



De bouwagenda

Wat, waar en voor wie gaan we bouwen de komende jaren?

Versie 1.0



Colofon

Auteurs Hans Wisman, Lars Brugman

Datum 23 oktober 2026

Status Definitief

Inhoud

Samenvatting	4
1 De bouwagenda	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Onderzoeksmethode.....	6
1.3 Waar wordt gebouwd?	6
1.4 Regionale concentratie van woningbouw.....	7
2 Wat wordt gebouwd en hoe verschilt dat van recente nieuwbouw?	9
2.1 Verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen	9
2.2 Woningen in ontwikkeling zijn kleiner.....	11
2.3 Minder grote appartementen en meer kleine eengezinswoningen.....	13
2.4 Appartementencomplexen worden groter in de grote steden	14
2.5 Alleen in de grotere steden grotere kavels.....	15
3 Wie koopt de woning van morgen?	17
3.1 Verandert het profiel van de nieuwbouwkoper?	17
3.2 Appartementen trekken in de stad jonge kopers, daarbuiten oudere huishoudens	18
3.3 Lokale kopers of nieuwe inwoners?	19
Bronnen	20
Over het onderzoek.....	21
Bijlage 1: Visualisatie verhuisbewegingen.....	22

Samenvatting

De komende jaren worden er veel nieuwe woningen gebouwd, voor koop en huur. We schetsen een beeld van de nieuwbouw in de komende jaren op basis van de woningen die zijn vergund, of al in aanbouw zijn. We noemen dit de bouwagenda. Daarbij vergelijken we de kenmerken van de toekomstige woningvoorraad met de woningen die de afgelopen 10 jaren zijn gebouwd. Zo krijgen we inzicht in hoe het woningaanbod verandert en in hoeverre de toekomstige nieuwbouw afwijkt van de nieuwbouw van de afgelopen jaren. We kijken daarbij naar de totale woningmarkt maar besteden ook specifiek aandacht aan de koopsector. Er zijn ongeveer 200.000 woningen gebaseerd op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met peildatum 1 mei 2026, die nog in aanbouw zijn, of waarvan de bouw nog moet starten. Dit zijn zowel huur- als koopwoningen. Om ontwikkelingen in de koopsector weer te geven hebben we nieuwbouwtransacties gebruikt. Hiervoor gebruiken we de combinatie van de BAG met de Basisregistratie Kadaster (BRK). Bij de vergunde, dan wel al in aanbouw zijnde woningen, hebben we ongeveer 50.000 transacties vastgesteld.

Waar komen nieuwe woningen bij?

- De woningen die nu in ontwikkeling zijn, liggen voor een groot deel in de Randstad en Noord-Brabant.
- In de komende jaren zien we een sterkere concentratie van de woningbouw in de G4: het aandeel van deze steden stijgt van ongeveer 18% van de woningen die in de afgelopen 5 jaar gebouwd werden naar 27% van de woningen die momenteel in ontwikkeling zijn.

Wat voor woningen worden er gebouwd?

- In de komende jaren worden vooral veel nieuwe koop- en huurappartementen gebouwd. Driekwart van alle woningen in ontwikkeling is gestapeld, terwijl dat de afgelopen 5 jaar 54% was en 5 tot 10 jaar geleden 41%.
- Als we specifiek kijken naar de koopsector, dan verschuift ook daar de nieuwbouw steeds meer van grondgebonden woningen naar appartementen. 58% van de woningen in ontwikkeling is weliswaar nog steeds grondgebonden, maar dit aandeel was in het verleden met ongeveer 83% veel hoger.
- Zowel in de koop- als de huursector worden relatief veel appartementen ontwikkeld in vergelijking met de woonvoorkeuren van huishoudens die een woning zoeken. Uit het Woononderzoek (WoON) 2024 blijkt dat vooral huishoudens die een koopwoning zoeken, een voorkeur hebben voor een eengezinswoning.
- De woningbouw wordt compacter: Gemiddeld worden woningen kleiner. Er worden minder grote appartementen gebouwd, het aandeel kleine eengezinswoningen neemt toe en het aantal appartementen per gebouw stijgt in de grotere steden.
- Een opvallende afwijkende ontwikkeling is dat de kavels van de eengezinskoopwoningen in de G4 juist duidelijk groter worden. Die zijn nu ongeveer 190 m² groot, daar waar ze 5 jaar geleden nog geen 160 m² waren. In de overige gemeenten blijft de kavelgrootte ongeveer gelijk. Buiten de steden blijven de kavels van eengezinskoopwoningen aanmerkelijk groter dan in de steden (ongeveer 230 m² tegenover 185 m²).

Wie koopt de woning van morgen?

- De leeftijd van de nieuwbouwkoper verandert mee met wat er wordt gebouwd. Van woningen die nu gebouwd worden, is 37% gekocht door kopers jonger dan 35 jaar en 32% door 55-plussers. Dit is een trendbreuk. Kopers van 35 tot 55 jaar vormden namelijk jarenlang de grootste groep. Voorheen was deze groep juist relatief het grootst; 37% in de afgelopen 5 jaar en 41% 5 tot 10 jaar geleden.
- Nieuwbouw wordt nog steeds vooral gekocht door kopers uit de buurt. Gemiddeld komt ongeveer 60% van de kopers uit de eigen gemeente en 20% uit een aangrenzende gemeente. Er zijn echter ook uitschieters, gemeenten waar meer dan 80% uit de eigen gemeente komt, zoals Urk, Bunschoten-Spakenburg en Enschede. Of gemeenten waar juist maar een klein deel uit de eigen gemeente komt, zoals Zuidplas en Diemen.

1 De bouwagenda

1.1 Aanleiding

De woningmarkt was bij de afgelopen verkiezingen een van de belangrijkste thema's. Nieuwbouw wordt als een belangrijk middel gezien om het woningtekort terug te dringen. Ook het huidige kabinet heeft het doel gesteld om jaarlijks 100.000 woningen tot 2030 aan de woningvoorraad toe te voegen. Hoewel het vergroten van de woningvoorraad centraal staat in het woningmarktbeleid, zegt het aantal te bouwen woningen niet alles. Voor de mate waarin de nieuwbouw bijdraagt aan het terugdringen van het woningtekort, is ook type woningen dat wordt gebouwd relevant. Immers, niet alleen het aantal woningen is belangrijk, maar ook of de gebouwde woningen aansluiten bij wat mensen zoeken.

1.2 Onderzoeksmethode

Om inzicht te krijgen in de nieuwbouw-toevoegingen aan de woningvoorraad, is eerst gekeken naar de omvang van de huidige bouwagenda. De bron voor deze informatie is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In totaal omvat de analyse bijna 720.000 woningen die de afgelopen 10 jaar zijn gebouwd en ongeveer 220.000 woningen die vergund en/of in aanbouw zijn (tot en met april 2026). Niet alle vergunde woningen worden ook daadwerkelijk gebouwd. Op basis van een analyse van historische data stellen we vast dat ongeveer 5% administratief uitvalt. Verder kunnen woningtype en woonoppervlakte licht afwijken tussen het ontwikkelstadium en de uiteindelijk gebouwde woningen. Zo heeft 0,15% op 1-1-2026 een ander woningtype dan eerder geregistreerd (1-1-2024). Uitgaande van diezelfde peildata valt 3% in een andere oppervlakteklasse zoals in dit onderzoek gehanteerd. Om vervolgens ook de ontwikkelingen in de koopsector te duiden, hebben we gebruikgemaakt van een set van ruim 180.000 nieuwbouwtransacties die uit de Basisregistratie Kadaster (BRK) zijn afgeleid, waarvan 50.000 transacties van woningen in aanbouw.

