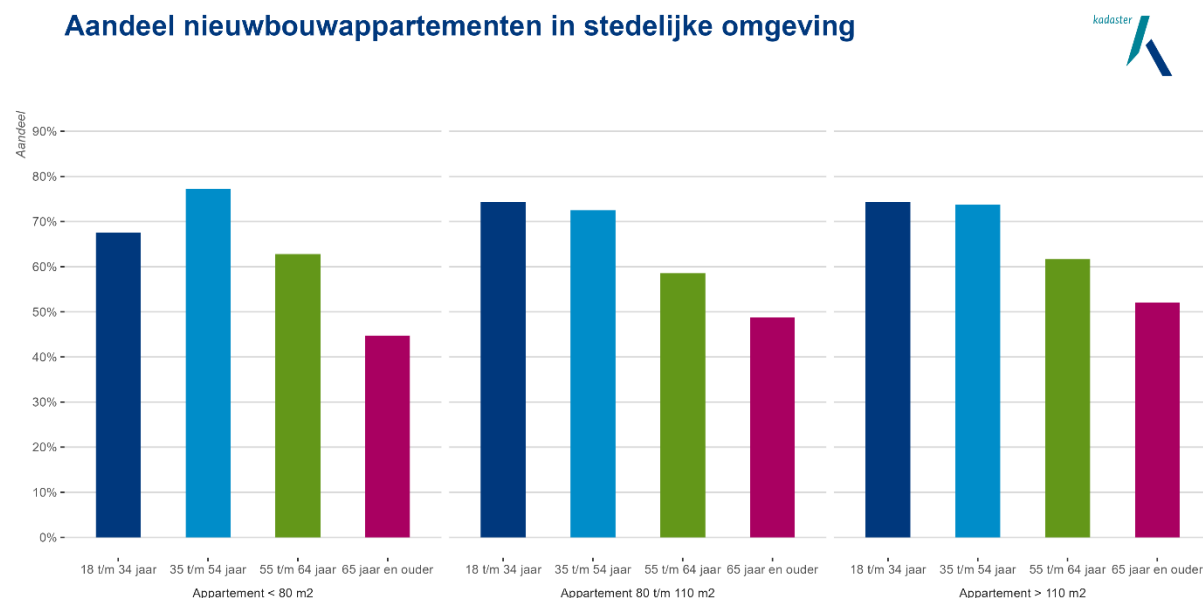
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

2.5 Senioren hebben een voorkeur voor een minder stedelijke omgeving

De vele nieuwbouwappartementen die senioren kochten, stonden minder vaak in een stedelijke omgeving dan die van jonge kopers (zie Figuur 6). Meer dan de helft van de 65-plussers kocht een nieuwbouwappartement buiten een stedelijke omgeving. Bij 55% daarvan ging het om appartementen tot 80 m². Als senioren grotere nieuwbouwappartementen van meer dan 110 m² kochten, stonden die in 52% van de gevallen wél in een stedelijke omgeving. Bij 35- tot 55-jarigen was dat in 74% van de gevallen zo. Senioren hebben het vaakst voorkeur voor een minder stedelijke en mogelijk rustigere of ruimer opgezette nieuwbouwbuilt.

Ook de nieuwbouw-eengezinswoningen die senioren kochten staan minder vaak in een stedelijke omgeving. Ongeacht de grootte van de woning staan ze in 10 tot 15% van de gevallen in een stedelijke omgeving. Kopers in de middelbare leeftijdscategorie (35 tot en met 54 jaar) daarentegen kochten veel vaker eengezinswoningen in stedelijke omgevingen: tot ruim 30% van middelgrote (125 tot en met 175 m²) nieuwbouw-eengezinswoningen.

