Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Themapublicatie WoON'24

# *Generation Rent* in Nederland?

Joris Hoekstra, Harry Boumeester,
Marietta Haffner – TU Delft

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| **Belangrijkste bevindingen** | | **3** |
| **1** | **Inleiding** | **4** |
| **2** | **Jongere huishoudens in de koopsector** | **6** |
| **3** | **Jongere huishoudens in de huursector** | **15** |
| **4** | **Conclusie en discussie** | **18** |
| **Literatuur** | | **21** |

# Belangrijkste bevindingen

- Sinds 2012 is het aandeel jongere huishoudens met een koopwoning gestaag afgenomen, vooral onder huishoudens jonger dan 34 jaar. Hoewel het aantal koopstarters op peil blijft, wordt de gemiddelde leeftijd van deze groep steeds hoger.
- Voor huishoudens met een lager of middeninkomen zonder financiële steun van familie wordt het steeds moeilijker om een koopwoning te bemachtigen. De drempel tot de koopmarkt is voor hen aanzienlijk verhoogd.
- Ondanks de verminderde toegankelijkheid van de koopmarkt blijft de wens om een koopwoning te bezitten groot onder jongere huishoudens.
- Ook in de sociale huursector is het aandeel jongere huishoudens sinds 2012 afgenomen. Dit hangt samen met de oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning.
- Jongere huishoudens zijn steeds vaker aangewezen op de particuliere huursector. Hier kampen zij vaak met relatief hoge woonlasten en een gebrek aan woonzekerheid door tijdelijke huurcontracten. Woningdelen in de particuliere huursector lijkt populairder te worden. Al deze ontwikkelingen wijzen op de opkomst van het fenomeen *Generation Rent* in Nederland.
- Om de groeiende ongelijkheid binnen de groep jongere huishoudens, tussen degenen die wel en niet kunnen kopen, tegen te gaan is het van belang om de huursector te versterken en kopen en huren fiscaal meer gelijk te behandelen.

# 1 Inleiding

In de internationale literatuur over jongeren en wonen duikt steeds vaker de term *Generation Rent* op. Deze term verwijst naar een structurele ontwikkeling waarbij jongere huishoudens steeds minder vaak een koopwoning weten te bemachtigen en in plaats daarvan (langer) thuis blijven wonen of langer blijven huren, vaak in de particuliere huursector (Howard, 2025). In deze bijdrage onderzoeken we of het fenomeen *Generation Rent* ook zichtbaar is in Nederland. Met andere woorden: hoe ontwikkelt het eigenwoningbezit zich onder jongere generaties? Welke rol spelen inkomen, woonlasten en huishoudsamenstelling in dit proces? In welke mate krijgen jongere huishoudens in een koopwoning financiële hulp van familie? En hoe ontwikkelen de woonwensen van jongere huishoudens zich? Om deze vragen te beantwoorden, hebben we gegevens uit het WoON-onderzoek geanalyseerd over een lange periode: van 1982 tot en met 2024[1]. Maar voordat we ingaan op de resultaten van deze analyse, plaatsen we het begrip *Generation Rent* eerst in een breder theoretisch en internationaal perspectief.

## Achtergronden

Direct na de Tweede Wereldoorlog bestond het grootste deel van de woningvoorraad in veel geïndustrialiseerde Westerse landen uit particuliere huurwoningen. Maar dat beeld veranderde snel. In de decennia die volgden groeide vooral de koopsector sterk, en in sommige landen ook de sociale huursector (Hoekstra et al., 2012; Haffner et al., 2018; Haffner, 2020). In Centraal- en Oost-Europa leidde de grootschalige privatisering van voorheen collectief beheerde woningen tot een sterke toename van het eigenwoningbezit. Kortom, bijna overal in Europa werd het kopen van een woning de norm voor woningzoekenden en kreeg de koopsector een marktaandeel van meer dan 50% van de totale woningvoorraad. Slechts twee landen vormden een uitzondering op deze trend: Duitsland en Oostenrijk. Daar bleef de huursector de grootste eigendomssector.[2]

Met name in landen die bekendstaan als *homeownership societies,* zoals Ierland, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, groeide de koopsector uit tot een zeer grote sector (McKee et al., 2017; Paz-Pardo, 2021; Waldron, 2023). Maar juist in deze landen is vanaf het einde van de twintigste eeuw een omslag zichtbaar in de ontwikkeling van het eigenwoningbezit die begint bij de jongere generaties. Een illustratief voorbeeld komt uit de Verenigde Staten: van de huishoudens die tussen 1940 en 1950 zijn geboren, was ongeveer 75% op enig moment eigenaar van een woning. Voor de generatie geboren tussen 1980 en 1990 is dat aandeel gedaald tot 55% (Paz-Pardo, 2021).

Ook in de meeste Europese landen is sinds het begin van de 21e eeuw een daling in het eigenwoningbezit onder jonge huishoudens waarneembaar (Cournède & Plouin, 2021; Csizmady & Kőszeghy, 2022; Angel & Gregory, 2025). In sommige landen, zoals bijvoorbeeld het Verenigd Koninkrijk, Spanje, Duitsland, Noorwegen en Zweden[3], heeft deze trend zelfs geleid tot een daling van het totale aandeel koopwoningen binnen de woningvoorraad. Jonge huishoudens die geen koopwoning kunnen bemachtigen wijken vaak uit naar de (particuliere) huursector en treden zo toe tot *Generation Rent*.

De belangrijkste oorzaak? De huizenprijzen stijgen al jaren sneller dan de leencapaciteit van starters. Hierdoor wordt het voor veel jongeren simpelweg onbetaalbaar om een woning te kopen (OECD, 2021). Deze ontwikkeling wordt vaak in verband gebracht met de zogenoemde financialisering van de woningmarkt: woningen worden steeds vaker gezien als investeringsobjecten in plaats van als gebruiksgoederen (Wetzstein, 2017), waardoor de woningsector veel kapitaal aantrekt. Maar er is meer aan de hand. In de Verenigde Staten wijst onderzoek van Paz-Pardo (2021, 2022) op een andere belangrijke factor: de toenemende onzekerheid op de arbeidsmarkt. Door de opkomst van flexibele arbeidscontracten en tijdelijke banen zijn inkomens van jonge woningzoekenden vaak lager of minder voorspelbaar, wat het verkrijgen van een hypotheek lastiger maakt. Dit ondermijnt hun kansen op de koopmarkt en leidt tot wat Paz-Pardo de *lost dream* noemt, het verloren ideaal van een eigen woning.

---

1 Met uitzondering van figuur 10 en tabel 4, waarin ook leden van huishoudens worden meegenomen, richten al onze analyses zich op zelfstandig wonende huishoudens.

2 Duitsland: Der Deutschlandatlas - Wie wir wohnen - Eigentumsquote. Oostenrijk: https://de-statista-com.tudelft.idm.oclc.org/statistik/daten/studie/512031/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich/

3 Gebaseerd op gegevens van Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table?lang=en

Voor Europa laten Angel & Gregory (2025) zien dat het niet alleen om financiën gaat. Ook veranderende woonvoorkeuren en nieuwe samenlevingsvormen, zoals het groeiende aantal huishoudens zonder kinderen, spelen een rol in de daling van het eigenwoningbezit onder jongere generaties.

Nederland 'loopt achter' op de geschetste internationale ontwikkelingen. Door de grote en lange tijd dominante sociale huursector is de groei van de koopsector in ons land relatief laat op gang gekomen. Pas rond 2000 woonde meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens in een koopwoning (Haffner et al., 2009: 207). In Europese context was Nederland hiermee, na Oostenrijk en Duitsland, hekkensluiter (Turner & Yang, 2006; Haffner et al., 2009). Na 2000 steeg het aandeel koopwoningen door tot een kleine 60% rond 2009, waarna stabilisatie optrad.

De term stabilisatie suggereert een stabiele situatie, maar niets is minder waar. Nederland kampt met een serieuze wooncrisis. Deze crisis, en het daaraan gekoppelde gebrek aan huisvestingskansen voor jongeren, speelt een grote rol in het maatschappelijk debat. Dit roept de vraag op hoe jongeren hun weg vinden op de Nederlandse woningmarkt en in hoeverre het fenomeen *Generation Rent* ook hier een rol speelt. In het vervolg van deze bijdrage zullen we deze vraag beantwoorden. Hierbij kijken we allereerst naar de ontwikkelingen in de koopsector (paragraaf 2) en vervolgens naar de ontwikkelingen in de huursector (paragraaf 3). We besluiten de bijdrage met een conclusie en een discussie over de implicaties van onze analyse voor de woningmarkt en de ongelijkheid in de maatschappij (paragraaf 4).

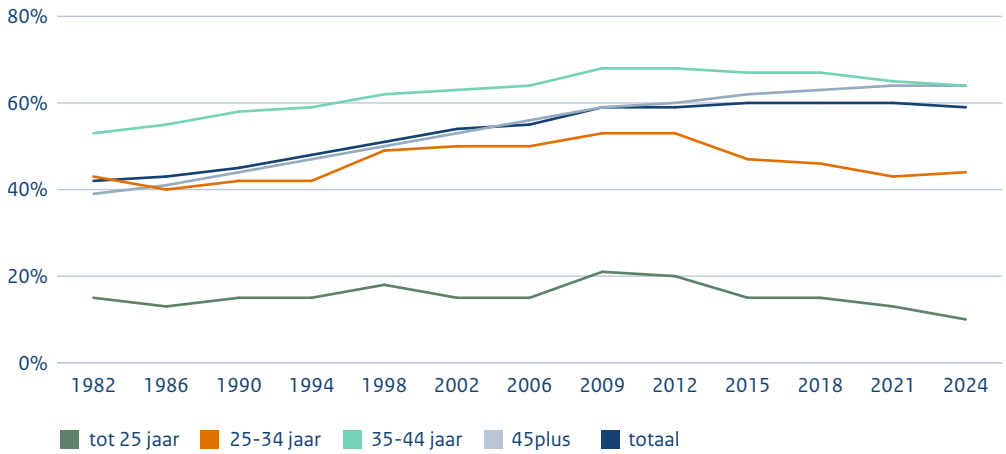
# 2 Jongere huishoudens in de koopsector

In deze paragraaf analyseren we de positie van jongere huishoudens op de koopwoningmarkt. We bespreken achtereenvolgens de ontwikkeling van het eigenwoningbezit onder deze groep, de gemiddelde leeftijd waarop zij hun eerste woning kopen, de rol van het inkomen, de invloed van de leencapaciteit en tot slot hun woonwensen.