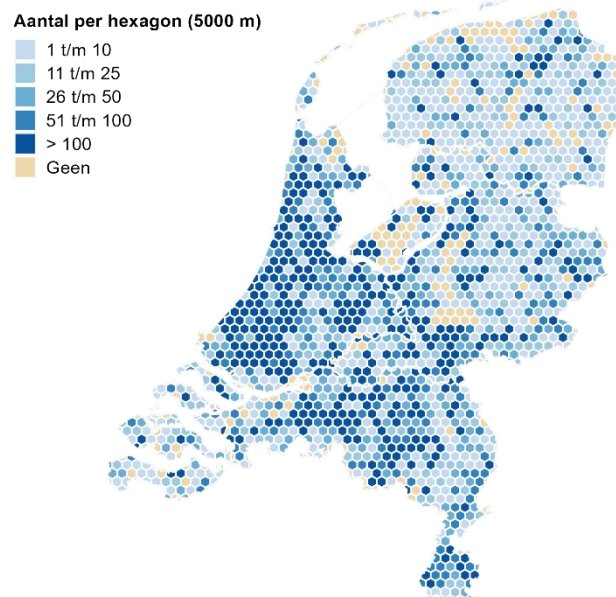
De ontwikkelportefeuille geeft, ondanks deze beperkingen, een goed beeld van de richting waarin de Nederlandse woningvoorraad zich de komende jaren zal ontwikkelen. Om de ontwikkelingen in perspectief te zetten hebben we een vergelijking gemaakt tussen de ontwikkelportefeuille en de woningen die de afgelopen 10 jaar zijn gebouwd; in feite de nieuwbouw die na de financiële crisis is gebouwd.

1.3 Waar wordt gebouwd?

De woningbouw in ontwikkeling vindt vooral plaats in de meest verstedelijkte delen van Nederland. Om de ontwikkelingen op detailniveau te tonen, hebben we gebruikgemaakt van hexagonen; deze gebieden zijn steeds exact even groot (ongeveer 22 vierkante kilometer per gebied). De grootste concentratie van nieuwe woningen is zichtbaar in de Randstad, met name rond Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag. Ook in Noord-Brabant zijn veel gebieden zichtbaar met relatief grote aantallen woningen in ontwikkeling, vooral rond Eindhoven, Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch.

Het ruimtelijke patroon wijst erop dat de bouwagenda in belangrijke mate aansluit bij de bevolkingsgroei en woningvraag in de grotere stedelijke regio's (zie ook CPB, 2026). Tegelijkertijd laat de kaart zien dat woningbouwontwikkeling zich niet beperkt tot de Randstad: ook rond regionale economische centra zoals Eindhoven, Zwolle, Arnhem-Nijmegen en Groningen vinden substantiële woningbouwontwikkelingen plaats.

Vooral veel nieuwe woningen Randstad/Noord-Brabant



Figuur 1. Vooral nieuwe woningen in de Randstad en Noord-Brabant

BAG, bewerking Kadaster

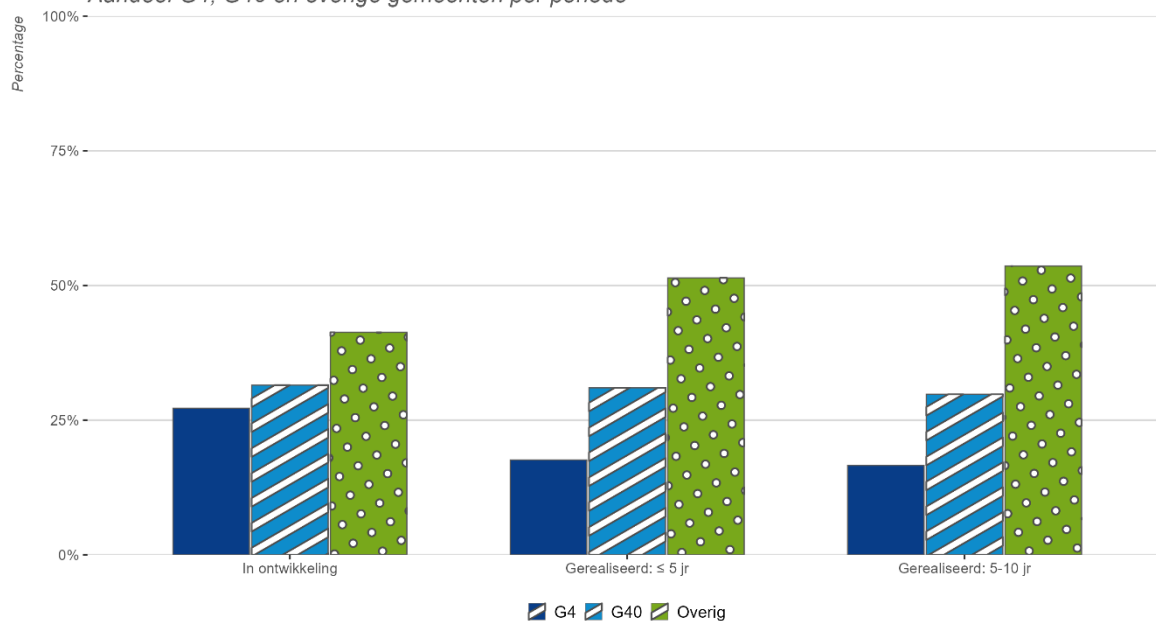
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

1.4 Regionale concentratie van woningbouw

De regionale verdeling van woningen in ontwikkeling wijkt af van die van de recent gebouwde nieuwbouw. Waar de G4 bij de woningen die in de afgelopen jaren zijn gebouwd verantwoordelijk was voor ongeveer 18%, bedraagt het aandeel in de huidige ontwikkelportefeuille 27%. Het aandeel van de G40 blijft behoorlijk gelijk, terwijl het aandeel van overige gemeenten afneemt. Dit wijst erop dat de toekomstige woningbouw sterker geconcentreerd raakt in de grootste stedelijke regio's van Nederland.