Figuur 6 Aandeel nieuwbouwappartementen gekocht in een stedelijke omgeving naar leeftijdscategorie (bouwperiode 2019 t/m 2025)



Bron: Kadaster

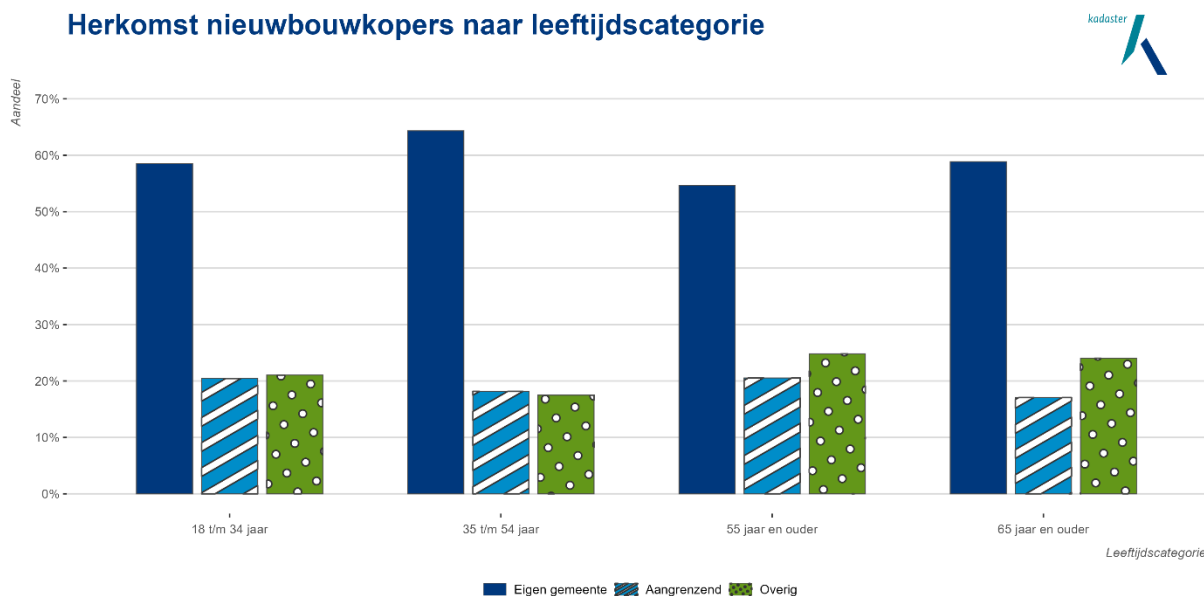
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

2.6 Senioren verhuizen over een langere afstand

Senioren die nieuwbouw kopen, verhuizen gemiddeld over een langere afstand dan jongere kopers. De gemiddelde verhuisafstand is voor nieuwbouwkopers van 55 tot 65 jaar 16,5 kilometer en voor 65-plussers 17,5 kilometer. Bij jongere groepen kopers is de gemiddelde verhuisafstand 11 tot 12 kilometer. Zo honkvast als vaak wordt geconcludeerd, blijken senioren in de praktijk dus niet te zijn.

De langere verhuisafstand van senioren zien we ook terug als we kijken uit welke gemeente ze vandaan komen. 55-plussers die een nieuwbouwwoning kopen zijn in ongeveer een kwart van de gevallen afkomstig uit een niet-aangrenzende gemeente. Voor kopers tot 35 jaar en kopers van 35 tot 55 jaar is dat aandeel lager; respectievelijk 21 en 17% (zie Figuur 7).

Figuur 7 Herkomst van nieuwbouwkopers naar leeftijdscategorie (bouwperiode 2019 t/m 2025)



Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 7](#)

Waarom verhuizen senioren vaker naar een andere gemeente? Beschikbaar aanbod speelt hierin een belangrijke rol. Het aanbod van nieuwbouwwoningen is immers veel kleiner dan het aanbod van bestaande bouw. Bovendien bevindt dat nieuwbouwaanbod zich op specifieke locaties, vooral in nieuwbouwwijken. En omdat senioren selectiever zijn, zullen ze waarschijnlijk pas een andere woning kopen als deze geheel aan hun woonwensen voldoet. Een iets grotere verhuisafstand wordt dan voor lief genomen.

Een aanvullende verklaring gaat over de aanwezigheid van voorzieningen en/of de nabijheid van familie. Vooral bij de oudere senioren – de 65-plussers – zien we dat ‘gezondheid of behoefte aan zorg’ in het WoON-onderzoek (Ministerie van VRO, 2025) als verhuisreden wordt aangegeven (voor 37% de belangrijkste redenen). Bij de jongere senioren – 55 tot 65 jaar – speelt gezondheid nauwelijks een rol en is de belangrijkste verhuisreden vooral gerelateerd aan andere factoren (o.a. de nieuwe woonomgeving).