## Eigenwoningbezit neemt af onder jongere huishoudens

Figuur 1 biedt een helder overzicht van hoe het eigenwoningbezit zich heeft ontwikkeld onder verschillende leeftijdsgroepen tussen 1982 en 2024. De categorie 'totaal' laat zien hoe het totale aandeel huiseigenaren zich in die periode heeft ontwikkeld. Wat opvalt: vanaf de jaren '80 neemt het eigenwoningbezit gestaag toe, tot ongeveer 2009. Daarna treedt een fase van stabilisatie in.

**Figuur 1** Aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijd, 1982-2024




Bron: WoON, 2024

Figuur 1 laat zien dat het aandeel huiseigenaren onder 25-jarigen tot 2009, ondanks de nodige schommelingen, een licht stijgende lijn vertoont, en tot 2012 relatief hoog blijft. De periode van 2009 tot 2012 viel samen met de nasleep van de financiële crisis, toen de huizenprijzen relatief laag lagen. Dit bood kansen voor jonge huishoudens die het aandurfden om in economisch onzekere tijden een woning te kopen. Na 2012, toen de prijzen weer begonnen te stijgen, daalde het eigenwoningbezit onder deze jongste groep, en die daling lijkt nog niet gestopt.

Een vergelijkbaar patroon is zichtbaar bij de groep 25- tot 34-jarigen: ook hier een piek rond 2012, gevolgd door een duidelijke afname in het aandeel huiseigenaren tot 2021 waarna stabilisatie optreedt. De groep 35- tot 44-jarigen volgt eenzelfde trend, al is de daling in het aandeel eigenwoningbezit hier minder uitgesproken dan bij de jongere leeftijdsgroepen. Bij 45-plussers zien we juist een voortdurende stijging van het eigenwoningbezit, al vlakt die groei na 2012 iets af.

Kortom, na 2012 ontstaat er een duidelijke tweedeling op de koopwoningmarkt: aan de ene kant een hoog en stijgend aandeel huiseigenaren onder 45-plussers, aan de andere kant een lager en dalend aandeel eigenwoningbezit onder jongere generaties. Deze ontwikkeling sluit aan bij internationale bevindingen en wijst erop dat het fenomeen *Generation Rent* ook in Nederland steeds zichtbaarder wordt.

Wanneer we verder inzoomen op de recente periode (na 2012) en ook kijken naar de combinatie van leeftijd en huishoudenstype (zie Tabel 1), dan valt op dat meerpersoonshuishoudens in alle jaren en leeftijdsgroepen aanzienlijk vaker eigenaar zijn dan eenpersoonshuishoudens. Dat komt enerzijds omdat meerpersoonshuishoudens vaak tweeverdieners zijn en dus meer financiële ruimte hebben. Anderzijds hebben eenpersoonshuishoudens doorgaans minder woonruimte nodig, en kleinere woningen zijn relatief vaker te vinden in de huursector dan in de koopsector.

**Tabel 1** Aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijd en huishoudenstype, 2012-2024

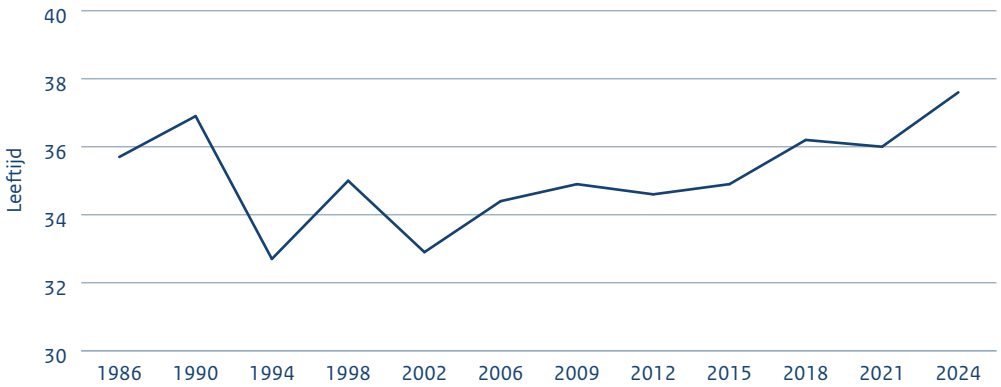
| | 2012 | 2015 | 2018 | 2021 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| tot 25 jaar, eenpersoons | 12% | 9% | 10% | 8% | 6% |
| tot 25 jaar, meerpersoons | 33% | 26% | 25% | 24% | 29% |
| 25-34 jaar, eenpersoons | 34% | 31% | 30% | 24% | 26% |
| 25-34 jaar, meerpersoons | 63% | 58% | 58% | 58% | 57% |
| 35-44 jaar, eenpersoons | 46% | 44% | 44% | 38% | 38% |
| 35-44 jaar, meerpersoons | 76% | 75% | 75% | 73% | 73% |
| 45plus, eenpersoons | 37% | 39% | 41% | 41% | 42% |
| 45plus, meerpersoons | 72% | 75% | 75% | 77% | 77% |
| **Totaal** | **59%** | **60%** | **60%** | **60%** | **59%** |

Bron: WoON, 2024

## Aantal koopstarters stijgt maar hun leeftijd wordt hoger

Hoewel het aandeel jonge huishoudens in de koopsector afneemt, blijkt uit de WoON-kernpublicatie (MVRO, 2025) dat het aantal huishoudens dat de overstap maakt van huren of een onzelfstandige woonsituatie naar kopen, de zogeheten koopstarters, tussen 2021 en 2024 licht is toegenomen. Dit laat zien dat toetreden tot de koopmarkt nog steeds mogelijk is voor een substantiële groep huishoudens. Recente cijfers lijken de stijging van het aantal koopstarters verder te bevestigen. Gegevens van het Kadaster (2025) laten zien dat het aantal woningverkopen aan starters sinds medio 2023 toeneemt, met name in de grote steden[4]. Dit heeft vermoedelijk te maken met de verkoop van relatief goedkope woningen door voormalige particuliere verhuurders[5], die als gevolg van recente wijzigingen in de huurregulering en fiscale behandeling minder rendement kunnen maken (Bijlsma et al., 2023). Tegelijkertijd valt op dat de gemiddelde leeftijd van koopstarters in de loop der jaren is gestegen (zie Figuur 2). Waar deze leeftijd tussen 1994 en 2015 nog stabiel lag tussen de 30 en 35 jaar, is deze in 2024 opgelopen tot 37,6 jaar.[6]

**Figuur 2** Gemiddelde leeftijd van koopstarters, 1986-2024




Bron: WoON, 2024

4 https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-1e-kwartaal-2025-starters-kochten-in-steden-doorstromers-daarbuiten#:~:text=In%20het%201e%20kwartaal%20van%202025%20kochten%20koopstarters%20ongeveer%2023.000,andere%20door%20verkopen%20van%20investeerders.

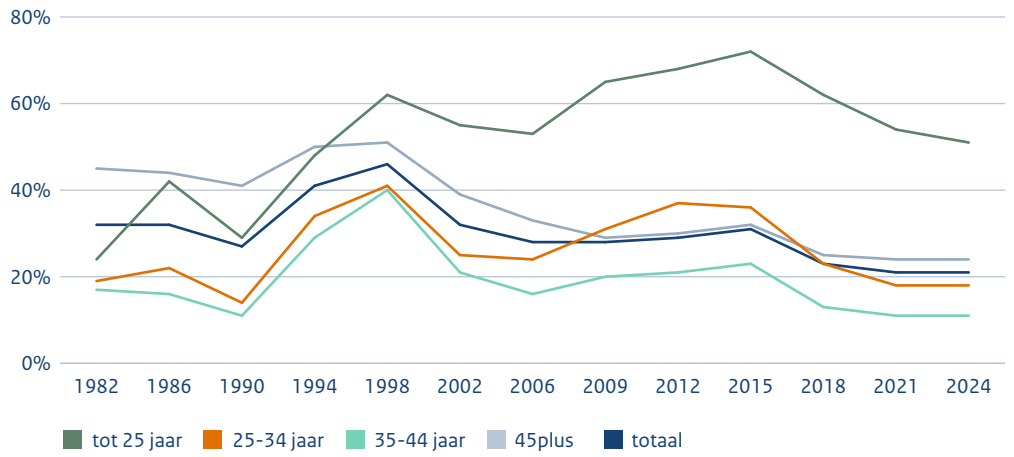
5 https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2024-meer-verkopen-meer-koopstarters

6 Opgemerkt moet worden dat het CBS en het Kadaster ook cijfers verzamelen over de leeftijd van koopstarters. Deze cijfers wijken licht af van de cijfers op basis van het WoON, hetgeen vermoedelijk te maken heeft met verschillen in definitie en/of registratie. In deze publicatie zijn koopstarters gedefinieerd als huishoudens die verhuisd zijn naar koopsector terwijl ze niet uit deze sector afkomstig zijn (omdat ze thuis wonen of omdat ze in een huurwoning wonen). Huishoudens waarvan de eigendomssituatie voor verhuizing onbekend was zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

## Aandeel jongere eigenaar-bewoners met een laag inkomen neemt af

Figuur 3 laat zien hoe het aandeel eigenaar-bewoners met een relatief laag inkomen zich tussen 1982 en 2024 heeft ontwikkeld. Uit de cijfers voor de categorie 'totaal' blijkt dat dit aandeel in de jaren negentig geleidelijk toenam. In die periode groeide de koopsector sterk, mede dankzij relatief lage woningprijzen en gunstige financieringscondities, zoals dalende hypotheekrentes. Hierdoor werd het kopen van een woning beter bereikbaar voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Na 1998 keert het tij: het aandeel eigenaar-bewoners met een lager inkomen begint te dalen en bereikt rond 2006 een lager niveau, waarna een periode van stabilisatie volgt. Vanaf 2015 zet de daling opnieuw in, tot een aandeel van 21% in 2024. Deze afname hangt nauw samen met de sterk stijgende woningprijzen, die sneller toenemen dan de financieringsmogelijkheden van lagere inkomensgroepen.