De woningbouw wordt stedelijker

Aandeel G4, G40 en overige gemeenten per periode



Figuur 2. Groter aandeel van de bouwagenda bevindt zich in de G4

BAG, bewerking Kadaster

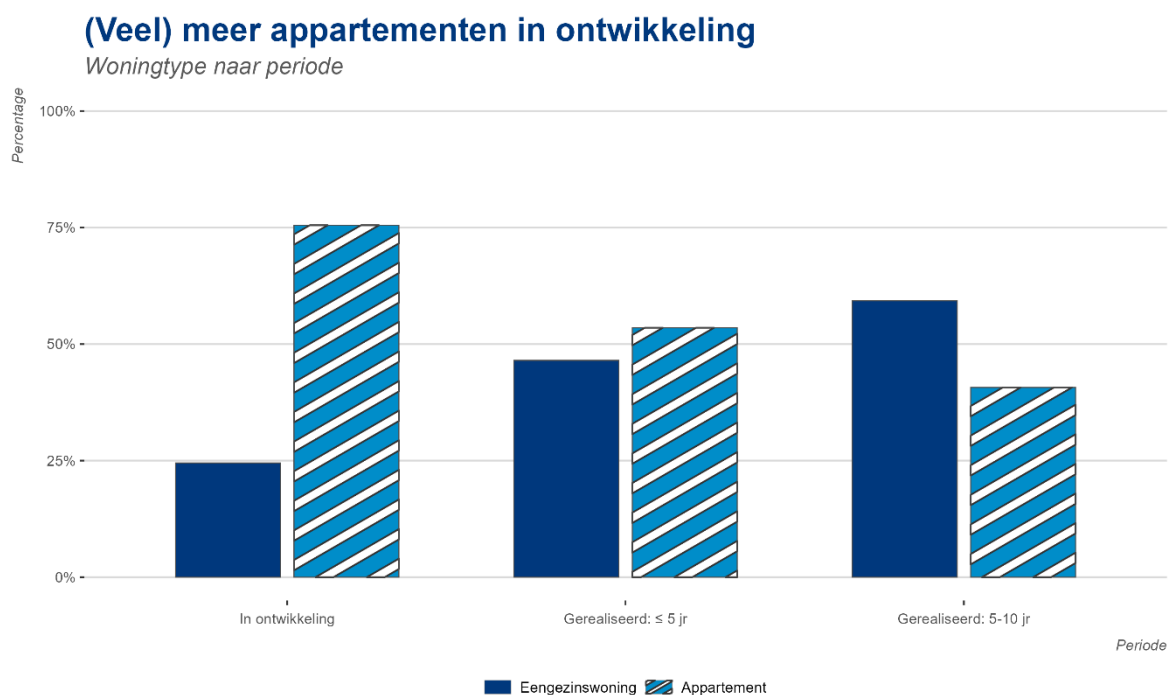
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

2 Wat wordt gebouwd en hoe verschilt dat van recente nieuwbouw?

Wat momenteel wordt gebouwd, bepaalt hoe de Nederlandse woningvoorraad er over enkele jaren uitziet. De bouwagenda biedt daarom een inkijk in de woningen van morgen. In dit hoofdstuk wordt onderzocht hoe deze woningen verschillen van de nieuwbouw die de afgelopen jaren is gebouwd. Daarbij wordt gekeken naar woningtypen, woonoppervlakten en regionale verschillen. De analyse laat zien dat er steeds meer appartementen komen en dat woningen gemiddeld kleiner worden. Tegelijkertijd blijven er duidelijke verschillen bestaan tussen regio's en woningtypen.

2.1 Verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen

Figuur 3 laat zien dat voor huur- en koopwoningen samen, de woningen in ontwikkeling sterk verschillen van de woningbouw die in de afgelopen jaren is gebouwd. De woningbouw van morgen wordt duidelijk vaker gestapeld: Driekwart van de woningen in ontwikkeling is een appartement, terwijl recent gebouwde nieuwbouw nog veel vaker uit grondgebonden woningen bestond. Deze verschuiving hangt waarschijnlijk samen met de groeiende woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied, de schaarste aan bouwlocaties en de behoefte om hogere dichtheden te realiseren.



Figuur 3. Verschuiving naar appartementen in de woningbouwontwikkeling

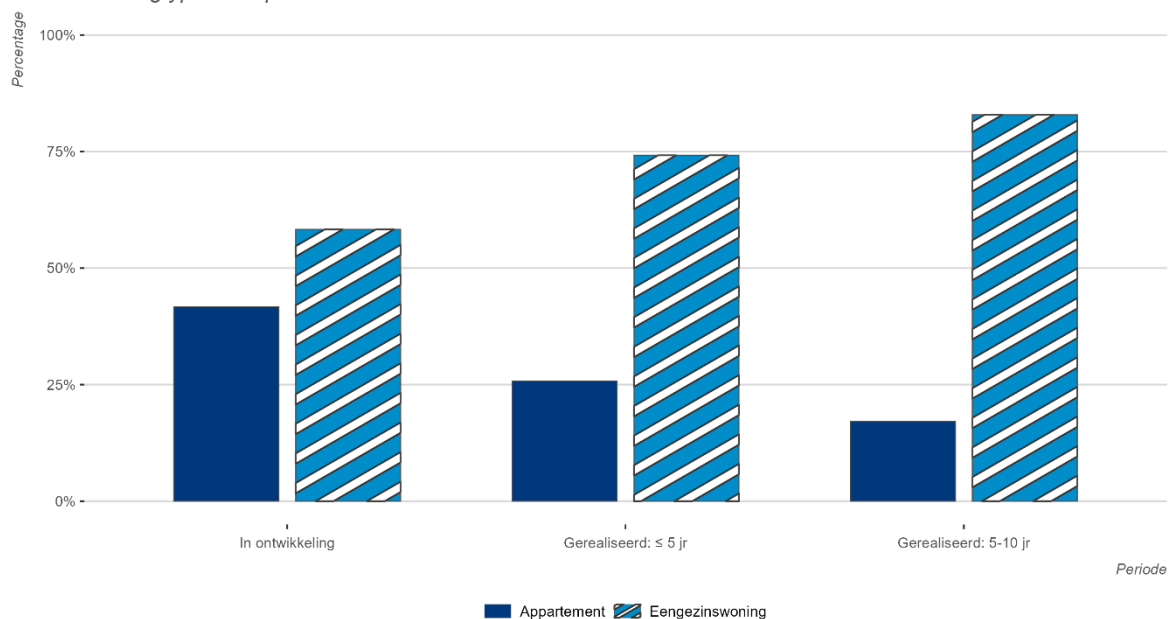
BAG, bewerking Kadaster

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

De ontwikkeling in enkel de de koopsector volgt deze ontwikkeling maar ten dele, zoals figuur 4 op de volgende pagina laat zien.

Toename transacties appartementen koopsector

Woningtype naar periode



Figuur 4. Ook meer transacties van appartementen

BAG & BRK, bewerking Kadaster

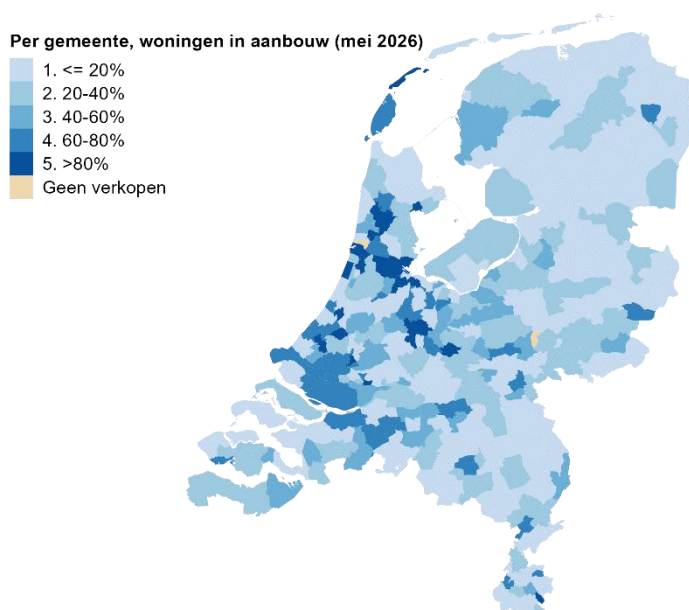
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

Van de verkochte woningen die nu in aanbouw zijn, is het merendeel nog steeds grondgebonden (58%). Al was dat aandeel bij de gebouwde woningen in het verleden aanmerkelijk hoger. 74% in afgelopen 5 jaar en 83% 5-10 jaar geleden.

