

De toekomst van het huren en uitdagingen in het woonbeleid

Peter Boelhouwer

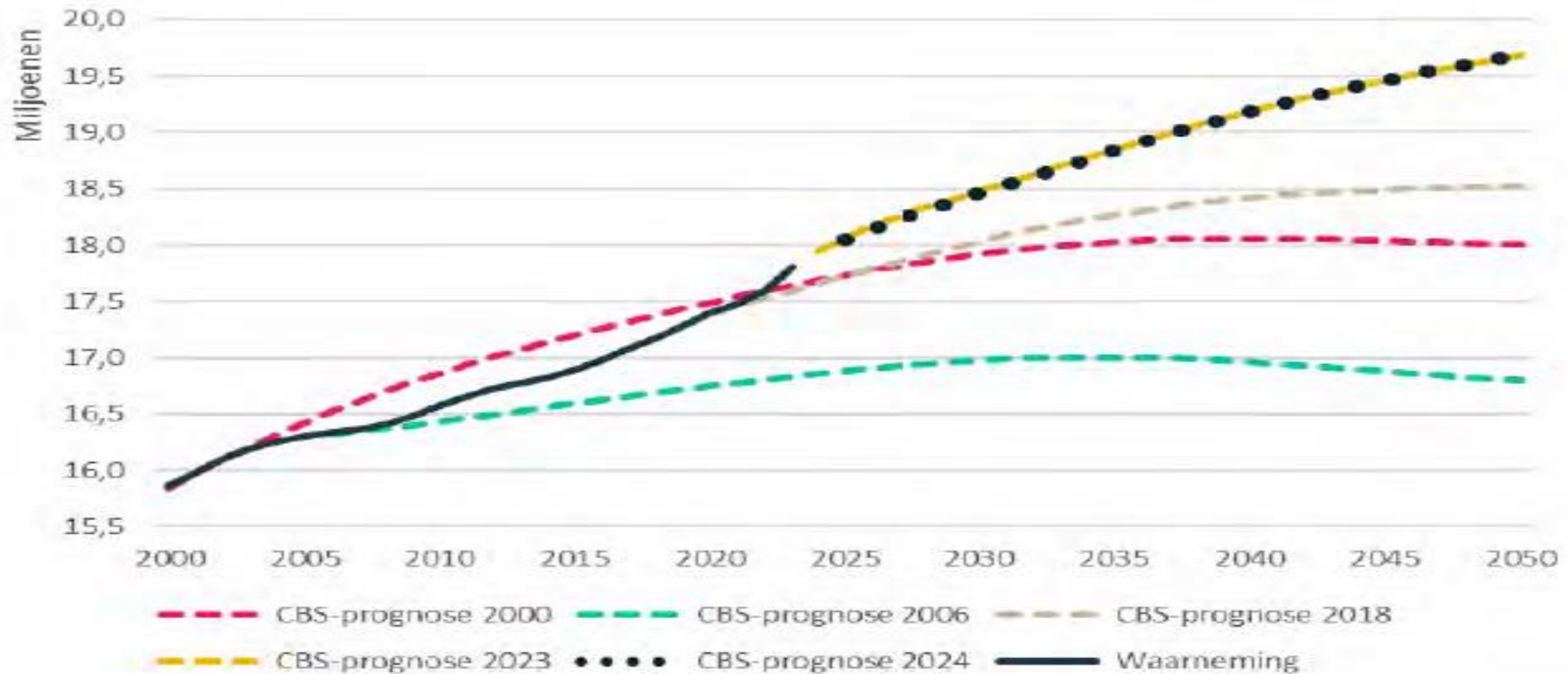
15-04-2026

Inhoud

- Woningopgave blijft groot: tekort voorlopig nog niet weggewerkt.....
- Vraag naar huurwoningen gaat de komende jaren stijgen
- Bouwstenen voor een effectief woonbeleid
- Verhogen nieuwbouwproductie
- Efficiëntere inzet van de bestaande voorraad
- Het regeerakkoord: gloort er hoop in de toekomst?