**Figuur 3** Aandeel huishoudens in de koopsector met een lager inkomen[7] naar leeftijd, 1982-2024




Bron: WoON, 2024

**Tabel 2** Aandeel huishoudens in de koopsector met een lager inkomen naar leeftijd en huishoudenstype, 2012-2024

| | 2012 | 2015 | 2018 | 2021 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| tot 25 jaar, eenpersoons | 95% | 99% | 88% | 89% | 94% |
| tot 25 jaar, meerpersoons | 49% | 52% | 38% | 26% | 13% |
| 25-34 jaar, eenpersoons | 75% | 75% | 59% | 51% | 52% |
| 25-34 jaar, meerpersoons | 20% | 22% | 11% | 7% | 6% |
| 35-44 jaar, eenpersoons | 52% | 61% | 42% | 42% | 44% |
| 35-44 jaar, meerpersoons | 15% | 16% | 8% | 6% | 5% |
| 45plus, eenpersoons | 65% | 69% | 58% | 58% | 59% |
| 45plus, meerpersoons | 20% | 22% | 15% | 13% | 13% |
| **Totaal** | **29%** | **31%** | **23%** | **21%** | **21%** |

Bron: WoON, 2024

Tabel 2 laat zien dat vooral onder meerpersoonshuishoudens tot 45 jaar met een bescheiden inkomen het eigenwoningbezit sinds 2015 duidelijk is afgenomen. Deze huishoudens hebben doorgaans meer woonoppervlakte nodig dan alleenwonenden, wat betekent dat zij vaak op duurdere woningen zijn aangewezen. Voor hen is de toegang tot de koopmarkt dus extra lastig geworden.

Bij de jongere eenpersoonshuishoudens is de daling van het aandeel eigenaar-bewoners met een lager inkomen iets minder sterk. Nog steeds heeft een substantieel deel van de jongere alleenwonende eigenaar-bewoners tot 45 jaar een relatief laag inkomen, een inkomen waarmee zij vandaag de dag waarschijnlijk geen woning meer zouden kunnen kopen op basis van hypothecaire financiering.

7 < 45.000 Euro bruto per jaar, geïndexeerd vanaf peiljaar 2021

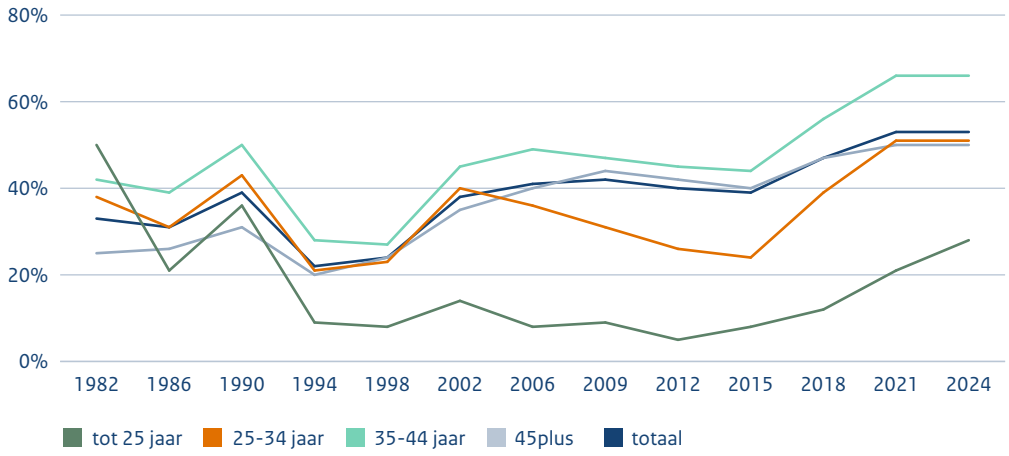
Voor deze paradox zijn verschillende verklaringen denkbaar. Huishoudens in de leeftijdsgroep tot 45 jaar die al wat ouder zijn, hebben hun woning mogelijk gekocht toen de prijzen nog aanzienlijk lager lagen. Ook kan het zijn dat zij eigen vermogen hebben ingebracht, bijvoorbeeld uit de overwaarde van een eerdere woningverkoop. Daarnaast komt het voor dat mensen na een scheiding zijn achtergebleven in een woning die oorspronkelijk met twee inkomens is aangeschaft, of dat hun inkomen inmiddels is gedaald. Voor met name de jongere eenpersoonshuishoudens in de koopsector is het aannemelijk dat financiële steun van familie en vrienden een belangrijke rol speelt. Erfenissen, schenkingen of leningen kunnen ervoor gezorgd hebben dat een koopwoning voor hen toch binnen bereik kwam.

## Steeds meer jongere eigenaar-bewoners hebben een hoger inkomen

Figuur 4 laat een opvallende ontwikkeling zien: het aandeel eigenaar-bewoners met een hoger inkomen is in de loop der jaren flink veranderd. In de jaren negentig lag dit aandeel nog relatief laag, tussen de 20% en 30%. Tussen 1998 en 2002 begon het aandeel hogere inkomens onder eigenaar-bewoners te stijgen, waarna het lange tijd rond de 40% bleef schommelen.

Vanaf 2015 is echter een duidelijke opwaartse trend zichtbaar. In 2024 behoort inmiddels 53% van de huishoudens in de koopsector tot de hogere inkomensgroep. Onder jongere eigenaar bewoners is deze toename vooral zichtbaar bij meerpersoonshuishoudens. Bij jongere eenpersoonshuishoudens is eveneens een stijging te zien, al blijft het aandeel hogere inkomens daar nog duidelijk in de minderheid (zie Tabel 3).

**Figuur 4** Aandeel huishoudens in de koopsector met een hoger inkomen[8] naar leeftijd, 1982-2024




Bron: WoON, 2024

**Tabel 3** Aandeel huishoudens in de koopsector met een hoger inkomen naar leeftijd en huishoudenstype, 2012-2024

| | 2012 | 2015 | 2018 | 2021 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| tot 25 jaar, eenpersoons | 0% | 0% | 3% | 3% | 0% |
| tot 25 jaar, meerpersoons | 9% | 14% | 20% | 35% | 51% |
| 25-34 jaar, eenpersoons | 5% | 3% | 5% | 8% | 8% |
| 25-34 jaar, meerpersoons | 36% | 32% | 51% | 65% | 66% |
| 35-44 jaar, eenpersoons | 12% | 11% | 17% | 23% | 17% |
| 35-44 jaar, meerpersoons | 51% | 50% | 63% | 73% | 75% |
| 45plus, eenpersoons | 11% | 9% | 14% | 14% | 14% |
| 45plus, meerpersoons | 51% | 48% | 57% | 61% | 62% |
| **Totaal** | **40%** | **39%** | **47%** | **53%** | **53%** |