Het laatste landelijke Woononderzoek (2024) laat zien dat de meeste huishoudens nog steeds een eengezinswoning zoeken (51%). Specifiek in de koopsector gaat de voorkeur sterk uit naar een eengezinswoning (70%), terwijl dat bij de huishoudens die een huurwoning zoeken eerder een appartement is (68%). Vooral in de koopsector worden er relatief veel appartementen ontwikkeld in vergelijking met de vraag.

Figuur 5 laat zien dat de verkoop van appartementen die in aanbouw zijn sterk geconcentreerd is in het noordelijke deel van de Randstad. Als we de kleinere gemeenten met minder dan 500 verkochte appartementen uitsluiten, dan springen Haarlem, Amsterdam en Alkmaar er met kop en schouders bovenuit (respectievelijk 97%, 93% en 90%). Gemeenten met relatief veel verkopen van grondgebonden woningen zijn Almere en Lansingerland (respectievelijk 68% en 70%).

Concentratie verkoop appartementen in Randstad



Figuur 5. Verkoop appartementen geconcentreerd in de Randstad

BAG & BRK, bewerking Kadaster

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

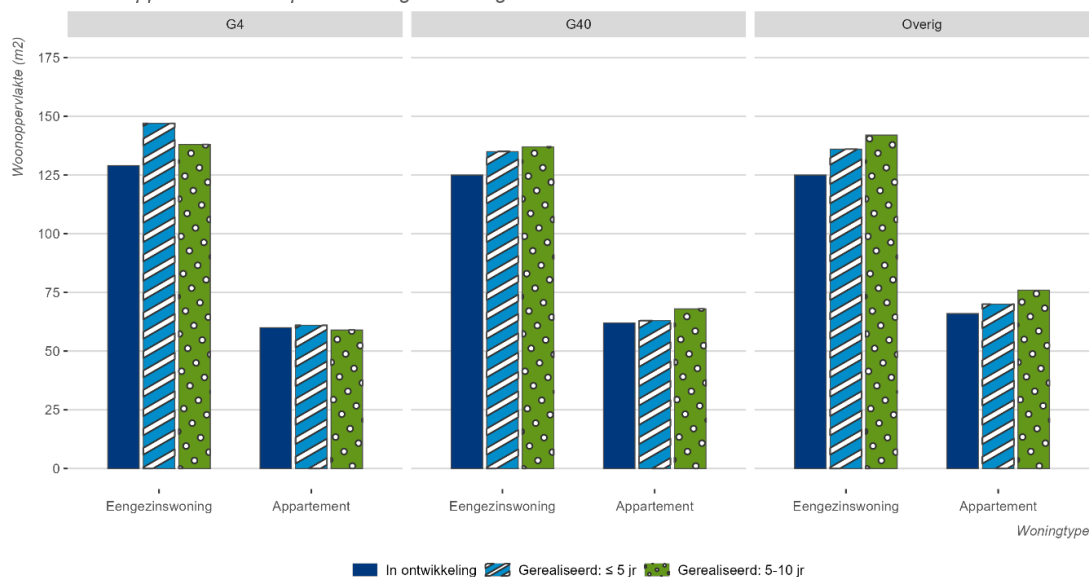
2.2 Woningen in ontwikkeling zijn kleiner

Niet alleen het woningtype verandert, ook de grootte van nieuwbouwwoningen verschuift. We constateren voor huur- en koopwoningen samen dat de woonoppervlakte van de woningen in ontwikkeling in alle regio's afneemt ten opzichte van de woningen die zijn gebouwd in de afgelopen 5 jaar. In de G40-gemeenten en de overige gemeenten is deze trend al langer zichtbaar.

De kleinere woonoppervlakte is het sterkst zichtbaar bij de grondgebonden eengezinswoningen, maar komt ook voor bij de gestapelde woningen. Ongeacht de gemeentegrootte is een doorsnee eengezinswoning nu ongeveer 125 vierkante meter. Bij de appartementen zien we dat de woonoppervlakte ook een fractie kleiner wordt (rond 1 à 2%), maar dat de woonoppervlakte nog altijd wel iets oploopt in minder stedelijke gebieden.

Kleinere woningen in ontwikkeling

Woonoppervlakte naar periode en gemeentegrootte



Figuur 6. Ontwikkeling van kleinere woningen (mediane woonoppervlakte)

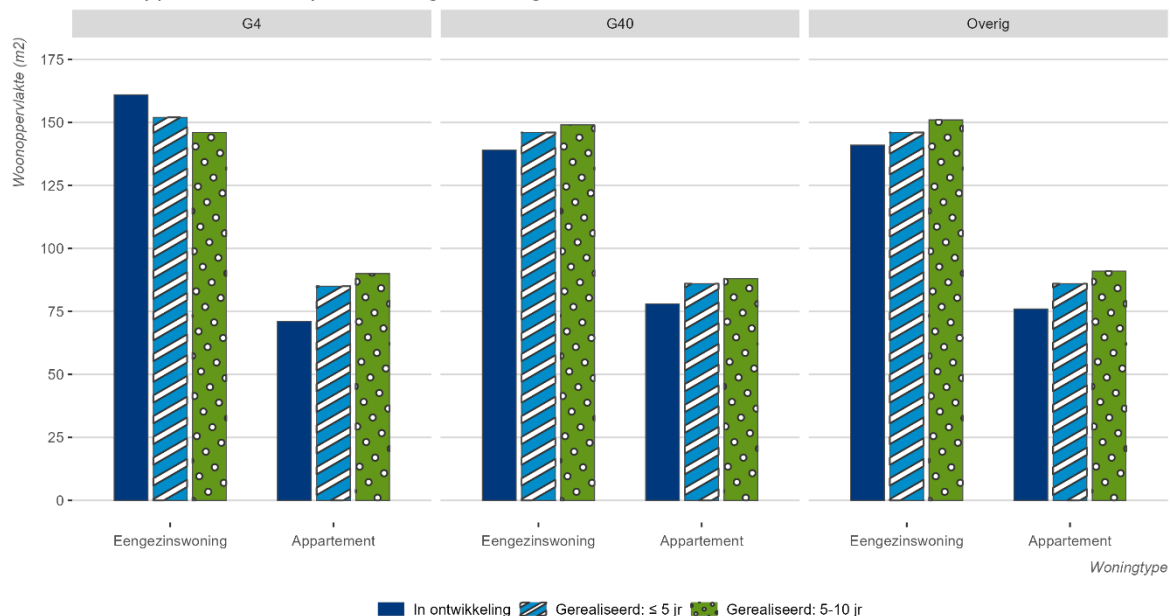
BAG, bewerking Kadaster

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

Ook hier zien we dat de koopsector globaal dezelfde ontwikkeling door de tijd volgt. Uitzondering zijn echter de eengezinswoningen in de G4: die worden juist groter.

