

NEDERLAND WIL WONEN

Aanpakken van het woningtekort in de nieuwe kabinetsperiode: recept en ingrediënten voor langjarig succes

Juli 2025

Prof. dr. Peter Boelhouwer (hoogleraar Huisvestingssystemen TU Delft)

Prof. dr. Jan Rouwendal (hoogleraar Real Estate Economics VU en lid Housing Lab)

Drs. Desiree Uitzetter (Expert Gebiedsontwikkeling, toezichthouder, oud voorzitter NEPROM)

Em. Prof. mr. Friso de Zeeuw (adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft)

1. Inleiding

Sinds 2017 staat het inlopen van het woningtekort hoog op de politieke beleidsagenda. Ook Nederlandse burgers zien het oplossen van het woningvraagstuk als belangrijkste politieke opgave voor de komende kabinetsperiode. Er is door eerder kabinetten al een start gemaakt met de inzet van financiële middelen en beleidsmaatregelen om het tekort terug te dringen, maar het resultaat is tot nu toe ontoereikend en vraagt een stevige aanpak van een nieuw kabinet.

De doelstelling om jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen, wordt bij lange na niet gehaald en het woningtekort is de afgelopen jaren niet afgenomen maar juist opgelopen. Inmiddels heeft het door ABF berekende woningtekort de grens van 400.000 woningen overschreden. En ook voor de komende jaren gloort er geen licht aan het einde van de tunnel. Het aantal verleende bouwvergunningen is in de eerste helft van 2025 zelfs met bijna 20% afgenomen.

Als reactie op het stijgende woningtekort heeft een aantal politieke partijen als voorloper van de nog te verschijnen verkiezingsprogramma's in de afgelopen maanden al de media opgezocht met mogelijke oplossingen. Zonder in detail in te gaan op de inhoud van deze voorstellen, vrezen we dat veel van deze voorstellen de problematiek niet oplossen, in sommige gevallen zelfs verergeren en ook nog eens zeer hoge uitgaven van de Rijksoverheid vragen. Financiële middelen die vermoedelijk niet beschikbaar komen en anders ten koste gaan van eveneens belangrijke overheidstaken zoals defensie, onderwijs, zorg en klimaat.

Tegen deze achtergrond presenteren we dit **Recept voor een Aanpak** met als **ingrediënten** een aantal voorstellen die in onze ogen substantieel bijdragen aan het inlopen van het woningtekort en een constructieve rol kunnen spelen in het politieke en maatschappelijk debat. Wij bundelen onze wetenschappelijke inzichten en praktijkkennis. Wij schetsen eerst een kader als 'stip op de horizon' voor het huisvestingsbeleid en werken dat daarna uit in een serie concrete maatregelen die binnen dat perspectief passen. Voor analyse en achtergronden verwijzen we naar het in 2023 verschenen essay [De woningcrisis in Nederland. Achtergronden en oplossingen](#).

NEDERLAND WIL WONEN

Wij beperken ons tot aanpak van het woningtekort. Andere belangrijke woonopgaven zoals het verbeteren van de woningkwaliteit, de funderingsproblematiek en de verduurzaming van de bestaande voorraad komen niet aan bod. Wel zien wij hier belangrijke 'koppelkansen'. Zo kan bij het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (waar wij wel diverse voortellen voor doen) ook een andere opgave aangepakt worden. Bijvoorbeeld: het optoppen van een appartementencomplex combineren met verduurzaming van het gehele gebouw. In het perspectief van de 'weerbare samenleving' dienen zich nieuwe koppelkansen aan: een parkeergarage kan in geval van nood ook als schuilkelder dienen.

Wij staan eerst stil bij de structurele problemen van ons huisvestingssysteem en onevenwichtigheden in het overheidsbeleid. Het oplossen van deze problemen kost tijd en zal geleidelijk moeten verlopen. Al was het maar om stabiliteit in het beleid te behouden, de gevolgen voor de Nederlandse huishoudens beheersbaar te houden en daarmee draagvlak te krijgen voor ingrepen. De aanpak van de structurele problemen vormt de stip op de horizon waar de concrete maatregelen inpassen. Die stip op de horizon is wat ons betreft een consistent en goed werkend systeem voor wonen en volkshuisvesting, waarin het totale palet aan opgaven in samenhang en evenwichtig is ondergebracht en dat de uitvoeringspraktijk stimuleert en helpt. Ondanks politieke accentverschillen moet het systeem robuust en toekomstgericht zijn.

