

**Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**

## 895

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het ABF-rapport Woningmarktverkenning 2025–2040* (ingezonden 31 oktober 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 19 januari 2026). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 531.

### Vraag 1

Herkent u dat ABF Research in het rapport van 2024–2039 adviseert op 64 procent betaalbaar en in 2025–2040 op 60 procent betaalbaar?

### Antwoord 1

Deze cijfers komen overeen met het scenario «midden» in het rapport van ABF van dit jaar en vorig jaar. In de rapporten zijn een laag, midden en hoog scenario doorgerekend omdat de ontwikkeling van de woningmarkt grote onzekerheden kent. Verschillende scenario's bieden op basis van uiteenlopende veronderstellingen ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van inkomens- en woonwensen een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen.

### Vraag 2

Hoe verklaart u deze verschillen gezien de stagnerende woningbouw?<sup>1</sup>

### Antwoord 2

ABF geeft in het rapport aan dat de belangrijkste oorzaak voor het verschil de verminderde vraag naar betaalbare koopwoningen lijkt te zijn. Zoals uit een vergelijking tussen het WoON 2024 en 2021 naar voren is gekomen. In het rapport benoemt ABF nog een aantal oorzaken die een rol spelen zoals de (veronderstelde) inkomensontwikkeling en veranderingen in de verdeling van de bestaande voorraad naar betaalbaarheidssegmenten. Zoals in de Tweede Kamerbrief [Kamerstukken II, TK 32 847, nr. 1385] waarmee het rapport aan uw Kamer is aangeboden, deel ik de conclusie van ABF.

### Vraag 3

Wat zijn volgens u de hoofdoorzaken van de daling in het aandeel betaalbare koop (– 3 procentpunt, middenscenario)?

<sup>1</sup> Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 1385

Antwoord 3  
Zie antwoord op vraag 2.

Vraag 4  
Erkent u dat ABF Research in het rapport van 2025–2040 expliciet stelt dat de financiële haalbaarheid van betaalbare koop een probleem is («in de praktijk moeilijker») en dat dit mede de lagere behoefte in het bouwprogramma voedt?

Antwoord 4  
ABF-Research stelt in het rapport niet dat het moeilijker worden van de financiële haalbaarheid van betaalbare koop, mede de lagere behoefte in het bouwprogramma voedt. ABF stelt dat er veel behoefte is aan betaalbare koop én dat nieuwbouw van betaalbare koopwoningen de laatste jaren in de praktijk financieel steeds moeilijker is geworden.

Vraag 5  
Hoe verhoudt dit zich tot uw kabinetsdoel van twee-derde betaalbaar bouwen?

Antwoord 5  
Woningbouw is gebaat bij voorspelbaarheid in de betaalbaarheidsdoelstellingen voor de middellange termijn. Die voorspelbaarheid is van belang voor de ruimtelijke plannen van de overheden, maar ook voor marktpartijen en woningcorporaties. De ABF Woningmarktverkenning (Socrates scenario-model) is daarbij een hulpmiddel om vraag en aanbod in beeld te brengen. Met behulp van veronderstellingen over bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling wordt een bandbreedte geboden voor mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt en voor de invulling van de bouwmix. Daarnaast blijkt ook dat woningzoekenden hun woonvoorkeuren moeten bijstellen indien er onvoldoende betaalbaar aanbod is, terwijl de doelstelling van het kabinet juist is dat het aanbod aansluit bij de woonbehoefte van woningzoekenden. Het kabinet houdt daarom vast aan een betaalbaarheidsdoelstelling van twee derde betaalbaar bouwen. Daarbinnen is er ruimte voor lokale overheden om aan te sluiten bij wat er lokaal nodig is, bijvoorbeeld als het gaat om de verhouding tussen koop en huur, het aandeel eengezinswoningen of appartementen.

Vraag 6  
Hoe verhoudt dit zich tot de woonwens van aspirant-kopers?

Antwoord 6  
Het merendeel van de het aanbod voor aspirant-kopers ontstaat door het vrijkomende aanbod in de bestaande voorraad. Door bij de programmering van de woningbouw segmenten toe te voegen waarin de kwalitatieve tekorten het grootst zijn, wordt met de woningbouw zo goed mogelijk bijgedragen aan de woningvraag.

Vraag 7  
Vindt u het ook opvallend dat het rapport stelt dat problemen in de realisatie van een wens leiden tot een andere woonwens?

Antwoord 7  
Nee, dat vind ik niet opvallend. Mensen kiezen binnen de mogelijkheden die voor hen bereikbaar zijn. Indien duidelijk is dat de initiële woonwens niet vervuld kan worden, kunnen ze een alternatieve keuze maken. Bijvoorbeeld door te kiezen voor een huurwoning in plaats van een koopwoning. Dit laat onverlet dat ik ernaar streef dat met het realiseren van betaalbare woningen zo goed mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de woningbehoefte. Hierover maak ik afspraken met provincies en regio's. Bij de inwerkingtreding van de Wet regie op de volkshuisvesting wordt dit wettelijk verankerd. Het aandeel van de woningbouw in het totale aanbod op de woningmarkt is overigens beperkt. Het grootste deel bestaat uit het vrijkomende aanbod in de bestaande voorraad.