Buiten G4 kleinere koopwoningen in ontwikkeling

Woonoppervlakte naar periode en gemeentegrootte



Figuur 7. Alleen in de G4 worden de eengezinskoopwoningen groter

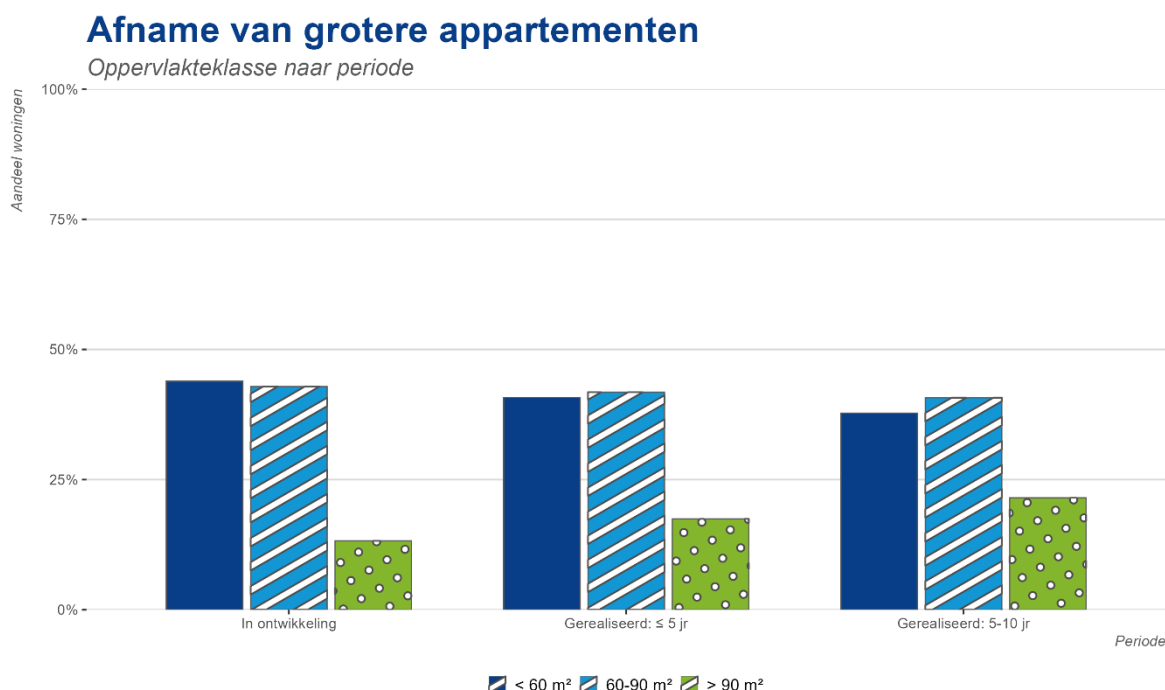
BAG & BRK, bewerking Kadaster

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

Bij de eengezinswoningen in de G4 stellen we vast dat de (mediane) woonoppervlakte ongeveer 160 m² is. Meer dan 5 jaar geleden was dat nog 155 m². De appartementen in de G4 worden daarentegen juist kleiner, nog geen 80 m², terwijl dat meer dan 5 jaar geleden ongeveer 95 m² was. En in vergelijking met kleinere gemeenten zijn de appartementen in de G4 al iets kleiner.

2.3 Minder grote appartementen en meer kleine eengezinswoningen

Achter de verandering in de gemiddelde woonoppervlakte gaat een verschuiving schuil in de samenstelling van de nieuwbouw. Binnen het appartementensegment van huur- en koopwoningen samen is een duidelijke afname zichtbaar van de grotere appartementen van meer dan 90 m². 5 tot 10 jaar geleden viel 22% van de appartementen nog in deze categorie, tegenover 13% van de appartementen die nu in ontwikkeling zijn. Het aandeel kleine appartementen (< 60 m²) is gestegen van 38% 10 jaar geleden naar 44% van de woningen die nu in ontwikkeling zijn.



Figuur 8. Afname van grotere appartementen

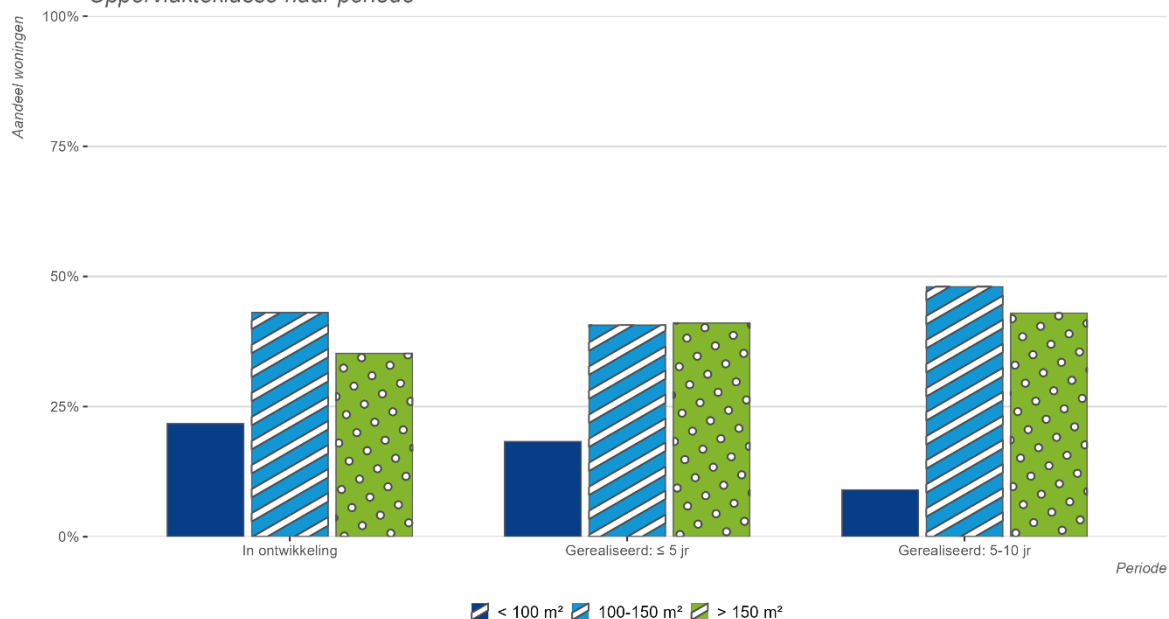
BAG, bewerking Kadaster

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

Hoewel woningen van 100 tot 150 m² de grootste categorie vormen, neemt het aandeel kleinere eengezinswoningen (kleiner dan 100 m²) sterk toe: van 9% bij woningen die meer dan 5 jaar geleden zijn gebouwd naar 22% van de woningen die momenteel in ontwikkeling zijn. Tegelijkertijd daalt het aandeel grote eengezinswoningen (groter dan 150 m²) van 43% naar 35%, wat wijst op een verschuiving naar een wat compacter woningaanbod.