Wij sluiten bewust aan op het ingezette en lopende beleid. In de voorstellen die wij doen, staan versnelling en vergroting van de woningproductie, inclusief betere benutting van de bestaande voorraad, centraal. Wij zijn (dus) terughoudend met nieuw beleid en met nieuwe claims op de rijksbegroting. Wel is structureel jaarlijks één miljard euro extra nodig voor ontsluitende infrastructuur en OV.

In hoofdstuk 2 bespreken we te vermijden valkuilen van de rijksoverheid en de politiek. Wij schetsen de richting van structurele verbeteringen.

Hoofdstuk 3 bevat onze concrete aanbevelingen.

NEDERLAND WIL WONEN

2. Vermijd valkuilen en zet in op structurele verbeteringen

Voor het toekomstig woonbeleid moet de nationale politiek een aantal valkuilen zien te vermijden en inzetten op een serie structurele verbeteringen. We noemen er tien.

1. De eerste valkuil is cyclisch opereren, dat wil zeggen: dat beleidsmaatregelen de economisch conjunctuurbewegingen versterken. De politiek heeft zich hier in de afgelopen decennia herhaaldelijk aan bezondigd. Zo hebben aanbod-beperkende overheidsmaatregelen tijdens de economische crisis in de jaren 2008-2014 de Nederlandse woningmarkt veel harder geraakt dan die in de meeste andere Europese landen, waar dergelijke maatregelen uitbleven. Een sterkere daling van de woningproductie en forse daling van de koopprijzen in Nederland waren het gevolg. Anticyclisch beleid verdient de voorkeur.
2. Het Nederlandse woonbeleid heeft geen reputatie van koersvastheid; integendeel, het zwalkt vaak. Een sprekend voorbeeld vormt de omgang met de private huursector. Eerst 'kopen om te verhuren' stimuleren en daarna investeerders in huurwoningen ingrijpend inperken en 'het leven zuur maken'. Ook onverhoeds huurbevrozing afkondigen en daarna weer intrekken getuigt van extreme, kortzichtige, zig-zag politiek.
3. Een derde (bekende) valkuil is het doen van ongeloofwaardige politieke beloften en het negeren van financiële randvoorwaarden. Veel van de huidige voorstellen van politieke partijen zijn weinig realistisch. De woningmarkt is een uiterst complex systeem dat zich slechts leent voor geleidelijke verbeteringen. Wonen legt een fors beslag op het inkomen van burgers, een woning is duur, de bouwkosten zijn gestegen en de kwaliteitseisen aan woningen en aan de woonomgeving blijven toenemen. Verduurzaming, circulair bouwen en klimaatadaptatie: het is allemaal belangrijk, maar er hangt wel een prijskaartje aan. Die kosten moeten hoe dan ook betaald worden. Geen verkiezingsprogramma kan daar wat aan veranderen. Hiervoor onrealistische voorstellen doen, leidt bovendien tot een afnemend vertrouwen in de politiek.
4. Een vierde belangrijk aandachtspunt waar deskundigen al jaren lang op hameren en waar de meeste Europese landen beter presteren dan Nederland is het voeren van een eigendomsneutraal woonbeleid. Hierbij krijgen kopen en huren op vergelijkbare wijze overheidssteun en staan voorkeuren van woningzoekenden centraal. En hierin past eveneens een gelijk speelveld voor de verschillende bij de woningbouwproductie betrokken partijen.
5. Aanpassing van het grondbeleid vormt een belangrijk en (niet on-) omstreden aandachtspunt voor de toekomstige woningbouwproductie. Actiever gemeentelijk grondbeleid (met financiële steun van de rijksoverheid), tegengaan van speculatie en soepeler verhaal van publieke kosten bij marktpartijen vormen de kern. We komen hier uitgebreider op terug.
6. Een logisch aandachtspunt is om de (toekomstige) woonvoorkeuren van huishoudens centraler te stellen dan nu het geval is. De woningbouwprogrammering dient zich minder te richten op starters en vooral op alle doorstroomketens. Dat is effectiever en verkleint bovendien de inzet van publieke middelen. Jaag de woningvraag niet op met vraagondersteunende maatregelen en subsidies. Rem juist in tijden van grote schaarste en hoogconjunctuur de vraag eerder wat af (in lijn met punt 1 hierboven).
7. Uniformeer, vereenvoudig en matig sectorale eisen aan de woning en de woonomgeving