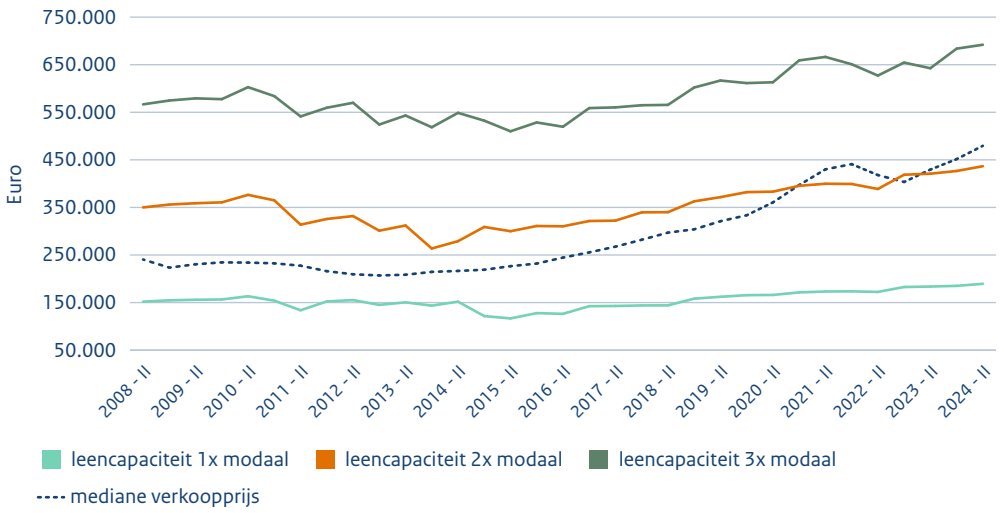
Bron: WoON, 2024

8 Bruto jaarinkomen > 70.000 Euro, geïndexeerd vanaf peiljaar 2021

## De verminderde toegankelijkheid van de koopsector

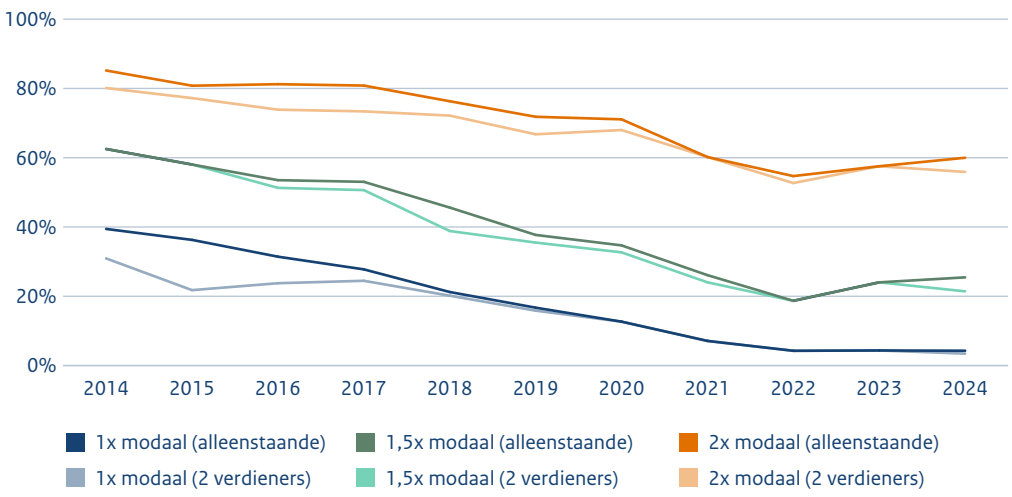
Uit onze analyses blijkt duidelijk dat de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor jongere huishoudens de afgelopen jaren flink is verslechterd, vooral voor huishoudens met een lager inkomen. Steeds minder jonge mensen lukt het om eigenaar-bewoner te worden. De belangrijkste oorzaak ligt in de veranderde verhouding tussen de huizenprijzen en de zogenoemde leencapaciteit: het maximale hypotheekbedrag dat iemand met een bepaald inkomen kan krijgen. Terwijl de huizenprijzen de afgelopen tien jaar sterk zijn gestegen, is de leencapaciteit veel minder hard meegegroeid (zie Figuur 5). Daardoor hebben starters met een vergelijkbaar inkomen tegenwoordig veel minder koopwoningen binnen hun bereik dan tien jaar geleden (zie Figuur 6). Vooral huishoudens met een lager middeninkomen (rond één keer modaal) lopen tegen steeds grotere obstakels aan. Voor deze groep is er vrijwel geen koopwoningenaanbod meer beschikbaar. Een bijkomende complicatie voor sommige jonge huishoudens is de aanwezigheid van een studieschuld, die de leencapaciteit verder kan beperken. Uit recent onderzoek van Vereniging Eigen Huis (2025) blijkt dat 26% van de potentiële koopstarters een studieschuld heeft. De helft van hen geeft aan dat dit hun zoektocht naar een koopwoning belemmert. Een eenduidige verklaring voor de teruglopende toegankelijkheid van de koopsector is lastig te geven. In de wetenschappelijke literatuur worden echter regelmatig drie samenhangende ontwikkelingen genoemd: de bevolkingsgroei die sterker is dan eerder werd verwacht, de bouwproductie die achterblijft bij de vraag, en het proces van financialisering van de woningmarkt, waarbij woningen steeds vaker worden gezien als beleggingsobject in plaats van als plek om te wonen. Deze factoren samen zorgen ervoor dat met name jonge huishoudens steeds moeilijker voet aan de grond krijgen op de koopwoningenmarkt.

**Figuur 5** Ontwikkeling leencapaciteit en mediane verkoopprijs, 2008-2024




Bron: TU Delft (2025) Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt 2024-4 (leencapaciteit voor 3 keer modaal nog toegevoegd ten opzichte van deze bron)

**Figuur 6** Bereikbare koopwoningen per inkomensgroep, 2014-2024

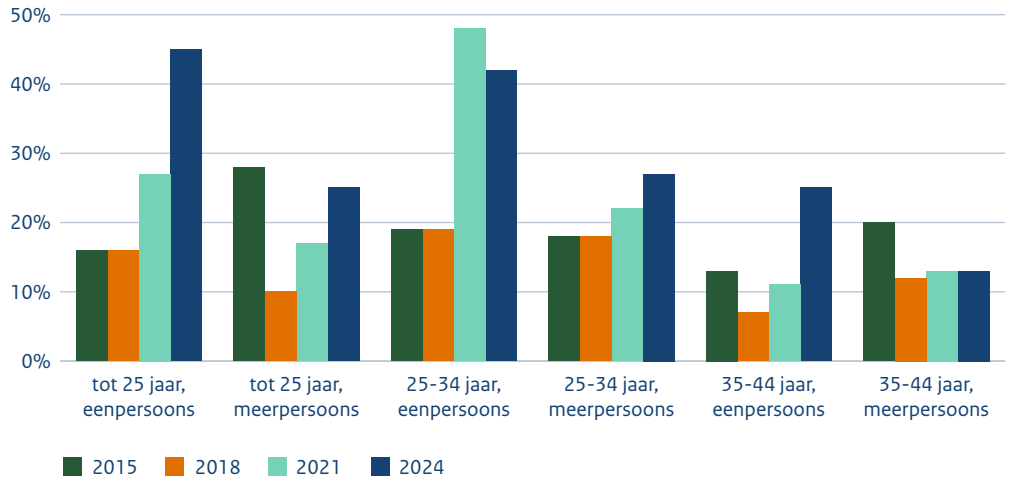



Bron: Ministerie van vRO bewerking van CPB/DNB/CBS/NIBUD (2024)

## Financiële steun van familie als redmiddel?

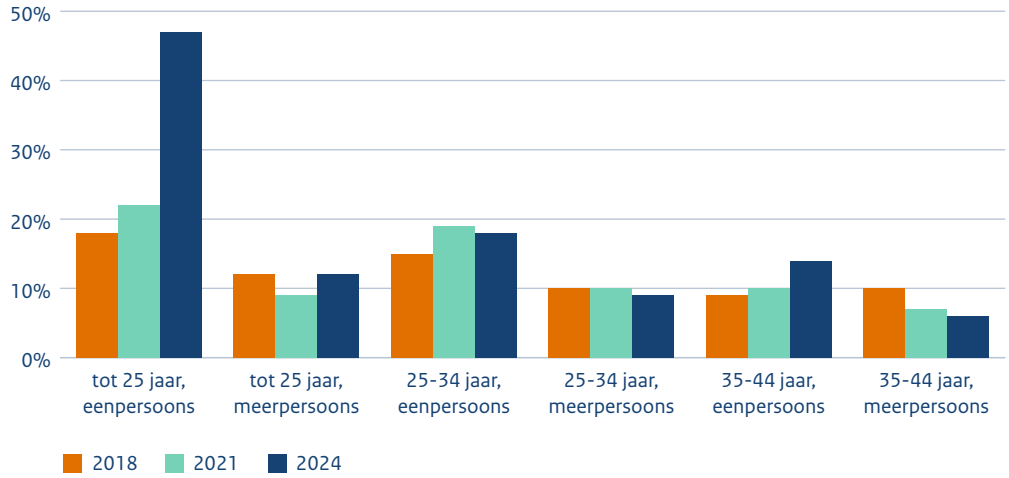
Als we Figuur 1 met Figuur 6 vergelijken dan valt op dat de leencapaciteit, het maximale hypotheekbedrag dat men op basis van het inkomen kan lenen, in de afgelopen tien jaar veel sneller is teruggelopen dan het aandeel jonge eigenaar-bewoners. Dit wijst erop dat een toenemend aantal jonge huishoudens hun koopwoning (deels) financiert met andere middelen dan alleen een hypotheek, zoals spaargeld, en schenkingen of leningen van familie. De figuren 7 en 8 bevestigen deze ontwikkeling. Uit de figuren blijkt dat vooral jongere eenpersoonshuishoudens steeds vaker financiële steun in de vorm van giften of leningen ontvangen. Verder kan worden vastgesteld dat de hoogte van de giften toeneemt naarmate de leeftijd van het ondersteunde huishouden stijgt (zie Figuur 9).