Toename kleinere eengezinswoningen

Oppervlakteklasse naar periode



Figuur 9. Toename kleinere eengezinswoningen

BAG, bewerking Kadaster

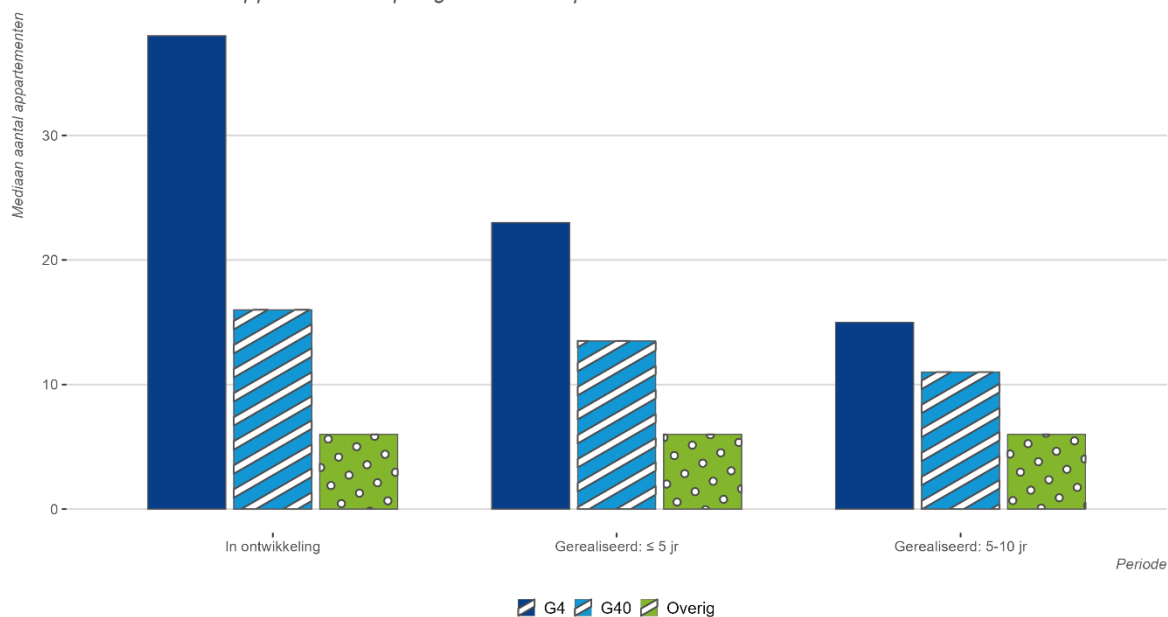
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 9](#)

2.4 Appartementencomplexen worden groter in de grote steden

Figuur 8 laat zien dat appartementencomplexen die momenteel in ontwikkeling zijn vooral in de grotere steden meer woningen bevatten dan in eerdere jaren. Dit verschil is het sterkst zichtbaar in de G4: daar bedraagt de mediane omvang van appartementencomplexen in ontwikkeling 38 woningen per gebouw, tegenover 23 woningen bij recent gebouwde complexen en 15 woningen bij complexen die meer dan 5 jaar geleden zijn gebouwd. Ook in de G40 neemt de omvang toe, met een mediaan van 16 woningen per gebouw in de ontwikkelportefeuille, tegenover 13,5 bij recent gebouwde complexen en 11 bij oudere projecten. Buiten de G4 en G40 blijft de omvang van appartementencomplexen daarentegen vrijwel onveranderd, met een mediane omvang van ongeveer 6 woningen per gebouw in alle perioden. De resultaten wijzen erop dat de huidige bouwagenda vooral in de grotere steden inzet op grotere appartementencomplexen.

Vooral meer appartementen per gebouw in de G4

Mediaan aantal appartementen per gebouw naar periode



Figuur 10. Verschuiving naar grotere appartementencomplexen in grote steden

BAG, bewerking Kadaster

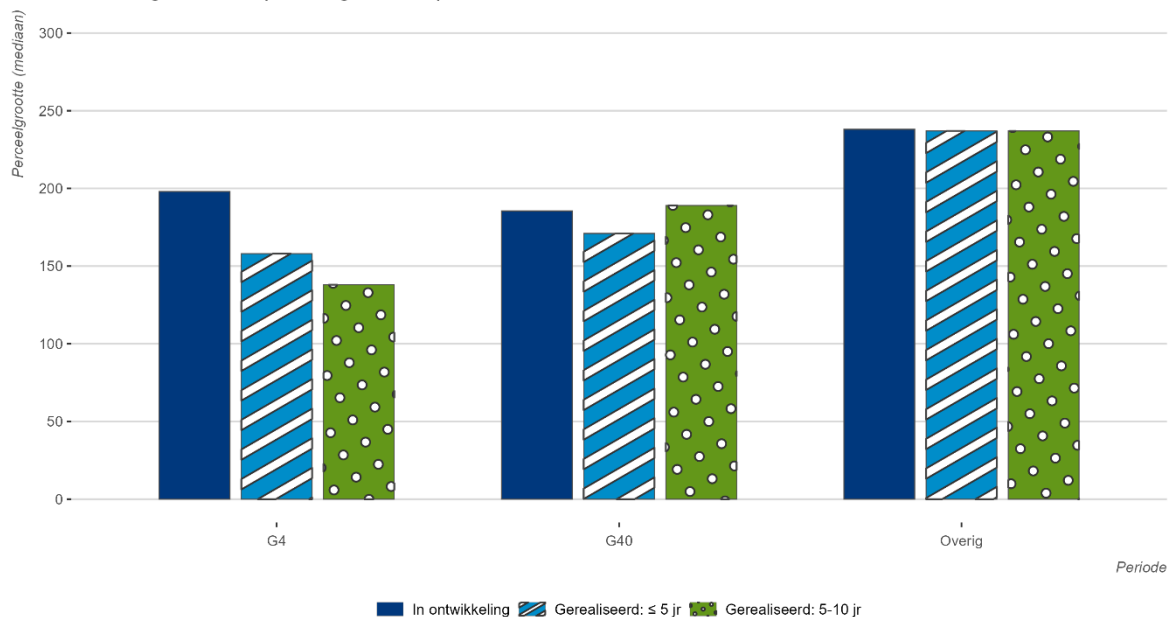
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 10](#)

2.5 Alleen in de grotere steden grotere kavels

We kunnen de kavelomvang en ontwikkelingen op dit vlak alleen onderzoeken bij de grondgebonden woningen, de eengezinswoningen. Daarnaast moeten we de eengezinswoningen in de huursector ook uitsluiten, omdat er vaak meerdere huurwoningen op 1 kavel zijn gebouwd. We kunnen daardoor bij die woningen geen betrouwbare kavelgrootte per woning bepalen. Voor de eengezinswoningen in de koopsector zien we een opvallende ontwikkeling. In vergelijking met de afgelopen 5 jaar gaan deze nieuwe woningen op ongeveer even grote kavels gebouwd worden. Zoomen we echter in op de grootte van de gemeenten, dan komt een opvallend verschil naar voren:

Grotere kavels in de steden, vooral in de G4

Perceelgrootte koopwoningen naar periode



Figuur 11. Alleen in de grote(re) steden iets grotere kavels

BAG & BRK, bewerking Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 11](#)

Alleen de kavels van de eengezinswoningen in de 4 grootste steden worden duidelijk groter (van 158 m² over de afgelopen 5 jaar en zelfs 136 m² in de jaren daarvoor naar 190 m² bij de verkochte woningen in aanbouw). In de overige gemeenten en grotere gemeenten (G40) neemt de kavelgrootte niet of niet zoveel toe over een langere periode. Bij de gemeenten buiten de grote steden – de overige gemeenten – blijven de kavels van de eengezinswoningen wel met afstand het grootst (ruim 230 m² tegenover 185 m²).

3 Wie koopt de woning van morgen?

De woningen die vandaag worden ontwikkeld bepalen niet alleen de toekomstige woningvoorraad maar ook welke huishoudens die kopen of huren. Veranderingen in woningtype, woonoppervlakte en locatie kunnen ertoe leiden dat de bouwagenda een andere doelgroep bedient dan de nieuwbouw die in de afgelopen jaren is gebouwd.