Vraag 8

Kan de conclusie ook zijn dat problemen in de realisatie dus beter weggenomen moeten worden zodat mensen hun oorspronkelijke woonwens kunnen realiseren?

Antwoord 8

Ik ben van mening dat alle inzet er op gericht moet zijn om te zorgen voor voldoende betaalbare woningbouw met meer tempo. Daarvoor zet het Rijk in op versnellen van betaalbare woningbouw.

Vraag 9

Wat gaat u eraan doen om ervoor te zorgen dat mensen in Nederland die een betaalbare koopwoning zoeken hun woonwens kunnen realiseren?

Antwoord 9

Doelstelling van het kabinet is om binnen de woningbouwopgave twee derde betaalbare woningen te realiseren, onderdeel daarvan zijn betaalbare koopwoningen. Het Rijk ondersteunt de realisering hiervan met financiële regelingen, zoals de realisatiestimulans en betaalbare koopwoningen voor koopstarters met de Koopstartregeling.

Vraag 10

Kunt u precies toelichten hoe in de onderzoeksmethode ervoor gezorgd wordt dat beschikbaarheids- en betaalbaarheidsbeperkingen niet verward worden met voorkeuren?

Antwoord 10

Er wordt gebruik gemaakt van het WoonOnderzoek Nederland van het Ministerie van VRO en het CBS. Daarin wordt gevraagd naar verhuiscriteria en kenmerken van woningen die gewenst worden. Respondenten houden bij het beantwoorden van deze vragen op basis van hun eigen inzichten en ervaringen rekening met de mogelijkheden die er zijn. De in het WoON gemeten voorkeuren zijn leidend voor de bepaling van de kwalitatieve woningvraag.

Vraag 11

Klopt het dat ABF Research aangeeft dat een andere betaalbare koopgrens (bijvoorbeeld 400.000 euro in plaats van 390.000 euro) de gemeten koopvraag in dat segment met bijna 10 procent zou verhogen?

Antwoord 11

Dat klopt.

Vraag 12

Welke gevoeligheidsanalyses zijn uitgevoerd om dit grenseffect te mitigeren?

**12Antwoord**

De analyse die in vraag 11 is benoemd kan gezien worden als gevoeligheidsanalyse om dit grenseffect in beeld te brengen. De analyse is niet gebruikt om het grenseffect te mitigeren.

ABF-Research gebruikt de betaalbaarheidsgrens voor de koop zoals die geldt in het «nuljaar» van het scenario-model. Voor het rapport 2025–2040 is 2024 het nuljaar. In dat jaar was de betaalbaarheidsgrens 390.000 euro. Voor 2025 is de betaalbaarheidsgrens 405.000 euro, het komende jaar heeft een grenseffect een beperktere rol.

Vraag 13

Hoe voorkomt u dat door het wijzigen van vraagstelling en parameters sprake kan zijn van politieke doelredenerie?

Antwoord 13

ABF Research is een onafhankelijk onderzoeksbureau met meerdere opdrachtgevers en maakt haar eigen keuzes. Jaarlijks stelt ABF een scenario-model op met een laag, midden en hoog scenario. ABF bepaalt zelf de uitgangspunten en parameters en zij lichten deze keuzes transparant toe in hun rapportage. Het Rijk is bovendien niet de enige afnemer van deze scenario-uitkomsten. Opdrachtgevers kunnen ABF vragen om aangepaste

scenario's met andere veronderstellingen en uitgangspunten door te laten rekenen. In dat geval wordt er een aparte notitie door ABF opgesteld waarin duidelijk is beschreven welke uitgangspunten zijn gekozen. In het rapport «Bouwmix, doorstroming en betaalbaarheid» dat ik u 10 juli jl. [Kamerstukken II, 32 847, nr. 1374] heb toegezonden zijn bijvoorbeeld andere scenario's doorrekend.

**Vraag 14**

Is het nieuw dat ABF Research een niet-gerealiseerde koopwens (door rente, prijs of financierbaarheid) interpreteert als een lagere voorkeur voor koop?

**Antwoord 14**

ABF geeft in het rapport een duiding/interpretatie van de oorzaken van de vraagverschuiving tussen het WoON 2021 en het WoON 2024. De woonwensen zijn geen constant gegeven maar worden beïnvloed door verschillende factoren, bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling en hypotheekrente. In de kernpublicatie van het WoON2024 «Tussen wensen en wonen» die ik u 10 april jl. heb toegezonden [Kamerstukken II, 32 847, nr.1321] duidde het onderzoeksbureau Companen de uitkomsten op dezelfde manier. Op de parameters en veronderstellingen in het model heeft deze interpretatie geen invloed. De woonvoorkeuren zoals gemeten in het WoON 2024 zijn hiervoor het uitgangspunt.