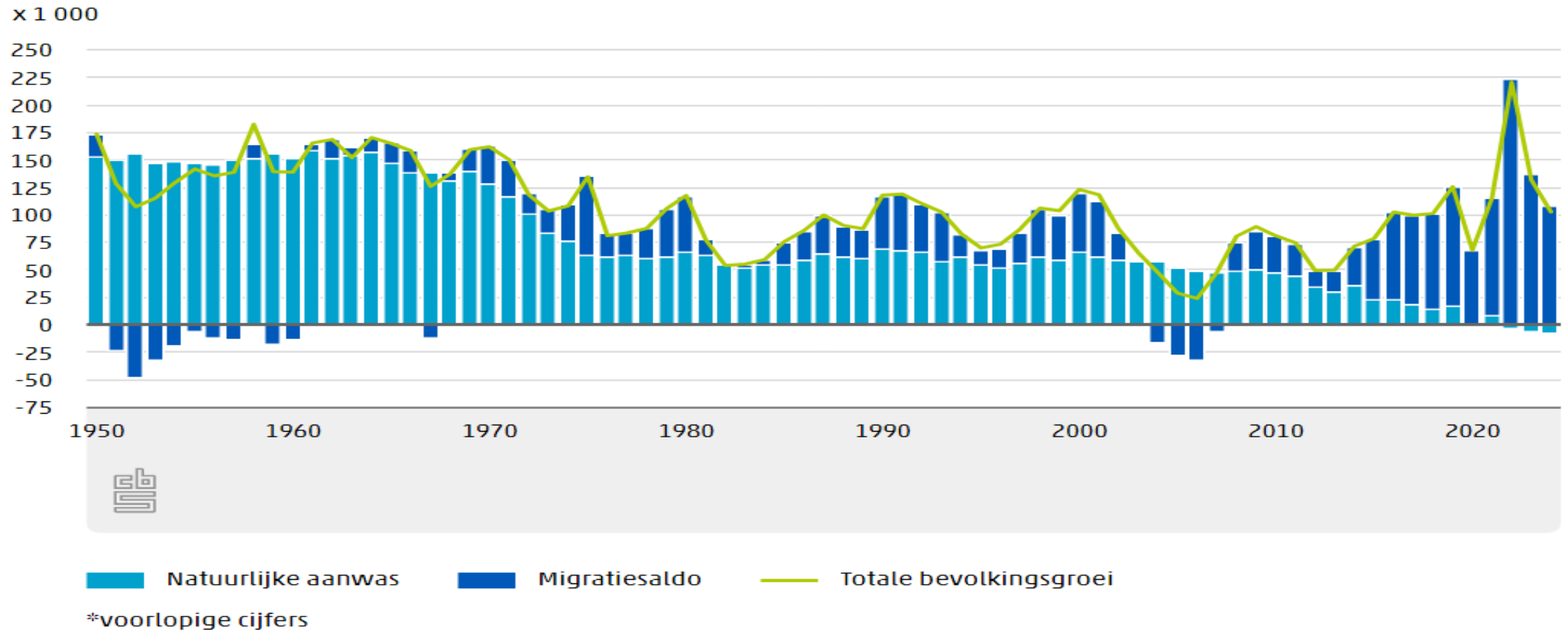
**Woningbouwopgave blijft ongekend hoog:
tekort voorlopig niet weggewerkt...**