Het Kadaster registreert alleen gegevens van kopers van nieuwbouwwoningen. In dit hoofdstuk staat daarom de koper van de nieuwbouwwoning centraal. Daarbij wordt onderzocht in hoeverre de leeftijd en herkomst van kopers van woningen, die nu in ontwikkeling zijn, verschillen van die van kopers van gebouwde nieuwbouw vanaf 2015. Kopen jongere of juist oudere huishoudens de woningen die momenteel worden ontwikkeld? En zijn dit vooral lokale doorstromers, of trekken nieuwbouwprojecten steeds vaker kopers van buiten de gemeente of regio aan?

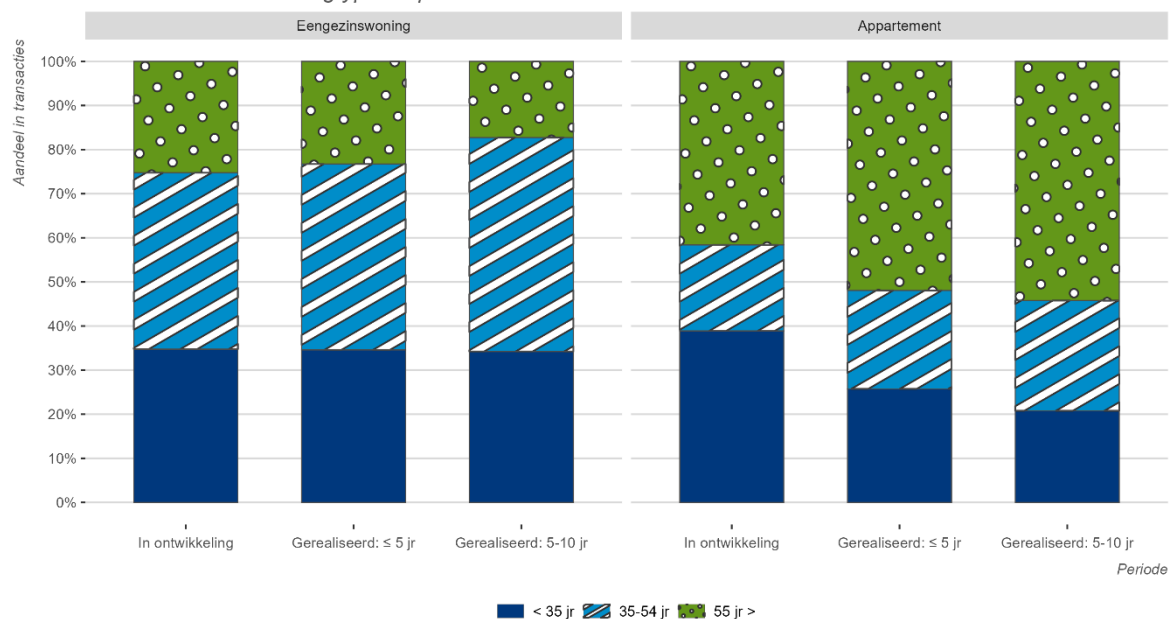
3.1 Verandert het profiel van de nieuwbouwkoper?

Eerder zagen we dat er veel meer appartementen worden gebouwd dan in het verleden. In het koopsegment zien we die ontwikkeling maar ten dele terug. Er worden nog steeds meer eengezinswoningen dan appartementen ontwikkeld, maar het aandeel van de laatste categorie neemt toe. Deze verschuiving zien we ook terug in het leeftijdsprofiel van de nieuwbouwkoper: zowel het aandeel van de jongere als ook oudere kopers stijgt. Van de verkochte woningen die nu in aanbouw zijn -dus de appartementen en de eengezinswoningen bij elkaar genomen- is 37% gekocht door kopers jonger dan 35 jaar en 32% door een 55-plusser. Voorheen was deze groep juist relatief het grootst; 37% in de afgelopen 5 jaar en 41% 5 tot 10 jaar geleden. De van oudsher grootste kopersgroep van 35 tot 55 jaar is daarmee ingehaald door de andere leeftijdscategorieën.

Opvallend is dat we veranderingen in het leeftijdsprofiel zowel bij de appartementen als eengezinswoningen kunnen vaststellen. Alleen bij de eengezinswoningen die in aanbouw zijn is de leeftijdscategorie van 35 tot 55 jaar nog het grootst (40%). Al is het verschil met de jongere kopers niet meer zo groot als in het verleden 35% versus 40%, meer dan 5 jaar geleden was dat 34% versus 49%. Ook is het aandeel ouderen in de verkopen niet afgenomen, wat er op wijst dat lang niet alle ouderen voor een appartement kiezen. Bij de verkochte appartementen zien we een sterke toename van jongere kopers (39% t.o.v. 26% bij de gebouwde woningen). Het aandeel van ouderen in de transacties liep terug, maar is nog steeds hoog, ruim 40%. Al met al kunnen we concluderen dat het profiel van de nieuwbouwkoper meebeweegt met het aanbod. Waarschijnlijk is daar niet alleen het woningtype, appartement of eengezinswoning, maar ook de woonoppervlakte sturend in.

Verandering leeftijdsprofiel nieuwbouwkoper

Transacties naar woningtype en periode



Figuur 12. Veranderend leeftijdsprofiel bij eengezinswoningen en appartementen

BAG & BRK, bewerking Kadaster

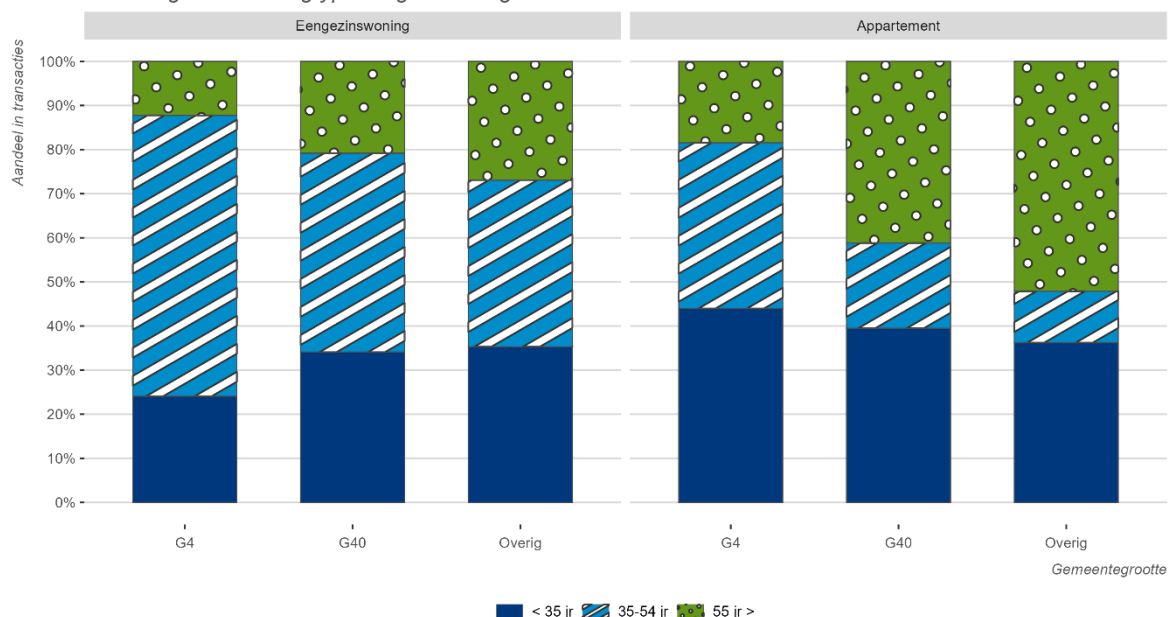
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 12](#)