**Figuur 7** Aandeel jonge recent verhuisden naar de koopsector die een schenking hebben ontvangen naar leeftijd en huishoudenstype, 2015-2024



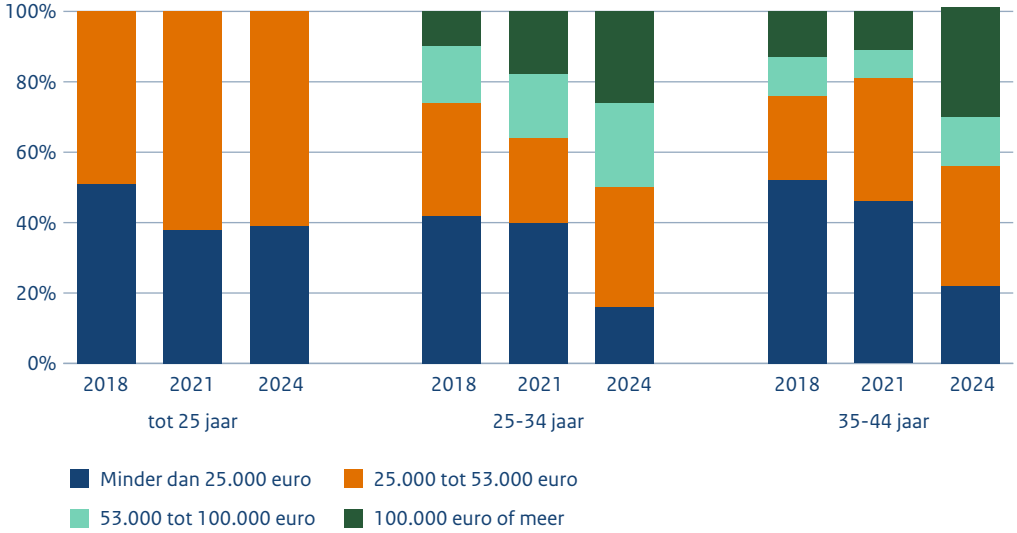

Bron: WoON, 2024

**Figuur 8** Aandeel jonge recent verhuisden naar de koopsector die een familiaire lening hebben ontvangen naar leeftijd en huishoudenstype, 2018-2024




Bron: WoON, 2024

**Figuur 9** Hoogte van de ontvangen schenking naar leeftijd, 2018-2024




Bron: WoON, 2024

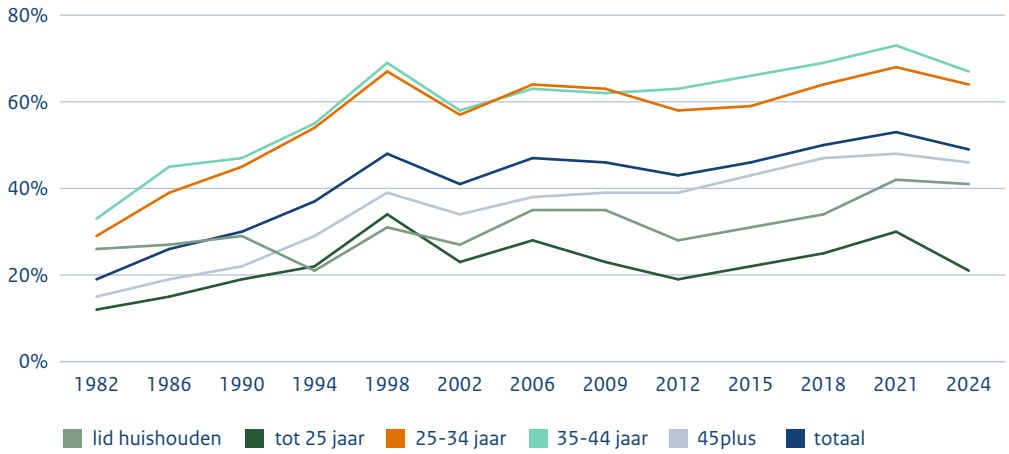
Voor de betrokken huishoudens is een familiaire gift of lening uiteraard een welkom steuntje in de rug. Tegelijkertijd roept deze ontwikkeling bredere vragen op. Niet iedereen heeft immers toegang tot financiële hulp van familie. Daardoor kunnen dergelijke giften of leningen leiden tot grotere ongelijkheid tussen jonge huishoudens met en zonder vermogende ouders. Bovendien kunnen ze bijdragen aan een verdere opwaartse druk op de huizenprijzen.
Om die reden is de zogenoemde jubelton recent afgeschaft. Deze regeling maakte het tussen 2017 en 2022 mogelijk om ruim €100.000 belastingvrij te schenken voor de aankoop van een woning. In 2023 werd dit bedrag al verlaagd naar bijna €29.000, en sinds 2024 is de specifieke vrijstelling voor woninggerelateerde schenkingen volledig verdwenen. Schenkingen aan kinderen voor de aankoop van een woning zijn nog steeds mogelijk, maar vallen nu weer onder de reguliere regels voor giften en schenkbelasting.

In de figuren 7 en 8 is het effect van de afschaffing van de belastingvrijstelling voor schenkingen in de cijfers voor 2024 nog maar beperkt zichtbaar. Dat komt doordat bij de vragen over recente verhuizingen wordt teruggekeken over een periode van twee jaar voorafgaand aan de peildatum van 1 januari 2024. Hierdoor vallen de meeste gegevens nog binnen de periode waarin de vrijstelling, zij het in mogelijk verlaagde vorm, van kracht was. Tegelijkertijd is het goed mogelijk dat het aantal schenkingen dat voor 2024 wordt gerapporteerd juist extra hoog ligt. Sommige families zullen geanticipeerd hebben op de aangekondigde afschaffing van de regeling en ervoor gekozen hebben om nog snel gebruik te maken van de belastingvrijstelling voordat deze volledig verdween.

## Een koopwoning blijft het ideaal voor veel jonge huishoudens

Nu de koopsector steeds moeilijker bereikbaar wordt voor jongere huishoudens, ligt het voor de hand dat dit ook invloed heeft op hun woonwensen. Jonge woningzoekenden zullen daardoor mogelijk minder vaak een koopwoning ambiëren. Figuur 10 geeft hier verder inzicht in. Ook personen die nu nog thuis wonen maar de komende twee jaar, al dan niet samen met een partner, naar een koopwoning wensen te verhuizen zijn in deze figuur opgenomen (lid huishouden).

**Figuur 10** Aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat naar de koopsector wenst te verhuizen naar leeftijd, 1982-2024




Bron: WoON, 2024

Wanneer we kijken naar de categorie 'totaal' in Figuur 10, dan valt op dat het aandeel verhuisgeneigde huishoudens met een koopwens, de zogenoemde *stated preference* voor kopen, in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw nog relatief laag was. Dat is niet verrassend, aangezien het aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad in die periode eveneens kleiner was. Vanaf het begin van de jaren negentig neemt de interesse in een koopwoning echter duidelijk toe. In 1998 wordt een voorlopige piek bereikt: 48% van de verhuisgeneigde huishoudens geeft dan aan te willen kopen. Tussen 1998 en 2012 schommelt de koopgeneigdheid, maar na 2012 zet opnieuw een stijging in. Het hoogtepunt ligt in 2021, wanneer 53% van de verhuisgeneigde huishoudens een koopwoning wenst. In 2024 is dit aandeel weer licht gedaald, naar 49%. Of dit het begin is van een trendbreuk, zal uit toekomstige WoON-onderzoeken moeten blijken.
Tabel 4 laat zien dat de koopgeneigdheid tussen 2021 en 2024 vooral is afgenomen onder zelfstandig wonende eenpersoonshuishoudens. Dit is niet verrassend, aangezien eenpersoonshuishoudens doorgaans over een lager inkomen beschikken dan meerpersoonshuishoudens en de toegankelijkheid van de koopsector juist voor huishoudens met een lager inkomen sterk verslechterd is (zie ook Figuur 6).

**Tabel 4** Aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat naar de koopsector wenst te verhuizen naar leeftijd en huishoudenstype, 2012-2024

| | 2012 | 2015 | 2018 | 2021 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| lid huishouden | 28% | 31% | 34% | 42% | 41% |
| tot 25 jaar, eenpersoons | 15% | 16% | 19% | 26% | 17% |
| tot 25 jaar, meerpersoons | 36% | 46% | 48% | 41% | 46% |
| 25-34 jaar, eenpersoons | 48% | 47% | 52% | 57% | 50% |
| 25-34 jaar, meerpersoons | 66% | 68% | 74% | 77% | 76% |
| 35-44 jaar, eenpersoons | 52% | 53% | 54% | 60% | 50% |
| 35-44 jaar, meerpersoons | 67% | 71% | 75% | 78% | 74% |
| 45plus, eenpersoons | 24% | 26% | 30% | 31% | 30% |
| 45plus, meerpersoons | 47% | 51% | 57% | 58% | 56% |
| **Totaal** | **43%** | **46%** | **50%** | **53%** | **49%** |

Bron: WoON, 2024

Conform de werkelijke eigendomsverhoudingen (*revealed preference*) geven verhuisgeneigde meerpersoonshuishoudens in hun voorkeuren (*stated preference*) vaker de voorkeur aan een koopwoning dan eenpersoonshuishoudens (zie Tabel 1 en Tabel 4). Daarnaast blijkt dat zowel de wens om een koopwoning te bezitten als het daadwerkelijke eigenwoningbezit groter is bij huishoudens tussen de 25 en 44 jaar dan bij jongeren onder de 25. In dat opzicht sluiten de woonwensen goed aan bij hoe de situatie in werkelijkheid is.

Toch zijn er twee opvallende verschillen tussen de revealed preferences en de stated preferences (zie Tabel 1 en Tabel 4). Ten eerste blijkt dat de voorkeur voor koop onder jongere generaties na 2012 is toegenomen, terwijl het feitelijke aandeel koopwoningen onder deze groep juist is gedaald. Dit suggereert dat steeds meer jonge huishoudens wel een koopwoning willen, maar deze wens niet kunnen realiseren.

Ten tweede ligt de voorkeur voor een koopwoning onder de oudste leeftijdsgroep (45 jaar en ouder) duidelijk lager dan onder huishoudens van 35 tot 44 jaar, terwijl ze in praktijk ongeveer net zo vaak in een koopwoning wonen. Hier speelt mee dat sommige oudere huishoudens de wens hebben om hun vaak ruime koopwoning in te ruilen voor een kleinere huurwoning.

