



Aan De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
Van Directie Woningbouwbeleid

nota Aanbiedingsbrief Tweede Kamer Rapport ABF
Woningmarktverkenning 2025-2040

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000600007

Datum
14 oktober 2025

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
Wonen

Bijlage(n)
1

Aanleiding

- Bijgevoegd treft u de aanbiedingsbrief aan de Tweede Kamer voor het rapport ABF Woningmarktverkenningen 2025-2040 (Primos Woningmarkt, ABF).
- De woningmarktverkenning wordt jaarlijks mede in opdracht van VRO uitgevoerd en aan de Tweede Kamer aangeboden.
- De woningmarktverkenning biedt handvatten voor de samenstelling van het woningbouwprogramma waarvan betaalbaarheid een belangrijk aspect is.

Geadviseerd besluit

- Graag uw akkoord op de aanbiedingsbrief voor de Tweede Kamer.

Kern

- De ABF Woningmarktverkenning schets de uitkomsten van het een woningmarkt-scenariomodel.
- Gegeven de verwachte demografische- en inkomensontwikkeling, de woonwensen en ontwikkelingen in de woningvoorraad (verhuizingen, prijsontwikkeling, sloop) worden verhuisprocessen gesimuleerd. Er zijn 3 scenario's doorgerekend, waarin o.a. de inkomensontwikkeling varieert.
- De woonvoorkeuren zijn gebaseerd op het Woononderzoek 2024 (WoON). Hierin is een verschuiving in de woonwensen zichtbaar van meer betaalbare koop naar vrije huur. Het WoON is input voor het model en vertaalt zich door in de uitkomsten van het model.
- In de WoON-kernpublicatie en het onderhavig rapport geven de onderzoeksbureaus aan dat woningzoekenden mogelijk door de gestegen rente en woningprijzen, niet zozeer vanuit een veranderende woonwens maar uit realisme hun woonvoorkeuren hebben aangepast.
- Uit de ABF Woningmarktverkenning blijkt dat voor de periode 2025-2040 van de jaarlijkse vraag gemiddeld genomen 34% gericht is op een woning tot de sociale huurgrens, 10% op middenhuur en 22% op betaalbare koop (midden-scenario). Voor dure koop en huur is dit respectievelijk 29% en 7%.
- De verkenning schetst dat een bouwprogramma dat zoveel mogelijk bijdraagt aan de kwalitatieve woningvraag voor 60% betaalbare huur of koop moet zijn.
- De brief sluit af dat het gezien de geschetste context het op dit moment te voorbarig om te spreken van een structurele vraagverschuiving van betaalbare koop naar wat meer vrije huur. Dat betekent dat er geen noodzaak is tot beleidswijziging. Dit sluit ook aan de gewenste stabiliteit in het woningbouwbeleid.

Toelichting

Geen

Onze referentie

2025-0000600007

Datum

14 oktober 2025

Politieke context

In de Kamer is er breed draagvlak voor betaalbare woningbouw. Ook in de veel verkiezingsprogramma's is dit opgenomen.

Financiële/juridische overwegingen

N.v.t.

Krachtenveld

Tijdens de Woontop 2024 is bekrachtigd dat twee derde van de woningbouw betaalbaar moet zijn. Hiervoor is een gezamenlijk onderzoek met marktpartijen uitgevoerd. Echter laat onder andere de Neprom een nieuw onderzoek uitvoeren naar de gewenste bouwmix. Dit onderzoek is dit najaar gereed.

Strategie

Om de gewenste stabiliteit in het woningbouwbeleid te bieden, vasthouden aan de huidige koers.

Uitvoering

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden*Motivering*

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Rapport Woningmarktverkenning 2025-2040, Scenario's met Primos Woningmarkt (Socrates), ABF-Research	Concept wordt bij verzending vervangen door definitief rapport