NEDERLAND WIL WONEN

waar dat zinvol en mogelijk is, zoals dat ook in het STOER-advies is aangegeven. Eenduidigheid in landelijke bouwtechnische voorschriften bijvoorbeeld leidt tot lagere kosten, bevordert industrialisering en verhoogt de snelheid. Tweede voorbeeld: rijksregels voor een minimumpercentage sociale woningbouw of het betaalbare deel van het 3 programma, moeten bij voorkeur eenvoudig en uniform zijn. Dan hoeft daarover niet voor elk project afzonderlijk over onderhandeld te worden.

8. Zoek de oplossing voor het woningtekort niet alleen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad. Stimuleer het optoppen, uitplinten, 'hoekje erbij', splitsen, woningdelen, hospita-verhuur, kleinschalige transformaties en de bouw van tijdelijke woningen. Met name dit laatste draagt bij aan de ontwikkeling van een flexibele schil op de woningmarkt.
9. Een valkuil is ook de koppeling van het huurbeleid aan het armoedebelid. Doe dat niet. Uiteraard kan de overheid met haar huurbeleid bijdragen aan bestrijding van armoede bij huurders, maar wij vinden dat er meer rekening gehouden moet worden met het grotere geheel en denken daarbij met name aan de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen. In de huidige praktijk is de verhouding tussen beide beleidsterreinen op zijn minst diffuus. Armoedebestrijding dient primair via inkomensbeleid en toeslagen aangepakt te worden. Als de rekening hiervoor te zwaar op de woningcorporatiesector of andere aanbieders van huurwoningen drukt komen investeringen onvermijdelijk in het gedrang waardoor op langere termijn de problemen vergroot worden.
10. Tot slot zien we als belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwproductie te verhogen dat een cultuur van samenwerking tussen publieke partijen, woningcorporaties en private partijen hernieuwd aandacht krijgt. Geen van deze partijen kan het namelijk alleen, op eigen houtje. Ze hebben elkaar nodig, alleen al vanwege kennis, capaciteit, rol in het proces, investerend vermogen en wettelijke bevoegdheden. Dergelijke samenwerkingen kennen in Nederland een rijke traditie waar op voortgebouwd moet worden. Helaas zien we regelmatig een gemakkelijke terugval in vooroordelen en wantrouwen, over en weer. Dat helpt niet. (Retro-) innovatie van PPS-vormen zijn essentieel om de nieuwe generatie woningbouwlocaties tijdig te realiseren. Op lokaal en regionaal niveau zijn versnellingstafels en de publieke-private planmonitor al ingezette instrumenten die bijdragen aan een open en stevige gesprek. Ga hiermee door en zorg voor heldere spelregels en maatschappelijke randvoorwaarden.

NEDERLAND WIL WONEN

3. Start met uitwerken van concrete ‘ingrediënten’

Naast het voorkomen van valkuilen en het inzetten op structurele verbeteringen, vinden wij dat een aantal zaken die reeds in gang gezet of onderzocht zijn, goed benut moeten worden door het nieuwe kabinet. We geven kort en bondig aan hoe we dit voor ons zien langs zes categorieën, met concrete maatregelen.

1. Rolopvatting en -invulling Rijksoverheid

- a) Zet de aanpak met de woondeals en Woontop-afspraken voort en concretiseer ze nader. Zet daarbij accuraat werkende publiek-private planmonitoren in, spoor vastlopers snel op en trek ze vlot met een interventie-en escalatie-regeling.
- b) Versterk de coördinerende functie van de minister van VRO waardoor ook Rijksdiensten naar buiten toe met één mond spreken en voortvarend en gedisciplineerd meewerken aan woningbouwplannen.