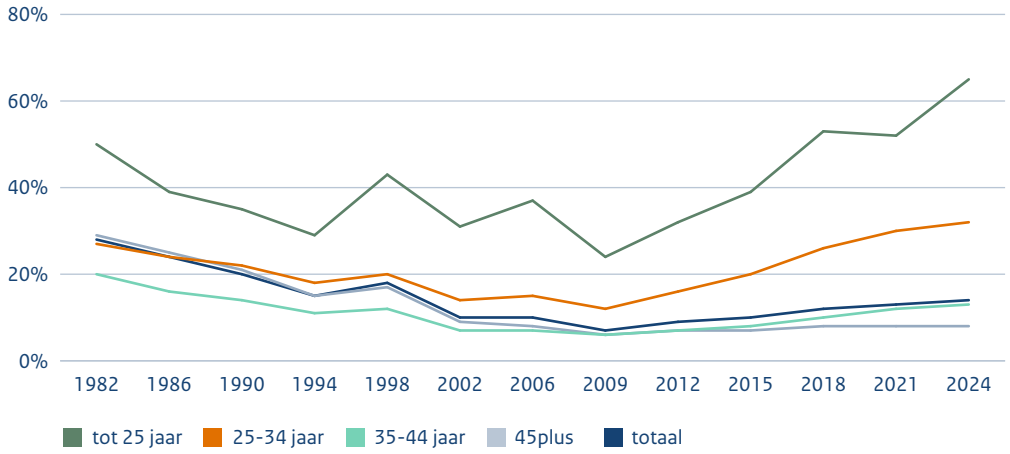
# 3 Jongere huishoudens in de huursector

In deze paragraaf staat de ontwikkeling en positie van jongere huishoudens in de huursector centraal. We kijken daarbij naar het aandeel van deze groep in zowel de particuliere als de sociale huursector. Ook besteden we aandacht aan hun woonlasten.

## Steeds groter aandeel jongere huishoudens in particuliere huursector

Uit de literatuur over *Generation Rent* blijkt dat jongere huishoudens in toenemende mate aangewezen zijn op de particuliere huursector. Figuur 11 laat zien dat deze ontwikkeling ook in Nederland zichtbaar is.

**Figuur 11** Aandeel huishoudens in de particuliere huursector naar leeftijd, 1982-2024




Bron: WoON, 2024

Hoewel huishoudens onder de 35 jaar altijd al oververtegenwoordigd waren in de particuliere huursector, is deze oververtegenwoordiging sinds 2012 een stuk groter geworden. Anno 2024 woont zo'n 65% van de zelfstandig wonende huishoudens onder de 25 jaar in de particuliere huursector, terwijl dit percentage voor de huishouden tussen de 25 en 34 jaar op 32 ligt. En dat terwijl de particuliere huursector slechts een marktaandeel heeft van 14%.

Wanneer we voor de recente periode (na 2012) verder inzoomen op de combinatie van leeftijd en huishoudenstype (zie Tabel 5) dan valt op dat eenpersoonshuishoudens vaker in de particuliere huursector woonachtig zijn dan meerpersoonshuishoudens (dit geldt voor alle leeftijdsgroepen). Dit heeft te maken met de kenmerken van particuliere huurwoningen (deze woningen zijn vaak kleiner dan koopwoningen en daarom meer geschikt voor eenpersoonshuishoudens) maar ook met de toenemende ontoegankelijkheid van de koopsector voor eenpersoonshuishoudens.

**Tabel 5** Aandeel huishoudens in particuliere huursector naar leeftijd en huishoudenstype, 2012-2024

| | 2012 | 2015 | 2018 | 2021 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| tot 25 jaar, eenpersoons | 19% | 42% | 56% | 50% | 69% |
| tot 25 jaar, meerpersoons | 27% | 33% | 46% | 56% | 46% |
| 25-34 jaar, eenpersoons | 20% | 28% | 34% | 40% | 41% |
| 25-34 jaar, meerpersoons | 12% | 16% | 20% | 22% | 25% |
| 35-44 jaar, eenpersoons | 13% | 15% | 17% | 21% | 22% |
| 35-44 jaar, meerpersoons | 5% | 6% | 8% | 9% | 10% |
| 45plus, eenpersoons | 12% | 11% | 13% | 14% | 13% |
| 45plus, meerpersoons | 5% | 5% | 6% | 5% | 6% |
| **Totaal** | **9%** | **10%** | **12%** | **13%** | **14%** |

Bron: WoON, 2024

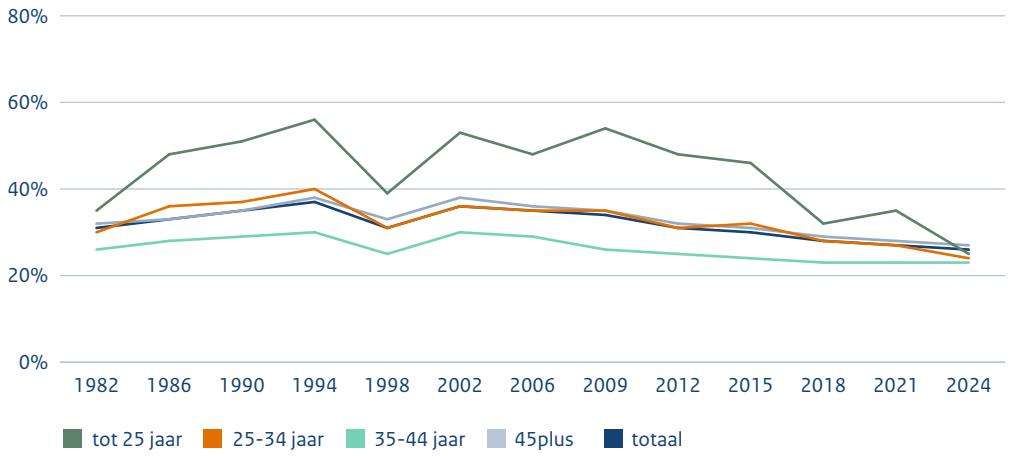
## Toegankelijkheid sociale huursector voor jongere huishoudens loopt terug

De ontwikkelingen in de sociale huursector zijn weergegeven in Figuur 12. In deze figuur zijn sociale huurwoningen gedefinieerd als zelfstandige woningen die worden verhuurd door woningcorporaties. Wat opvalt, is dat het aandeel huishoudens dat in zo'n woning woont sinds de eeuwwisseling gestaag is gedaald en inmiddels onder de 30% ligt.

Deze daling is het gevolg van een combinatie van factoren: de verkoop en sloop van corporatiewoningen én het relatief beperkte aantal nieuwbouwwoningen dat in de sociale sector is gerealiseerd. Hierdoor is een structureel tekort aan sociale huurwoningen ontstaan.

Voor jongeren onder de 25 jaar heeft deze ontwikkeling grote gevolgen. Waar het vroeger gebruikelijk was om de wooncarrière te starten in een sociale huurwoning, is dat tegenwoordig veel lastiger. Dit hangt nauw samen met de oplopende wachttijden. Omdat sociale huurwoningen doorgaans worden toegewezen op basis van inschrijvingsduur, en jongeren zich pas vanaf hun 18e kunnen inschrijven, hebben zij een structurele achterstand.

**Figuur 12** Aandeel huishoudens in de sociale huursector naar leeftijd, 1982-2024

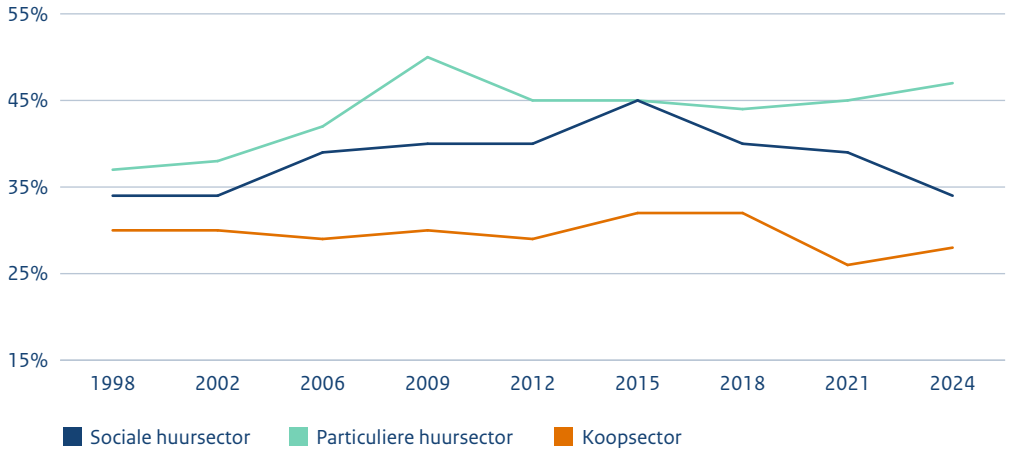



Bron: WoON, 2024

## Hoge woonlasten en weinig vermogensopbouw in particuliere huursector

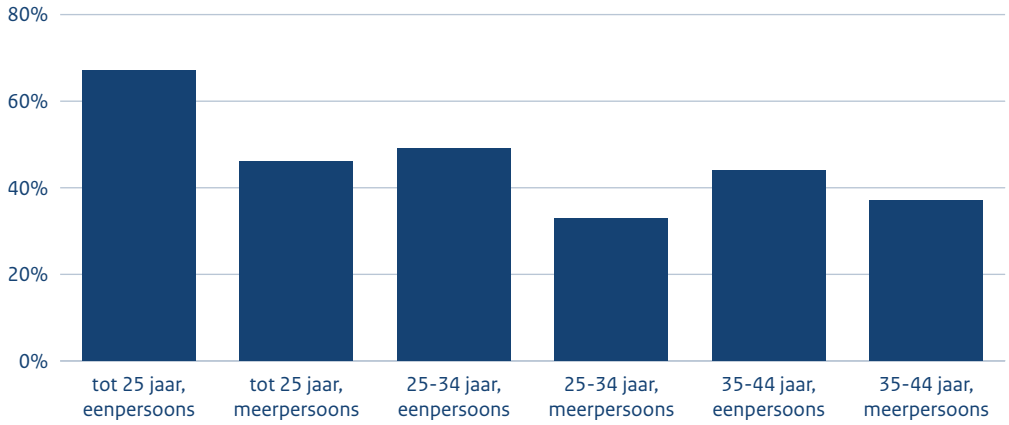
Figuur 13 biedt inzicht in de ontwikkeling van de totale woonlasten van recent verhuisde huishoudens binnen de drie eigendomssectoren (sociale huur, particuliere huur en koop) over de periode 1998–2024. Hieruit blijkt dat de particuliere huursector structureel de hoogste woonlasten kent. In 2024 bedroeg de totale woonlastenquote (het totaal van de voor het wonen relevante uitgaven als percentage van het besteedbaar inkomen) voor recent verhuisde huishoudens in deze sector 47%. Voor de eenpersoonshuishoudens onder de 35 jaar zijn zelfs nog hogere quotes van toepassing (zie Figuur 14).