Bevolkingsontwikkeling 2000-2024 en bevolkings- prognoses 2025-2050 CBS



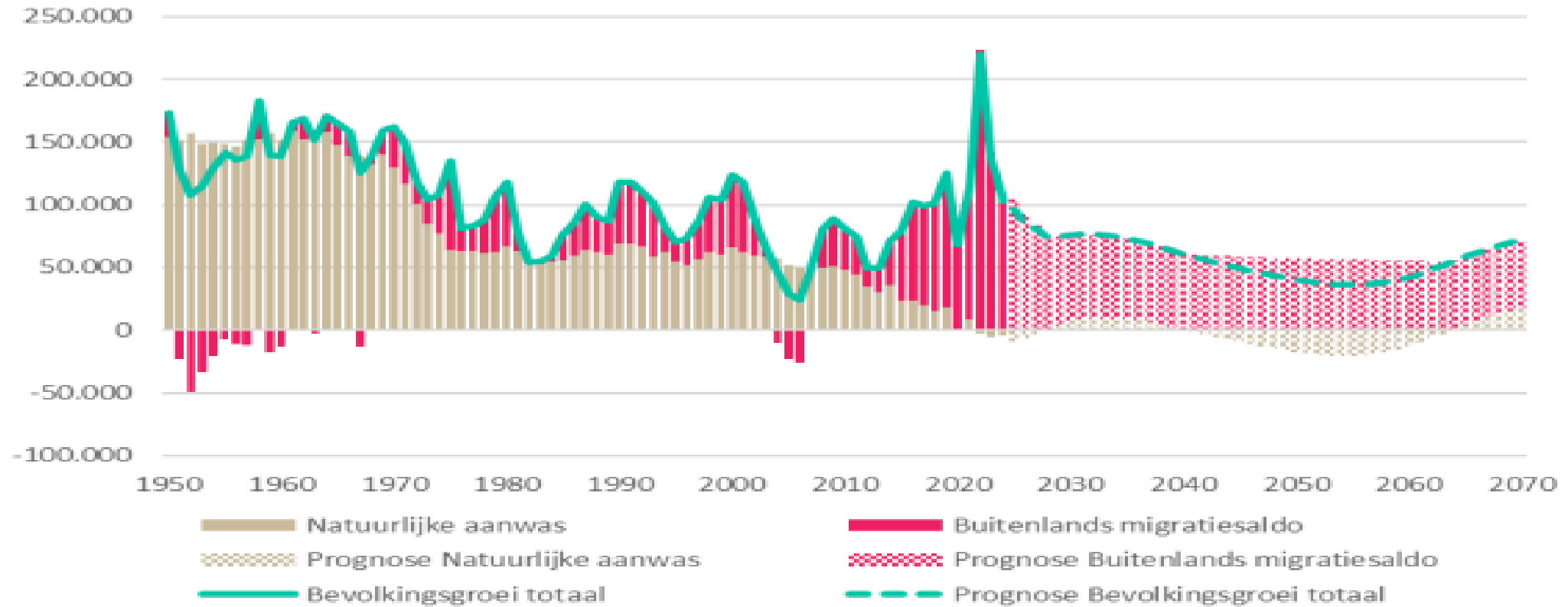
Bron: CBS/ ABF 2025

Bevolkingsontwikkeling 1950-2024