**Vraag 15**

Heeft ABF Research dat in eerdere jaren ook zo gedaan, of is dit een methodologische wijziging?

**Antwoord 15**

Er heeft geen methodologische wijziging op dit punt plaatsgevonden en ABF is transparant over methodiek en gemaakte keuzes in haar rapportages. ABF neemt het meest recente WoON als uitgangspunt voor de woonvoorkeuren. Het WoON wordt elke drie jaar uitgevoerd. In de onderhavige woningmarktverkenning was een recent WoON (2024) beschikbaar.

**Vraag 16**

Worden respondenten expliciet gevraagd naar hun ideale keuze versus hun budget- of marktconforme keuze? Waarom wel of niet?

**Antwoord 16**

De respondenten van het WoON worden onder meer gevraagd of hun voorkeur uitgaat naar een koopwoning of een huurwoning, en welke prijs zij willen betalen. Er wordt niet gevraagd of dit de ideale of een budget- of marktconforme keuze is. Als er gevraagd wordt naar de ideale keuze waarbij budget geen rol speelt zal de respondent waarschijnlijk aangeven dat hij een duurdere woning wil. Er zal dus altijd een discrepantie zijn tussen de ideale of een budget- of marktconforme keuze. Deze informatie levert echter weinig concrete handvatten voor beleid. Daarom wordt dit niet uitgevraagd.

**Vraag 17**

Wie formuleert de onderzoeksvragen voor de ABF-Woningmarktverkenning: het ministerie, ABF Research, of gezamenlijk?

**Antwoord 17**

De Woningmarktverkenning is een jaarlijkse exercitie waarbij dezelfde componenten worden beschreven. Bijvoorbeeld de uitgangspunten en de uitkomsten voor de het lage, midden en hoge scenario. Afhankelijk van de actualiteit kunnen aanvullende onderzoeksvragen in het rapport beantwoord worden. Dit kan aangedragen worden door ABF, door het Rijk of een gezamenlijke vraag zijn. In de onderhavige Woningmarktverkenning is bijvoorbeeld extra ingegaan op de uitkomsten van het nieuwe WoON.

**Vraag 18**

Wilt u de opdrachtbrieven en voorwaarden van 2023, 2024 en 2025 aan de Kamer doen toekomen?

Antwoord 18

In de bijlage treft u de opdrachtbrief 2024 t/m 2026 met voorwaarden.

Vraag 19

Kunt u uitsluiten dat de opdrachtformulering, parameters of scenario's politiek-normatief zijn gestuurd richting meer particuliere huur en minder betaalbare koop?

Antwoord 19

Ik kan uitsluiten dat er politiek-normatief gestuurd is richting meer particuliere huur en minder betaalbare koop. In hoofdstuk 3 van de Woningmarktverkenning geeft ABF Research een uitgebreide beschrijving van hun uitgangspunten voor het scenario-model en de invulling van hun parameters. De opdrachtformulering geschiedt bovendien voor drie achtereenvolgende jaren. De Woningmarktverkenningen 2024, 2025 en 2026 vallen onder dezelfde opdracht die in 2024 is aanbesteed.

Vraag 20

Welke waarborgen bestaan er om wetenschappelijke onafhankelijkheid te borgen?

Antwoord 20

ABF stelt de kwalitatieve woningmarktverkenning zelfstandig op, al meer dan 20 jaar. Zij maken daarbij gebruik van gezaghebbende bronnen als het CPB, het WoON, BAG en CBS. De uitkomsten van de verkenningen worden door een groot aantal partijen gebruikt, zoals andere overheden en belanghebbenden. ABF bepaalt welke uitgangspunten en parameters ze kiezen voor hun model en lichten deze transparant toe in het rapport. Dit rapport is openbaar en voor iedereen in te zien. Aan de basis van de kwalitatieve verkenning ligt het demografische Primos-model dat op dit moment subject is van een audit, waarbij zowel de totstandkoming als de inhoudelijke uitwerking onderzocht worden. In het verleden is Primos bijvoorbeeld door de RLI beoordeeld.

Vraag 21

Welke definitie van «betaalbare koop» hanteert u momenteel, en bent u bereid de grens te herijken (bijvoorbeeld 400.000 euro in plaats van 390.000 euro) om het grenseffect te mitigeren? Waarom wel of niet?

Antwoord 21

De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2026 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 420.000. In 2025 was dit € 405.000. Uw Kamer ontvangt jaarlijks een brief met de nieuwe grens. Zoals bij vraag 12 aangegeven gebruikt ABF-Research de betaalbaarheids-grens voor de koop zoals die gold op in het «nuljaar» van het scenario-model. Voor het rapport 2025–2040 is 2024 het nuljaar. In dat jaar was de betaalbaarheidsgrens 390.000 euro. Doordat de grens van betaalbare koopwoningen jaarlijks wordt geïndexeerd ligt de grens in de versie van het komende jaar op € 405.000.

Vraag 22

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 22

Dat heb ik volgens verzoek gedaan.