**Figuur 13** Gemiddelde woonlastenquote recent verhuisde huishoudens naar eigendomssector, 1998-2024




Bron: WoON, 2024

**Figuur 14** Gemiddelde woonlastenquote van recent verhuisde huishoudens in de particuliere huursector naar leeftijd en huishoudenstype, 2024




Bron: WoON, 2024

Figuur 13 laat duidelijk zien dat de kloof in woonlasten tussen de verschillende eigendomssectoren de afgelopen jaren flink is gegroeid. Vooral huurders in de particuliere sector zijn aanzienlijk meer gaan betalen dan mensen in een sociale huurwoning of een koopwoning. De oorzaak? De huurprijzen in de vrije sector zijn de afgelopen jaren sterk gestegen.

In de sociale huursector bleef die stijging juist beperkt. Dat komt onder andere door overheidsmaatregelen zoals de huurbevriezing in 2021 en de huurverlaging voor lagere inkomens in 2023. Daardoor zijn de woonlastenquotes  in deze sector zelfs iets gedaald.

Opvallend is ook dat de woonlasten in de koopsector relatief laag blijven, ondanks de sterk gestegen huizenprijzen en verminderde toegankelijkheid van de koopsector, zoals eerder besproken in paragraaf 2. Dit lijkt tegenstrijdig, maar er spelen meer factoren mee. Zo zijn er meer huishoudens met een hoger inkomen onder de recente kopers  en gelden er strikte financieringsregels voor de verhouding tussen hypotheek en hypotheeklasten en inkomen.  Die regels zorgen ervoor dat kopers niet meer kunnen lenen dan verantwoord is, wat de woonlasten binnen de perken houdt.

De koopsector is daardoor steeds meer het domein geworden van hogere inkomensgroepen (zie ook Figuur 4). Voor starters met een lager inkomen is het steeds moeilijker geworden om een koopwoning te bemachtigen. Niet omdat de maandlasten per se te hoog zijn, maar omdat ze simpelweg niet genoeg kunnen lenen om de hoge aankoopprijs te betalen. De koopsector kampt dus vooral met een toegankelijkheidsprobleem, en in mindere mate met een betaalbaarheidsprobleem.

# 4 Conclusie en discussie

In deze paragraaf beantwoorden we allereerst de hoofdvraag van deze bijdrage: in hoeverre is er sprake van een opkomst van *Generation Rent* in de Nederlandse context? Vervolgens doen we aanbevelingen voor vervolgonderzoek en bespreken we de beleidsimplicaties van onze bevindingen.

## Conclusie

Hoewel een aanzienlijk deel van de jongere huishoudens nog steeds in de koopsector woont, wijzen recente ontwikkelingen op een duidelijke trend: de opkomst van *Generation Rent*. Sinds 2012 is het aantal jonge huishoudens met een koopwoning namelijk merkbaar afgenomen. Deze daling is vooral zichtbaar onder eenpersoonshuishoudens, jongeren in de laagste leeftijdscategorieën en huishoudens met een lager inkomen.

Opvallend is dat dit niet primair een kwestie van betaalbaarheid lijkt te zijn. Integendeel: de woonlasten voor recent verhuisde huishoudens liggen gemiddeld lager in de koopsector dan in de huursector. Het probleem zit hem vooral in de toegankelijkheid. Steeds meer jonge huishoudens beschikken niet over voldoende inkomen of eigen vermogen om, binnen de huidige financieringsregels, een koopwoning te kunnen bemachtigen.

Ondanks deze toenemende drempels blijft de vraag naar koopwoningen onder jongeren onverminderd groot. Het aandeel jonge huishoudens in de koopsector is dan ook minder sterk gedaald dan men op basis van de verminderde toegankelijkheid zou verwachten. Dit wijst erop dat het ideaal van een eigen woning nog altijd diepgeworteld is. Jongeren die er wél in slagen een koopwoning te kopen, doen dat op steeds latere leeftijd en krijgen daarbij steeds vaker financiële steun van familie, bijvoorbeeld in de vorm van schenkingen of leningen.

Niettemin blijft de koopsector voor een groeiende groep jongere huishoudens buiten bereik. Doordat de sociale huursector door lange wachttijden onvoldoende ruimte biedt, wijken huishoudens die niet in de koopsector terecht kunnen steeds vaker uit naar de particuliere huursector. Maar ook daar lopen ze tegen grenzen aan: het aanbod is beperkt en staat onder druk door een toenemend aantal woningverkopen.

Jongere huishoudens zijn inmiddels sterk oververtegenwoordigd in de particuliere huursector. Dit heeft gevolgen voor andere groepen op de woningmarkt. Zo is er minder ruimte voor oudere eigenaar-bewoners die willen verhuizen naar een particuliere huurwoning, of voor middeninkomens die vanuit de sociale huursector willen doorstromen naar de particuliere huursector. Hierdoor raakt de dynamiek op de woningmarkt verder verstopt. Om deze verstopping te kunnen oplossen, is nader onderzoek nodig naar de relatie tussen demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en individualisering, en woon- en eigendomsvoorkeuren. Hoe beïnvloeden demografische veranderingen de woon- en eigendomsvoorkeuren? En wat is de rol van het woningaanbod en de doorstroming op de woningmarkt? Een diepere analyse kan helpen om deze complexe samenhang beter in kaart te brengen.

In de particuliere huursector liggen de woonlastenquotes, het deel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed, beduidend hoger dan in zowel de sociale huursector als de koopsector. De invoering van de Wet Betaalbare Huur per 1 juli 2024 zou hierin mogelijk verbetering kunnen brengen, maar de effecten van deze wet zijn in de meest recente WoON-cijfers (2024) nog niet zichtbaar. Vooral jongere huishoudens die particulier huren, betalen relatief veel voor het wonen. Tegelijkertijd bouwen zij nauwelijks vermogen op. De hoge woonlasten beperken hun mogelijkheden om te sparen voor een toekomstige koopwoning of om op andere manieren vermogen op te bouwen. Daar staat tegenover dat huishoudens in de koopsector doorgaans wél vermogen opbouwen. Hun woonlasten nemen in de loop der tijd vaak af, onder meer door hypotheekaflossingen en stijgende inkomens. Bovendien profiteren zij van waardestijgingen van hun woning, wat leidt tot vermogensgroei.

Kortom, er is in Nederland sprake van een aanzienlijke, en groeiende, vermogenskloof tussen huurders en eigenaar-bewoners die deels samenvalt met leeftijd (jongere versus oudere generaties). Deze kloof heeft niet alleen financiële gevolgen, maar raakt ook aan kansenongelijkheid op de woningmarkt en daarbuiten.

Naast de hoge woonlasten en de beperkte mogelijkheden tot vermogensopbouw, kent het wonen in de particuliere huursector voor jongere huishoudens nog andere nadelen. Een belangrijk verschil met bijvoorbeeld de sociale huursector is het relatief veelvuldige gebruik van tijdelijke huurcontracten. In de particuliere sector huurt 16% van de huishoudens op basis van een tijdelijk contract, tegenover slechts 3% in de sociale huursector. Onder recent verhuisde huishoudens, een groep die voor een belangrijk deel uit jongere huishoudens bestaat, liggen deze percentages zelfs nog hoger: 34% in de particuliere huursector tegenover 10% in de sociale huursector. Dit wijst op een structureel lagere mate van woonzekerheid voor jonge huurders in de particuliere markt. De afschaffing van tijdelijke huurcontracten per 1 juli 2024 zou hierin verandering kunnen brengen. Hoewel de effecten van deze wetswijziging nog niet zichtbaar zijn in de WoON 2024-data, biedt deze maatregel perspectief op meer stabiliteit en zekerheid voor huurders in de toekomst.

De onzekerheid die veel jongere huurders in de particuliere huursector ervaren, echter is niet alleen het gevolg van tijdelijke huurcontracten. De bredere woningmarktcrisis speelt hierin een minstens zo grote rol. Door het structurele tekort aan betaalbare en passende woningen bevinden veel jongere huishoudens, zowel particuliere huurders als nog thuiswonende jongeren, zich in een onzekere woonsituatie. Ze weten vaak niet of, hoe en wanneer ze een stabiele, betaalbare en geschikte woning kunnen vinden. Deze onzekerheid heeft verstrekkende gevolgen. Jongeren ervaren stress en zorgen over hun toekomst, en stellen belangrijke levenskeuzes uit, zoals samenwonen, trouwen of het krijgen van kinderen. Veel jongere huishoudens hebben het gevoel dat hun leven door de woningcrisis stilstaat (Gentili en Hoekstra, 2025).