2. Programmering en uitvoering van (nieuwe) plannen en locaties

- a) Wijs in de Nota Ruimte (nieuwe) grote binnenstedelijke- en uitleglocaties aan met een integraal programma. Samen met middelgrote en kleinere locaties, tot en met ‘buurtjes erbij’, komen wij dan voor de periode 2025-2040 op een wenselijke plancapaciteit van ongeveer 1,8 miljoen woningen (waarvan 30% reserve capaciteit). Hierbij houden wij tevens rekening met de redelijk (te) optimistische huishoudensprognose van het CBS.
- b) Ontwikkel de grootschalige gebieden voortvarend, vernieuwend, integraal en met een strakke Vinex-achtige procesaanpak. Zet in op een procesverkorting (tot start bouw) van tien naar vijf jaar.
- c) Verschuif de huidige verhouding tussen binnenstedelijke en uitleglocaties van 70%30% naar een bandbreedte tussen 50-50 en 30-70 (binnenstedelijk- uitleg). Terughoudendheid met transformatie van werklocaties, aansluiting op woonwensen, en financiële realiseerbaarheid vormen de aanleiding tot deze verschuiving. Naast locaties in de Randstad komt met name een ruime zone daarom heen (Bandstad) in aanmerking voor aanwijzing van nieuwe grote locaties. Uiteraard zijn de grote nieuwe locaties multifunctioneel, met ruimte voor bedrijvigheid en een palet van voorzieningen. Water en bodem, klimaatadaptatie, groen en landschappelijke inpassing en duurzame mobiliteit zijn vaste ingrediënten.
- d) Stel de woningbouwprogrammering op regionale schaal vast op basis van de gerealiseerde doorstroming. Neem niet alleen de eerste schakel, maar alle schakels in de verhuisketen mee.
- e) Vereenvoudig de rijksregels voor woningprogrammering: 30% sociale huurwoningen en minimaal een derde deel vrijesector. De verdere invulling is aan gemeenten en regio's. Alleen bij grote regionale onevenwichtigheid en onenigheid kan de minister nadere instructieregels stellen.

NEDERLAND WIL WONEN

3. Wet- en regelgeving en koppeling aan voorwaardelijke thema's

- a) Voer het STOER-advies integraal in. Het bevat 150 concrete voorstellen om woningbouw te versnellen, kosten te reduceren en meer woningen te realiseren. Het gaat om procesversnellingen, verkorting van bezwaar en beroepsprocedures, netcongestie, stikstof, inzet op digitalisering en matiging van de gestapelde eisen ten aanzien bouwvoorschriften, onderzoeken, milieu, mobiliteit (parkeren), water en bodem, welstand en grondbeleid. Ook de netcongestie, de stikstofproblematiek en de Kaderrichtlijn Water worden daarin geadresseerd.
- b) Vereenvoudig de planologische procedure voor optoppen, uitplinten, woningsplitsing en kleine transformaties.

4. Investerings, financierbaarheid, haalbaarheid en uitvoerbaarheid

- a) Voorkom speculatie bij grondverwerving door actiever gemeentelijk grondbeleid, met onder meer inzet van het voorkeursrecht. Pas de macroaftopping van de inbrengwaarde aan bij het kostenverhaal zodat te hoge, speculatieve aankoopssommen niet gehonoreerd worden. Baseer de aftopping op 'gebruikswaarde plus' of de 'residuele waarde' van het woningbouwplan.
- b) Zet de nieuwe 'grondfaciliteit' van € 390 miljoen in voor gemeentelijke risicodragende grondexploitaties en PPS-en met participatie van het Rijk via de BNG. Degeleer de uitvoering naar gemeenten of gemeentelijke grondbedrijven.
- c) Bouw de hypotheekrenteaftrek af in een periode van 15 jaar. Begin bij woningen met de hoogste WOZ-waarde. Verdeel de besparingen (de totale rijksbijdrage gemoeid met hypotheekrenteaftrek bedraagt circa € 9 miljard) die dit oplevert gelijkmatig over woningbouw (onder meer de voorstellen 4d, 4e, 4i en 6a) en inkomenscompensatie (stikstofkosten moeten niet uit de 'woonpot' bekostigd worden).
- d) Blijf voor woningbouw structureel jaarlijks € 1 tot 1,5 miljard beschikbaar stellen voornamelijk om onrendabele toppen van plannen gedeeltelijk af te dekken. In wezen is dit continuering van het huidige beleid. Eerder onderzoek van Rebel en Stadkwadraat uit 2024 gaf aan dat bij een woningproductie van jaarlijks 100.000 woningen het jaarlijks tekort 1,65 miljard euro bedraagt (exclusief ontsluitende infrastructuur en OV).
- e) Stel voor de aan woningbouwplannen gerelateerde infrastructuur en openbaar vervoer structureel jaarlijks een bedrag van € 1,5 miljard beschikbaar. Nu is hiervoor € 0,5 miljard beschikbaar. Een budgetverhoging is noodzakelijk om locaties bereikbaar te maken en te houden en om te voorkomen dat het verkeer rond de nieuwe woningbouwgebieden vastloopt. Het Mobiliteitsfonds is hiervoor nu ontoereikend.
- f) Daarnaast is het duidelijk dat voor substantiële reductie van de stikstofdepositie extra budget en nadere maatregelen onontkoombaar zijn, waarmee ook andere sectoren van het slot gehaald moeten worden.
- g) Bundel en vereenvoudig de Rijksbudgetten voor de woningbouw om proceskosten aanzienlijk te reduceren.
- h) Maak huurwoningen blijvend interessant voor beleggers door voorschriften voor de huurprijsontwikkeling in de private sector conform het Duitse model van vergelijkingsshuren in te voeren. Het uitgangspunt hierbij is dat er een redelijk verband bestaat tussen het

