

Zeven fabels over de woningmarkt ontkracht

Door: Pim Tiggeloven, Jill Geurts (Companen), Susan van Klaveren en Myrthe Sietsma (Platform31)

De woningmarkt houdt de gemoederen voortdurend bezig. Stijgende huizenprijzen, lange inschrijftijden, te weinig doorstroming. Iedereen vindt er iets van. Maar in het maatschappelijk debat worden soms dingen voor waar aangenomen, terwijl de werkelijkheid genuanceerder is. Een goed overzicht van de feiten helpt om de juiste beleidskeuzes te kunnen maken. Het is tijd om enkele fabels over de woningmarkt te ontkrachten.

Fabel 1: Wonen is tegenwoordig onbetaalbaar

Feit: Wonen is gemiddeld betaalbaarder geworden, maar de lasten zijn scheef verdeeld

Tussen 2018 en 2025 is wonen in alle sectoren gemiddeld betaalbaarder geworden, doordat inkomens sneller stegen dan de woonlasten.¹ Tegelijk ervaren veel huishoudens betalingsproblemen: volgens WoON 2024 geldt dit voor 5 procent van de eigenaar-bewoners, 24 procent van de corporatiehuurders en 22 procent van de particuliere huurders. Huurders van niet-woningcorporatiewoningen dragen relatief de hoogste woonlasten: de mediane woonquote ligt op 30,2 procent.²

Huurders hebben over het algemeen vaker dan woningeigenaren te maken met financiële problemen en een hogere woonquote. Ook stijgen de huurprijzen, terwijl hypotheeklasten stabiel zijn.³ Daarnaast ondervinden vooral nieuwkomers op de woningmarkt nadeel. Zij hebben te maken met lange wachtlijsten voor sociale huur, hoge vrijesectorhuurprijzen en stijgende kooprijzen. Zittende kopers en huurders zijn vaak beter af dan starters en mensen met een middeninkomen die nu een woning zoeken.

¹ Jesse Frederik, *Wonen in Nederland is betaalbaarder geworden en toch is er een crisis. Rara hoe kan dat?*

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-in-de-periode-2018-2023-gedaald>; Deze mediane woonquote betekent dat de helft van deze huurdersgroep 30,2 procent of minder van hun besteedbare inkomen aan huur uitgeeft, terwijl de andere helft meer dan 30,2 procent van hun inkomen aan huur betaalt.

³ Vrieselaar, N. en Prins, C., *Huurders financieel kwetsbaarder dan kopers*, ESB 106 (4802), 14 oktober 2021

Fabel 2: Omdat ouderen niet willen niet verhuizen stagneert de doorstroming

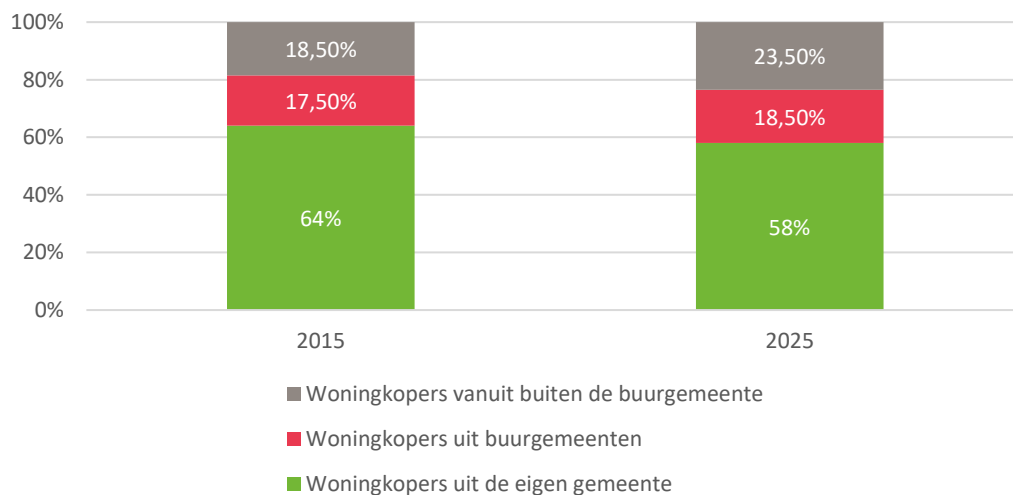
Feit: Ouderen die beter worden geholpen willen best verhuizen