### Aanbevelingen voor verder onderzoek

Om de impact van de wooncrisis beter te begrijpen, is het belangrijk om de ontwikkelingen rond *Generation Rent* niet alleen op het niveau van eigendomssectoren te analyseren, zoals in deze publicatie is gedaan, maar ook op het niveau van individuele huishoudens. Een cruciale vraag is in hoeverre jongeren die beginnen in de particuliere huursector, op latere leeftijd alsnog kunnen doorstromen naar de koopsector. Daarnaast is het relevant om te onderzoeken hoe de wooncarrière van jongere huishoudens samenhangt met andere aspecten van hun leven, zoals werk, vermogensopbouw en welzijn. Voor het beantwoorden van dit soort vragen zijn zogenoemde longitudinale data nodig: gegevens waarmee huishoudens over een langere periode gevolgd kunnen worden. Het WoON-onderzoek biedt deze mogelijkheid niet, wat betekent dat aanvullend onderzoek met paneldata noodzakelijk is.

Naast de toegenomen onzekerheid onder jongere huurders, is er binnen de particuliere huursector nog een andere opvallende ontwikkeling zichtbaar: steeds meer jongere huishoudens delen een woning met anderen met wie zij geen familiale of romantische band hebben (Druta et al., 2021, Gentili & Hoekstra, 2025). Dit zogenoemde ‘woningdelen’ biedt op korte termijn voordelen, zoals lagere woonlasten en toegang tot een betere woning dan men zich individueel zou kunnen veroorloven. Op de langere termijn brengt deze woonvorm echter ook risico’s met zich mee. Zo ontstaan er regelmatig spanningen tussen huisgenoten, bijvoorbeeld door verschillen in leefstijl of verwachtingen (Howard, 2025). Omdat woningdelen in de huidige context een nieuw verschijnsel is, dient het beter in kaart gebracht te worden. Hoe vaak komt het voor, en onder welke omstandigheden? Hoe ervaren jongeren deze woonvorm? Zien zij het als een tijdelijke oplossing, een noodzaak, of juist als een bewuste keuze? En welke rol spelen beleid en regelgeving in het faciliteren of juist beperken van deze woonstrategie? Meer inzicht in deze onderwerpen nodig om te begrijpen hoe woningdelen past binnen bredere woonstrategieën van jongeren, en hoe beleid hierop kan inspelen.

Een meer regionaal gedifferentieerde analyse is eveneens aan te bevelen. Nederland kent namelijk forse regionale verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en de prijsniveaus. Ook de rol van de particuliere huursector verschilt tussen gebieden. Naast jongere huishoudens wonen in de particuliere huursector ook veel arbeidsmigranten en expats (die natuurlijk deels ook jong zijn). Het kwantitatieve belang van deze groepen verschilt echter per regio. Het is daarom relevant om te onderzoeken in hoeverre dergelijke regionale verschillen impact hebben op de huisvestingskansen van jongeren.

## Beleidsaanbevelingen

Voor veel woningzoekenden symboliseert het kopen van een woning meer dan alleen een dak boven het hoofd. Het voelt als het instappen in een trein richting een financieel zekerdere toekomst. En dat is een trein die niemand wil missen. Toch dreigen steeds meer jongere huishoudens achter te blijven op het perron.

Om te voorkomen dat de kloof tussen degenen die deze trein al hebben genomen en de achterblijvers steeds groter wordt, is het essentieel om ook voor die laatste groep serieus perspectief te bieden. Dat betekent: zorgen voor goed 'alternatief vervoer' in de vorm van toegankelijke, betaalbare en stabiele huurwoningen, zowel in de sociale als in de particuliere sector.

Dit kan onder meer door nieuwbouw, maar ook door slimmer gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door leegstaande woningen te activeren. Investeringen in de huursector kunnen worden gestimuleerd door woningcorporaties meer ruimte te geven, bijvoorbeeld via het afschaffen van de vennootschapsbelasting of het verruimen van WSW-borging naar het middensegment. Daarnaast zou ook gekeken kunnen worden naar fiscale prikkels voor kleine particuliere investeerders, zodat zij hun spaargeld inzetten voor de bouw van nieuwe huurwoningen. In Frankrijk, waar de particuliere huursector aanzienlijk groter is dan in Nederland, zijn op dit vlak al diverse maatregelen genomen (Haffner, 2018).

Tegelijkertijd is het zinvol om het fiscale beleid rond eigenwoningbezit kritisch te heroverwegen. Zolang het bezit van een koopwoning fiscaal wordt bevoordeeld, blijft de trein naar vermogensvorming en koopprijsstijgingen harder rijden dan nodig is, en blijven koopwoningen aantrekkelijker dan ze op basis van woonbehoefte alleen zouden zijn. Een herziening van deze fiscale spelregels kan bijdragen aan een eerlijker speelveld tussen huren en kopen, en zo helpen om de kloof tussen eigenaar-bewoners en huurders, en tussen jongere en oudere generaties, te verkleinen.

# Literatuur


Angel, S. & J. Gregory (2025). *The Intergenerational Homeownership Gap across Europe: an Empirical Exploration of Explanations*, WIFO, Working papers 699.

Bijlsma, M., Kuczynski, A., Verheuvel, N., & J. Witteman (2023). *Stapeling maatregelen huurmarkt: Een analyse van niet-fiscale en fiscale maatregelen* (SEO-rapport 2023-22). SEO Economisch Onderzoek. https://www.seo.nl/publicaties/stapeling-maatregelen-huurmarkt/

Cournède, B., & M. Plouin (2021). *No Home for The Young? Stylised Facts and the Policy Challenges*. OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/adbee321-en

Csizmady, A., & L. Kőszeghy (2022). 'Generation Rent' in a Super Homeownership Environment: The Case of Budapest, Hungary. *Sustainability,* 14: 8929, https://doi.org/10.3390/su14148929

Druta, O., Ronald, R. & S. Heath (2021) Urban singles and shared housing, *Social & Cultural Geography*, 22:9, 1195-1203, DOI: 10.1080/14649365.2021.1987507

Gentili, M., & Hoekstra, J. (2025). The Position of Young Adults on the Amsterdam Housing Market. Combining the Housing Pathway and the Capability Approach. *Housing, Theory and Society*, 1–24. https://doi.org/10.1080/14036096.2025.2551209

Haffner, M. (2020). De Nederlandse particuliere huursector in Europees perspectief, *Real Estate Research Quarterly*,19(2)37-46,https://www.vogon.nl/artikelen/wonen/de-nederlandse-particuliere-huursector-in-europees-perspectief

Haffner, M. E. A., & K. Hulse (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, *International Journal of Urban Sciences*, 25:sup1, 59-79, DOI: 10.1080/12265934.2019.1687320

Haffner, M. (2018) The role of private renting in France and the Netherlands, in: Schmid, C.U. (ed.) *Tenancy Law and Housing Policy in Europe*, Cheltenham, UK, Edward Elgar Publishing, pp. 19-38

Haffner, M., Hegedüs J. & T. Knorr-Siedow (2018). The Private Rental Sector in Western Europe, in: Hegedüs, József, Martin Lux & Vera Horváth (Eds.), *Private Rental Housing in Transition Counties. An alternative to owner occupation?* (pp. 3-40). London: Macmillan Publishers Ltd.

Haffner, M., Hoekstra J. Oxley. M. & H. van der Heijden (2009). *Bridging the gap between market and social rented housing in six European countries.* Amsterdam: IOS Press BV, http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid:d35c0ed4-7874-4413-8b90-25352ec8c980.

Howard, A. (2025). Seven propositions about 'generation rent.' *Housing, Theory and Society*, *42*(1), 1–22. https://doi.org/10.1080/14036096.2024.2319758

Hoekstra, J., Haffner. M., van der Heijden H. & M. Oxley (2012). Private Rental Landlords in Europe, in: Susan J. Smith, Marja Elsinga, Lorna Fox O'Mahony, Ong Seow Eng, Susan Wachter, Sasha Tsenkova (Eds.) *International Encyclopedia of Housing and Home,* Vol. 5, pp. 387-392, Oxford: Elsevier.

Kadaster (2025). *Woningmarkt kwartaalcijfers*. Geraadpleegd via: kadaster.nl

Kemp, P. A. (ed.) (2023). *Private Renting in the Advanced Economies*, Policy Press, Bristol (chapters 1 and 12 on general trends; chapter 2 on Australia Hulse; chapter 5 on England Crook and Kemp; chapter 6 on the Netherlands Haffner)

McKee, K., T. Moore, A. Soaita, & J. Crawford (2017). Generation rent and the fallacy of choice. *International Journal of Urban and Regional Research* 41: 318-333. https://doi-org.tudelft.idm.oclc.org/10.1111/1468-2427.12445

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (MVRO) (2024). *De Staat van de Volkshuisvesting 2024*. Den Haag: MVRO.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (MVRO) (2025) *Tussen Wensen en Wonen. Resultaten van het Woononderzoek Nederland 2024.* Den Haag: MVRO.

OECD (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/b453b043-en

Paz-Pardo, G. (2021). *Homeownership and portfolio choice over the generations*, European Central Bank, Working Paper Series No. 2521, revised February 2023.

Paz-Pardo, G. (2022). Younger generations and the lost dream of homeownership, *Research Bulletin No. 91(26 January),* https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html

Turner, B., & Z. Yang (2006). Security of Home Ownership – Using Equity or Benefiting From Low Debt?

*European Journal of Housing Policy*, 6(3) 279-296.
Vereniging Eigen Huis (2025). *Starters op de Woningmarkt*. Rapport Kwalitatief onderzoek. Amersfoort: Vereniging Eigen Huis.
Waldron, R. (2023). Generation Rent and Housing Precarity in 'Post Crisis' Ireland, *Housing Studies* 38(2) 181–205, https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1879998
Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis, *Urban Studies.* 54(4), 3159-3177.
Williams, P. & C. Whitehead (2024). Home ownership: where is it going? Reflections on trends in developed markets, *Housing Finance International* Winter, 23-28

**Dit is een uitgave van:**

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag

Oktober 2025