3.2 Appartementen trekken in de stad jonge kopers, daarbuiten oudere huishoudens

De leeftijdsopbouw van kopers van appartementen verschilt sterk tussen regio's. In de G4 neemt het aandeel kopers jonger dan 35 jaar aanzienlijk toe ten opzichte van recent gebouwde appartementen. Ook in de G40 groeit het aandeel jonge kopers. Buiten de grotere steden is echter een tegengesteld patroon zichtbaar. Daar worden appartementen relatief vaak gekocht door huishoudens van 55 jaar en ouder. Dat is ook goed zichtbaar in de volgende figuur die gebaseerd is op alle woningen die recent zijn verkocht en in aanbouw zijn:

Jonge kopers in de steden, daarbuiten senioren

Verdeling naar woningtype en gemeentegrootte



Figuur 13. Leeftijdsverdeling naar woningtype en gemeentegrootte, gebaseerd op verkochte woningen die in aanbouw zijn

BAG & BRK, bewerking Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 13](#)

De groei van het appartementensegment lijkt daarmee verschillende doelgroepen te bedienen: jonge huishoudens in stedelijke gebieden en oudere doorstromers daarbuiten (respectievelijk 44% in de G4, 40% in de G40 en 52% in de overige gemeenten).

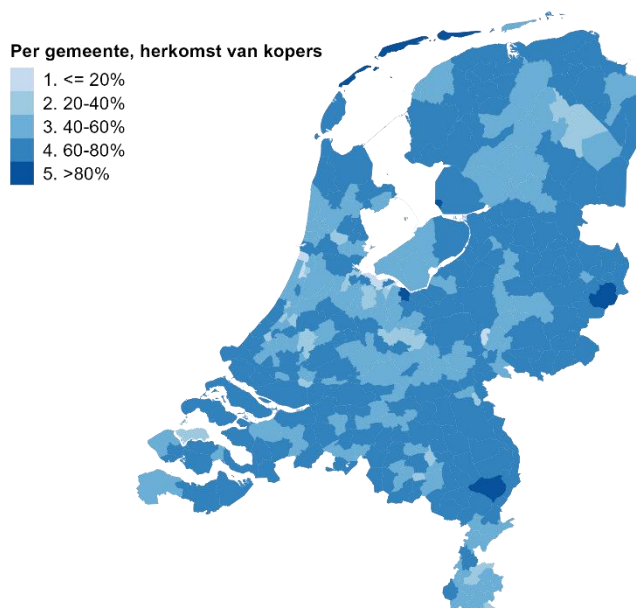
Ook de leeftijdsprofielen van de kopers van eengezinswoningen verschillen sterk per regio. In de 4 grootste steden zijn deze woningen voornamelijk gekocht door huishoudens van 35 tot 55 jaar (65%). Daarbuiten is dit nog steeds de grootste groep kopers, maar de verschillen met andere groepen zijn kleiner.

3.3 Lokale kopers of nieuwe inwoners?

De meeste kopers van een nieuwbouwwoningen komen uit de eigen of een aangrenzende gemeente (respectievelijk 60% en 20%). De overige 20% komt uit een gemeente die wat verder ligt. Dit patroon is al wel langer zichtbaar en is redelijk stabiel over de tijd. Wel is het zo dat in de eerste jaren na de crisis er nog meer kopers uit de eigen gemeente kwamen (66%) en aanmerkelijk minder uit een andere regio.

Lokaal kan de herkomst van nieuwbouwkopers uiteenlopen. De volgende figuur laat dat zien aan de hand van het percentage van de kopers dat uit de eigen gemeente komt:

Aandeel kopers uit de eigen gemeente



Figuur 14. Herkomst van nieuwbouw-kopers kan lokaal verschillen

BAG & BRK, bewerking Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 14](#)

We zien dat vooral in de Randstedelijke gemeenten relatief veel kopers uit een andere gemeente komen. Voorbeelden hiervan zijn Diemen en de Zuidplas, waar relatief weinig kopers uit de eigen gemeente komen (respectievelijk 21% en 30%). Uitzondering in de Randstad is de gemeente Bunschoten-Spakenburg: daar komt 83% uit de eigen gemeente. Opvallend is ook het verschil met de aangrenzende gemeenten Baarn en Eemnes waar respectievelijk 50% en 54% van de kopers uit de eigen gemeente komen. Buiten de Randstad blijken vooral de gemeenten Urk, Peel en Maas en Enschede te bouwen voor de eigen inwoners (respectievelijk 91%, 82% en 81%). Over het geheel genomen zijn dit uitschieters.

Soms kunnen de verschillen tussen de nieuwbouwlocaties van aangrenzende gemeenten heel groot zijn. Het valt buiten het bestek van dit onderzoek om hier dieper op in te gaan. Om toch een idee te geven van deze lokale verschillen hebben we voor de bijna aangrenzende nieuwbouwlocaties Bunschoten Rengerswetering en Amersfoort Vathorst de herkomst van kopers gevisualiseerd (zie bijlage 1).

Bronnen

CBS (januari 2026) - Derde jaar op rij met minder woningen erbij.

CBS (augustus 2026) - Woningen en niet-woningen in de pijplijn

CPB (februari 2026) - Perspectief op de woningmarkt

Kadaster (maart 2026) - Senioren en nieuwbouw

Kadaster (juni 2026) - Verhuisafstanden en de herkomst van woningkopers

Ministerie van VRO (april 2025) – Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024

Rijksoverheid (januari 2026) – Aan de slag: bouwen aan een beter Nederland, Regeerakkoord 2026-230 D66, VVD en CDA

Over het onderzoek

- Dit onderzoek is geschreven door Hans Wisman en Lars Brugman, onderzoekers bij het Kadaster.
- Methode: Met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn zowel de nieuwbouwwoningen die zijn gebouwd als de woningen die (waarschijnlijk) nog worden gebouwd, vastgesteld. Het gaat om ongeveer 720.000 woningen die al gebouwd zijn en ongeveer 220.000 woningen die vergund, dan wel in aanbouw zijn. Bij de woningen die vergund, dan wel in aanbouw zijn hebben we ruim 50.000 particuliere transacties -verkopen aan particulieren- vastgesteld. Bij de gebouwde woningen tellen we bijna 425.000 transacties. Een kanttekening bij de vergunde woningen is dat we niet kunnen zien wanneer de bouw daadwerkelijk gaat starten. Ook de duur van de bouw kan sterk uiteenlopen. Daarentegen is de transactie van een nieuwe woning de meest harde indicator; de gepasseerde akten bij de notaris hebben betrekking op projecten die zijn gegund en binnen 1-2 jaar gebouwd zullen worden.

Meer informatie

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

Bijlage 1: Visualisatie verhuisbewegingen

Voor de bijna aangrenzende nieuwbouwlocaties Bunschoten Rengerswetering en Amersfoort Vathorst is de herkomst van kopers gevisualiseerd.

Herkomst van kopers in de gemeente Bunschoten-Spakenburg, locatie Rengerswetering



Herkomst van kopers in de gemeente Amersfoort, locatie Vathorst