Op basis van een analyse van de nabijheid van voorzieningen op buurniveau (CBS Statline, 2026) kunnen we het beeld over de verhuisredenen van senioren verder onderbouwen:

- Vooral 65-plussers vinden de nabijheid van een huisartsenpraktijk belangrijk (gemiddeld afstand 1,2 kilometer, tegenover ongeveer 1,4 kilometer bij de andere groepen). Soortgelijke verschillen zien we ook bij voorzieningen als de afstand tot een supermarkt, warenhuis, maar ook horeca, zoals cafés en restaurants.
- Bij de ‘jonge’ senioren is het beeld meer diffuus: de afstanden tot horeca is iets kleiner dan bij jongere leeftijdscategorieën, maar juist groter wat betreft voorzieningen als grote warenhuizen, bioscopen, ziekenhuis en OV. We weten dat zij nog vaak een nieuwbouw-eengezinswoning kopen, dus mogelijk zijn dat vaker woningen op uitleglocaties.

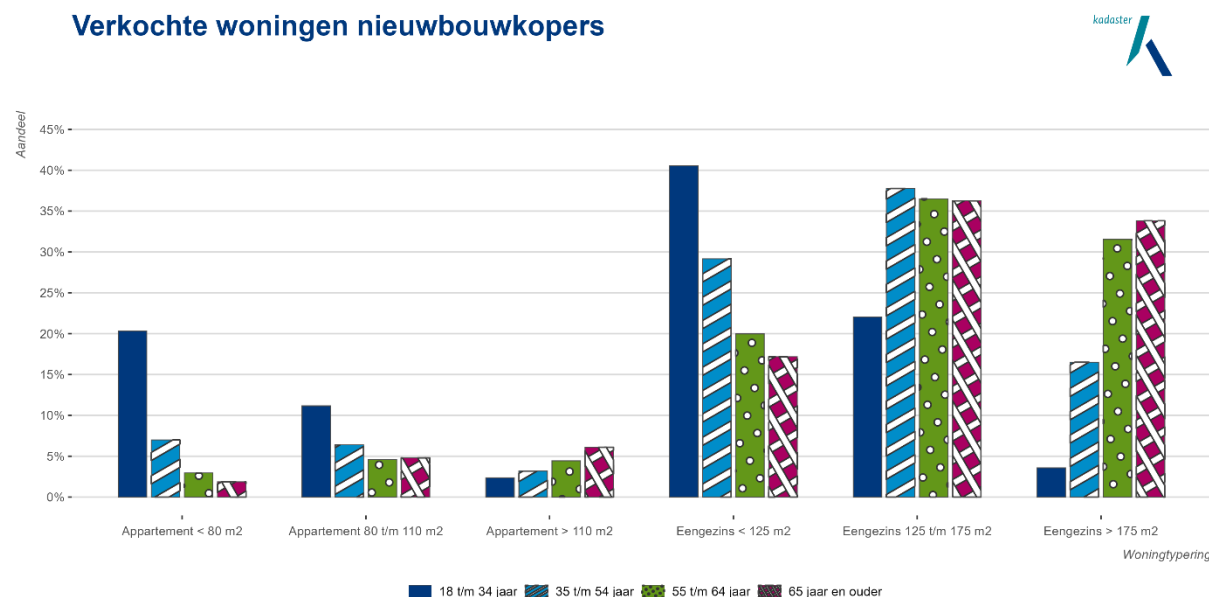
3 Senioren en nieuwbouw: wat laten ze achter?

Als senioren een woning kopen, komen hun koopwoningen vrij op de woningmarkt. In deze paragraaf gaan we dieper in op de kenmerken van die woningen en door wie ze worden gekocht.