Ouderen verhuizen minder vaak dan jongere doelgroepen, vooral door hun tevredenheid over hun woning en buurt. Maar dit betekent niet dat zij helemaal niet willen verhuizen. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat 65-plussers de grootste kopersgroep van nieuwbouw zijn. Zij verhuizen vaak naar een kleinere woning. De nieuwe woning is weliswaar gemiddeld 125 m², maar de bewoners laten een nog grotere woning achter van gemiddeld 175 m².⁴ Ook is belangrijk dat de nieuwe woning een meerwaarde heeft: een reden om de verhuistap te maken. Dat kunnen voorzieningen in de buurt zijn, of een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast kan een overzicht van geschikte woningen, een stappenplan, of de inzet van een vrijwilliger helpen om de stap te maken.

Fabel 3: Huizenkopers van buiten de gemeente verdringen lokale starters

Feit: Kopers van buitenaf kopen vooral woningen in het duurdere segment

Meer dan de helft van alle huishoudens die verhuisden (53 procent) bleef in 2024 binnen de gemeentegrenzen. Dit geldt voor zowel huurders als kopers.⁵ Wel wijst onderzoek van het Kadaster uit dat het aantal kopers dat een woning buiten de eigen gemeente koopt, toeneemt. Onderstaand figuur laat de verschuiving over tien jaar zien: in 2015 was 64 procent van de woningkopers afkomstig uit de eigen gemeente. In 2025 daalde dit naar 58 procent en nam het aantal woningkopers uit buurgemeenten en daarbuiten (licht) toe.



⁴ Guus Dubbelman, *Nieuwbouw in trek bij senioren, wat kansen biedt voor jonge kopers*, Volkskrant, (26 maart 2026)

⁵ StatLine - Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio

Kopers van buiten de buurgemeenten verdringen lokale starters echter niet direct. Kopers van buitenaf concurreren voornamelijk met lokale doorstromers in het duurdere marktsegment. De lokale doorstromer heeft al een koopwoning, en laat deze achter bij verhuizing naar een duurdere woning. Deze lokale koopstarter had die, vaak relatief goedkope, achtergelaten woning kunnen kopen. Hierdoor komen er indirect minder betaalbare woningen vrij voor lokale starters.⁶

Fabel 4: Bouwen op inbreidingslocaties is ingewikkelder dan op uitbreidingslocaties

Feit: Bouwen in het weiland is niet vanzelfsprekend makkelijker

Wel of niet bouwen in het groen? Uitbreiden ('in het weiland bouwen') zou makkelijker zijn dan inbreiden, maar is dat zo? Het beeld leeft dat bouwen op inbreidingslocaties duurder is dan 'in een weiland'. Inbreidingsprojecten kennen inderdaad uitdagingen, zoals langere ruimtelijke procedures, kosten voor sloop of bodemsanering en beperkte ruimte voor bouwlogistiek. Daar staat tegenover dat bij inbreidingslocaties de grondexploitatie meestal lager uitvalt en dat binnenstedelijke ontwikkeling de ruimte duurzamer benut. Ontwikkelaars op deze locaties maken vaak gebruik van bestaande infrastructuur, zoals wegen, riolering en nutsvoorzieningen, waardoor de grondproductiekosten lager uitvallen. Bovendien kunnen deze kosten over meer woningen worden gespreid, doordat op inbreidingslocaties in relatief hogere dichtheden wordt gebouwd.⁷ Op uitbreidingslocaties ontbreken infrastructuur en voorzieningen nog, wat leidt tot hogere kosten voor onder andere ontsluiting. Deze zogenoemde bovenplanse kosten kunnen in veel gevallen niet (volledig) worden verhaald op de ontwikkelaar en komen daardoor voor rekening van de overheid.⁸

Fabel 5: Gemengd wonen geeft alleen maar problemen

Feit: Succesvol gemengd wonen kan, mits huisvesters zorgen voor selectie aan de poort, balans tussen 'vragers' en 'dragere' en goed sociaal beheer.