NEDERLAND WIL WONEN

rendement van de belegging enerzijds en de huuropbrengst en waardevermeerdering anderzijds. Dit Duitse model is in 2024 door Boelhouwer, Haffner en Vlak uitgewerkt voor Nederland. Introductie van dit systeem maakt de Wet betaalbare huur op termijn overbodig. En breng de overdrachtsbelasting van woningen voor beleggers terug naar 6%, waardoor investeringen meer rendabel worden.

- i) Breid het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen de komende tien jaar geleidelijk uit. Nu is met de inzet van € 100 miljoen een voorzichtige eerste stap gemaakt, waardoor er de komende jaren 2.400 betaalbare koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. Via aanpassing van de randvoorwaarden, de inzet van private investeerders, institutionele partijen en het Rijk, kan dit fonds geleidelijk groeien naar € 1 miljard en daarmee bijdragen aan realisatie van meer betaalbare koopwoningen. Het gaat hierbij om financiële ondersteuning die beperkt is tot de lagere- en middeninkomens en die bij verkoop van de woning weer in het fonds terugvloeit en opnieuw inzetbaar is (revolving fund).
- j) Ondersteun actief: - uitbreiding van de regionale Bouwstroom-aanpak; - - complexen met voor ouderen geschikte woningen met gemeenschappelijke ruimten en breidt de bestaande subsidieregeling hiervoor uit; woon-coöperaties.

5. Bouw, realisatie en toevoegen van woningen

- a) Bevorder de industrialisering van de bouwproductie door: - strikte uniformering van bouwtechnische voorschriften; - - - landelijk werkende typegoedkeuringen; vraagbundeling; heldere stedenbouwkundige richtlijnen.
- b) Maak het mogelijk om de bestaande voorraad beter te benutten door: - Het splitstingsbeleid van woningen vast onderdeel te maken van de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties; - - - kamerhuurcontracten wettelijk als een administratief zelfstandige bewoning te beschouwen; woningdelen en woningsplitsen in principe vergunningsvrij te maken; hospita-verhuur te stimuleren.

6. Positionering en mogelijkheden voor woningbouwcorporaties

- a) Schaf de vennootschapsbelasting en ATAD-heffing voor corporaties af.
- b) Breid de middenhuur sector structureel uit door WSW borging voor woningcorporaties uit te breiden voor dit segment.
- c) Koppel de inkomensgrenzen in de sociale huursector aan de huishoudensgrootte. Sluit aan bij de praktijk in andere Europese landen. Per extra lid in het huishouden wordt de inkomensgrens hoger gesteld, gebaseerd op NIBUD uitgaventabellen. Dit betekent dat de grens voor grote gezinnen opschuift richting een bruto jaarinkomen van € 80.000.
- d) Koppel de jaarlijkse huurverhoging in de corporatie sector - conform de nationale prestatieafspraken - structureel aan de inflatie.
- e) Slecht de belemmeringen in de wet- en regelgeving voor woningcorporaties om meer bestaande woningen aan te bieden als sociale koopwoning via verkoop onder voorwaarden. Zo voorkom je dat woningen met een terugkoopregeling, de leencapaciteit van woningcorporaties nadelig beïnvloeden.