3.1 Senioren verkopen grotere woningen dan ze kopen

Bijna 90% van de senioren nieuwbouwkopers laat een eengezinswoning achter. Dat zijn van 2018 tot en met 2024 ongeveer 50.000 woningen. Vaak (70%) zijn dat ruime woningen van 125 tot en met 175 of zelfs meer dan 175 m² woonoppervlakte (zie Figuur 8). De gemiddelde woonoppervlakte van nieuwbouwwoningen van senioren is 136 m² en die van de vorige woning die ze achterlaten 164 m². Onder de groep 65-plussers is dat verschil nog groter: zij kopen gemiddeld een kleinere nieuwbouwwoning van 125 m² en verkopen een grotere woning van gemiddeld 175 m². Met de verhuizing naar een nieuwe woning komen er dus niet alleen veel koopwoningen vrij, maar vooral ook veel woonoppervlakte. Een globale schatting is dat er jaarlijks ruim 7.000 woningen vrijkomen met een totale oppervlakte van ruw geschat ruim 1 miljoen m². In perspectief: ABF Research (2025) heeft in haar Primos-prognose het woningtekort op bijna 400.000 ingeschat.

Figuur 8 Verdeling van de verkochte woningen van nieuwbouwkopers naar leeftijdscategorie (bouwperiode 2019 t/m 2025)



Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 8](#)

3.2 Energielabel van de achtergelaten woningen

Senioren laten verhoudingsgewijs vaak een woning achter met een betrekkelijk slecht energielabel. Ongeveer een derde had label A ten tijde van de transactie, terwijl dat bij de andere nieuwbouwkopers ruim 40% was. Vooral bij de 65-plussers was dat vaak het geval: hun vorige woning had relatief vaak label C (29% versus ongeveer 20% bij andere leeftijdscategoriën) en slechts 30% had label A.

3.3 Vooral doorstromers kopen huizen van seniore nieuwbouwkopers

Woningen van senioren die nieuwbouw kopen worden in de meeste gevallen gekocht door doorstromers, kopers die al woningeigenaar zijn. In 19% van de gevallen wordt de woning van een senior gekocht door een starter.

Bij de jongere nieuwbouwkopers zien we veel vaker dat hun vorige koopwoning wordt gekocht door een starter (34%). Waarschijnlijk maken senioren die naar nieuwbouwwoningen verhuizen dus vooral woningen in het hogere segment vrij. Ruime eengezinswoningen, zo zagen we eerder al, die vooral gekocht worden door doorstromers.

Bronnen

ABF Research (2025) - Primos-prognose 2025. Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Zie voor de Primos-prognose de volgende link: <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>.

CBS Statline (2026) - Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, wijk- en buurtcijfers 2025. Geraadpleegd op 23 februari 2026. Zie voor detaildata de volgende link: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86270NED?q=nabijheid%20voorzieningen;%20afstand%20locatie;%20wijk-%20en%20buurtcijfers%202025>.

Groot, C. de, Groot, S., Harleman, F. en Vries, P. de (2024) - Vrijkomende woningen van ouderen: voor ieder wat wils. Zie voor het artikel over ouderen en vrijkomende woningen in Mejudice de volgende link: [Vrijkomende koopwoningen van ouderen: voor ieder wat wils - Me Judice](#)

Ministerie van VRO (2025) - Tussen wensen en wonen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024. Zie voor de resultaten van het WoON-Onderzoek de volgende link: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>.

Eigen Huis Magazine (2026) - 'Je huis heeft ook psychologische overwaarde', interview met hoogleraar Economische psychologie Wilco van Dijk.

Over het onderzoek

- Dit onderzoek is geschreven door Jorian Lamberink, Hans Wisman en Joost Zuidberg, onderzoekers bij het Kadaster.
- Methode: Met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen hebben we alle nieuwbouwwoningen die zijn gebouwd tussen 2019 en 2025 kunnen vaststellen. Het gaat in totaal om bijna 500 duizend woningen. Bij de koopwoningen is de nieuwbouwtransactie achterhaald op basis van de Basisregistratie Kadaster. Bij 95 procent van alle koopwoningen is dat gelukt. In totaal gaat het om 230 duizend transacties. De meeste woningen zijn verkocht in de periode van 2018 tot en met 2024. Meestal worden nieuwbouwwoningen 1 tot 2 jaar voor de oplevering verkocht.

Meer informatie

Wilt u meer weten over de woningmarkt, onderzoeken lezen of contact opnemen met onze expert woningmarkt? Bekijk dan de pagina [Woningmarkt](#).