Veel gemengdwonenprojecten lopen goed. Alleen misstanden halen de media. Zo kwam Stek Oost in Amsterdam uitgebreid in het nieuws. Over de vele projecten die goed gaan hoor je vaak niks. Neem het [Startblokconcept van Lieven de Key](#) - ook in Amsterdam - waar jonge Nederlanders en jonge statushouders samenwonen. Of het [woon- en werkcomplex Bruishuis](#) in Arnhem waar in een voormalig verzorgingshuis studenten, mensen in scheiding en mensen met een (lichte) zorg- of begeleidingsvraag wonen.

⁶ [Kadaster- woningkopers](#)

⁷ [Rapport: Kostenoptimalisatie woningbouw - Analyse van kosten en opbrengsten van woningbouwprojecten en mogelijkheden tot optimalisatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

⁸ [Maatschappelijke kosteneffectiviteitsanalyse Binnen - Buitenstedelijk bouwen](#)

Het mengen van doelgroepen kan succesvol zijn als huisvesters alle bewoners zorgvuldig selecteren (niet iedereen past in een gemengdwonenproject), daarbij kiezen voor een goede balans tussen vragers en dragers en zorgen voor stevig sociaal beheer.⁹

Fabel 6: Daklozen zijn vooral verslaafde mannen

Feit: De groep dakloze mensen wordt steeds groter en diverser

Als het om dakloosheid gaat, komt vaak het stereotype beeld op van een verslaafde man die in de buitenlucht slaapt en leeft. De praktijk is echter dat dakloosheid bij een veel bredere groep voorkomt. Op basis van de meest recente Ethos-telling blijkt dat 30 procent van de dak- en thuisloze mensen vrouw is. Bij 13 procent van de dak- en thuisloze huishoudens zijn minderjarige kinderen betrokken. Een derde van de dak- en thuisloze mensen verblijft bij familie of vrienden en 18 procent woont in een niet-conventionele woonruimte (zoals stacaravan of auto).¹⁰

Fabel 7: Sociale huurwoningen gaan bijna altijd naar statushouders

Feit: Ongeveer 8 procent van de vrijkomende corporatiewoningen wordt toegewezen aan huishoudens met statushouders

Statushouders zijn mensen die na een asielaanvraag in Nederland een verblijfsvergunning hebben gekregen, bijvoorbeeld omdat ze gevlucht zijn voor oorlog. Gemeenten zijn volgens de wet verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. Voor het voorzien in hun eerste woonbehoefte zijn statushouders vaak aangewezen op een sociale huurwoning, mede door hun doorgaans lage inkomen en beperkt sociaal netwerk. Hierdoor woont veruit het merendeel van de statushouders in een sociale huurwoning. In 2023 werd 7,9 procent van alle corporatiewoningen toegewezen aan statushouders. We zien een lichte stijging in het aandeel vrijgekomen corporatiewoningen dat wordt toegewezen aan huishoudens met een statushouder. Tussen 2018 en 2023 lag dit percentage tussen 4 en 7 procent. Zouden alle woningen die anders naar statushouders zouden gaan, volledig beschikbaar komen voor andere woningzoekenden? Dan zou de wachttijd voor hen ongeveer met eenzelfde percentage (8 procent) dalen. Bij een gemiddelde wachttijd van tien jaar neemt deze dan met ongeveer negen maanden af.¹¹ Andere bronnen schatten de verkorting van de wachttijd op een jaar.¹²

⁹ <https://www.hu.nl/onderzoek/projecten/gemengd-wonen-lessons-uit-de-praktijk>

¹⁰ <https://www.kansfonds.nl/resultaten-ethos-telling-dak-en-thuisloosheid/>

¹¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/48/iets-meer-corporatiewoningen-naar-statushouders>

¹² [Kabinet stopt met voorrang voor statushouders, maar huurders op een wachtlijst schieten er nauwelijks iets mee op](#)