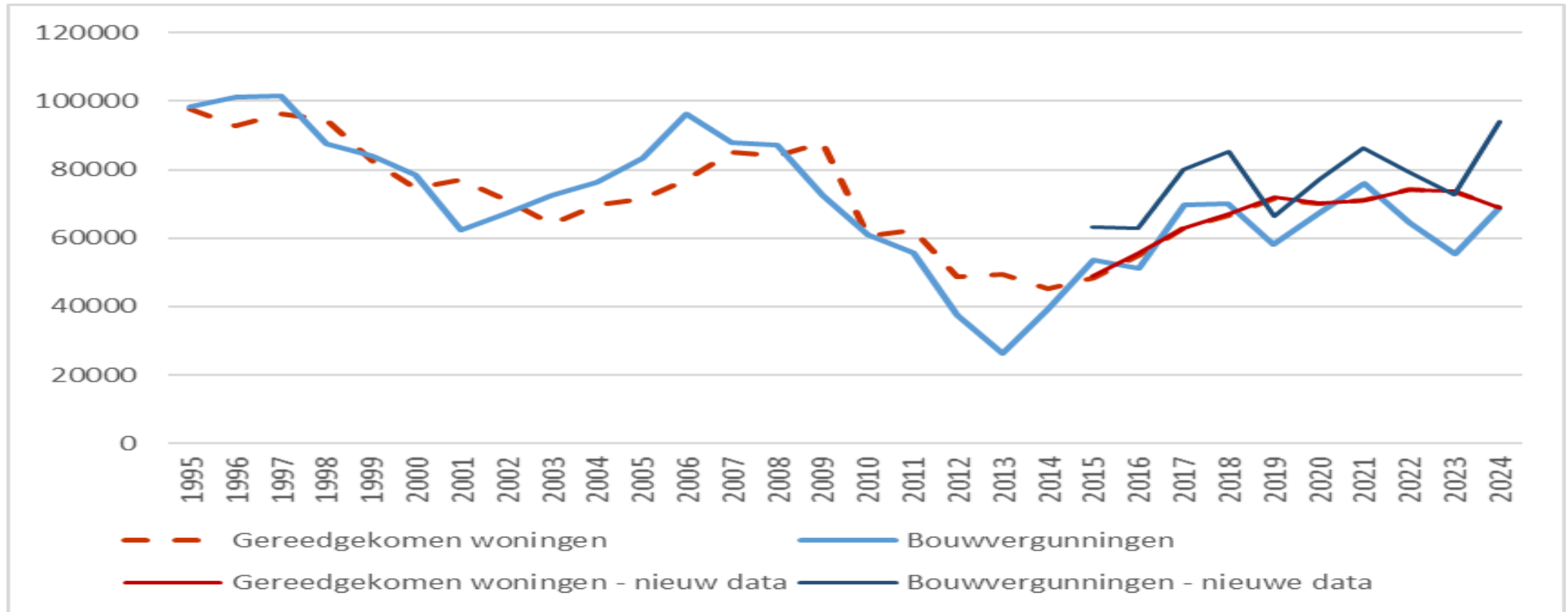
Bron: CBS 2025

Bevolkingsprognose naar component, realisatie en bevolkingsprognose 1950-2070



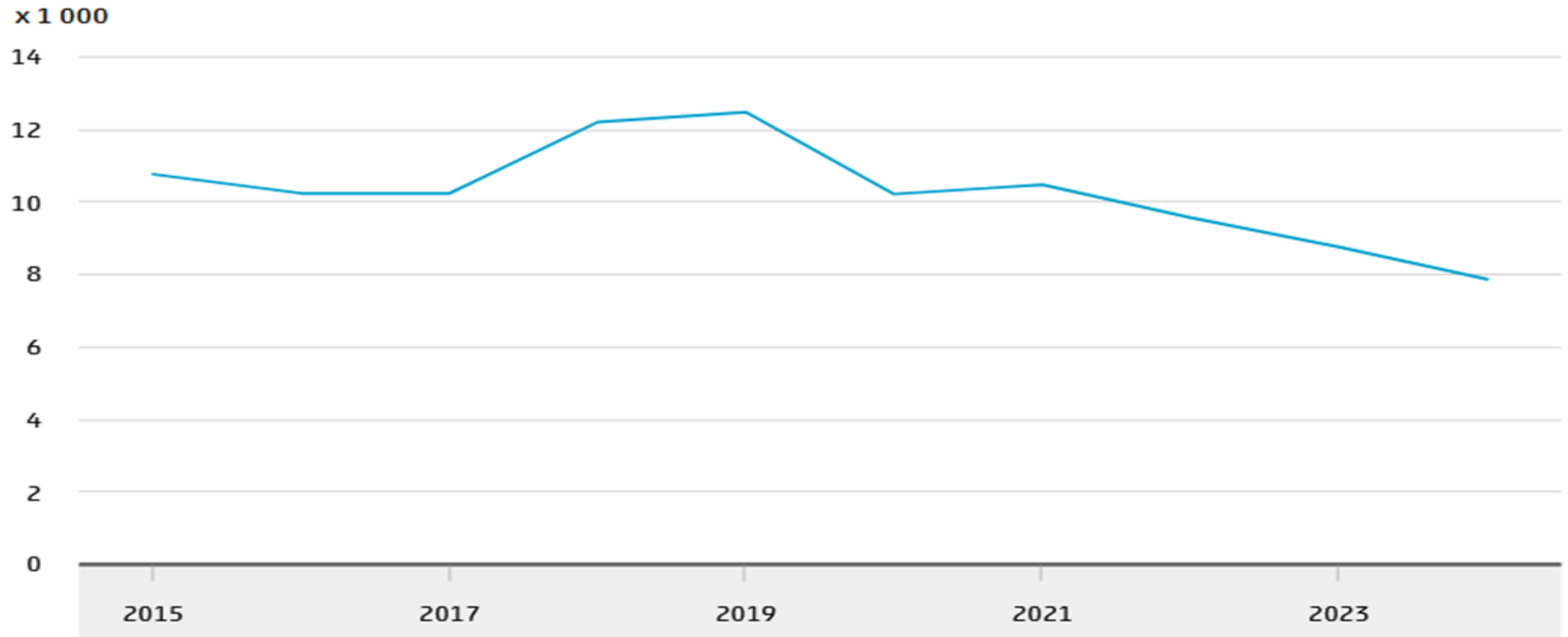
Bron: ABF/CBS 2025

Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2024



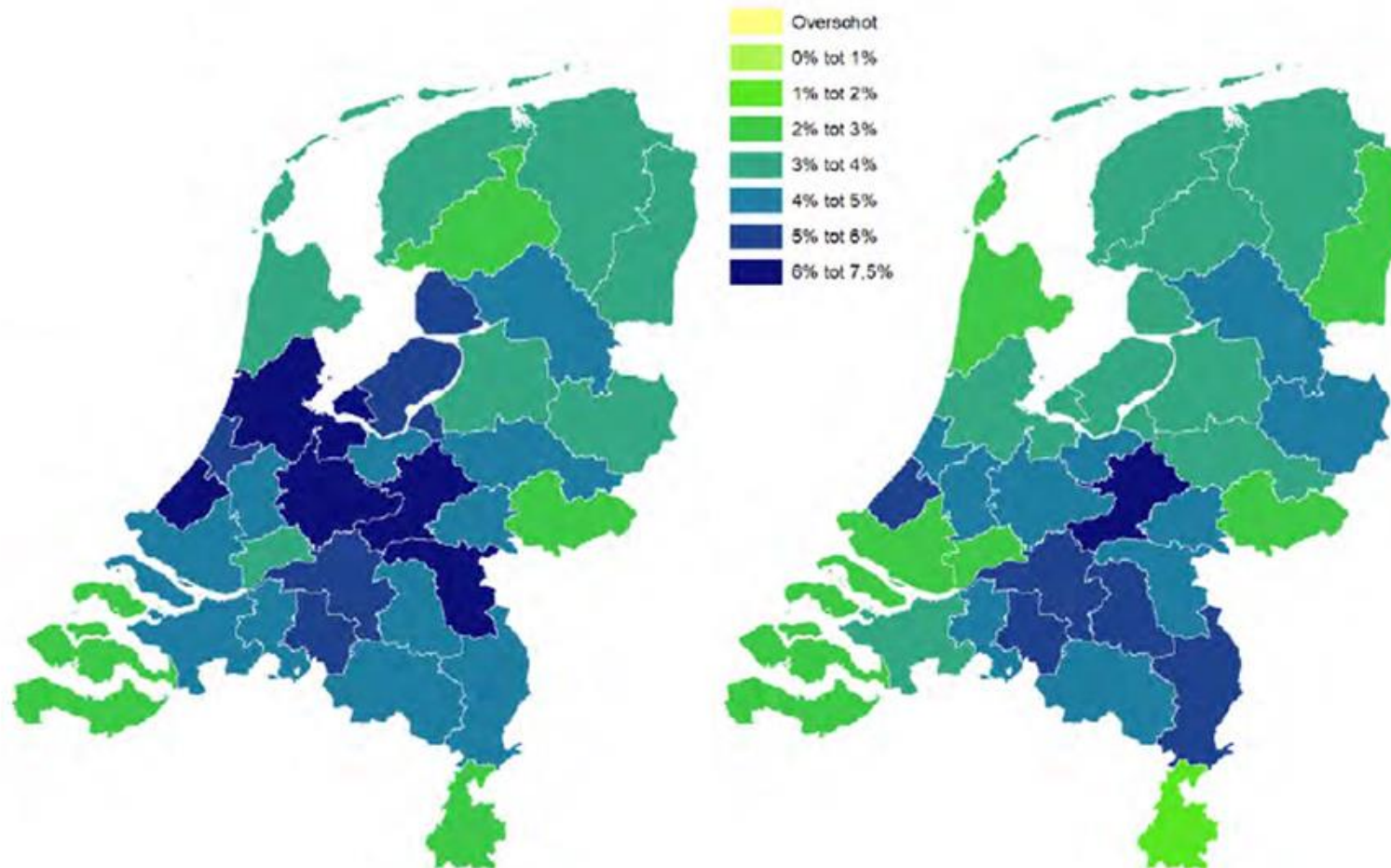
Bron: CBS

Aantal woningtoevoegingen door transformaties 2015-2024



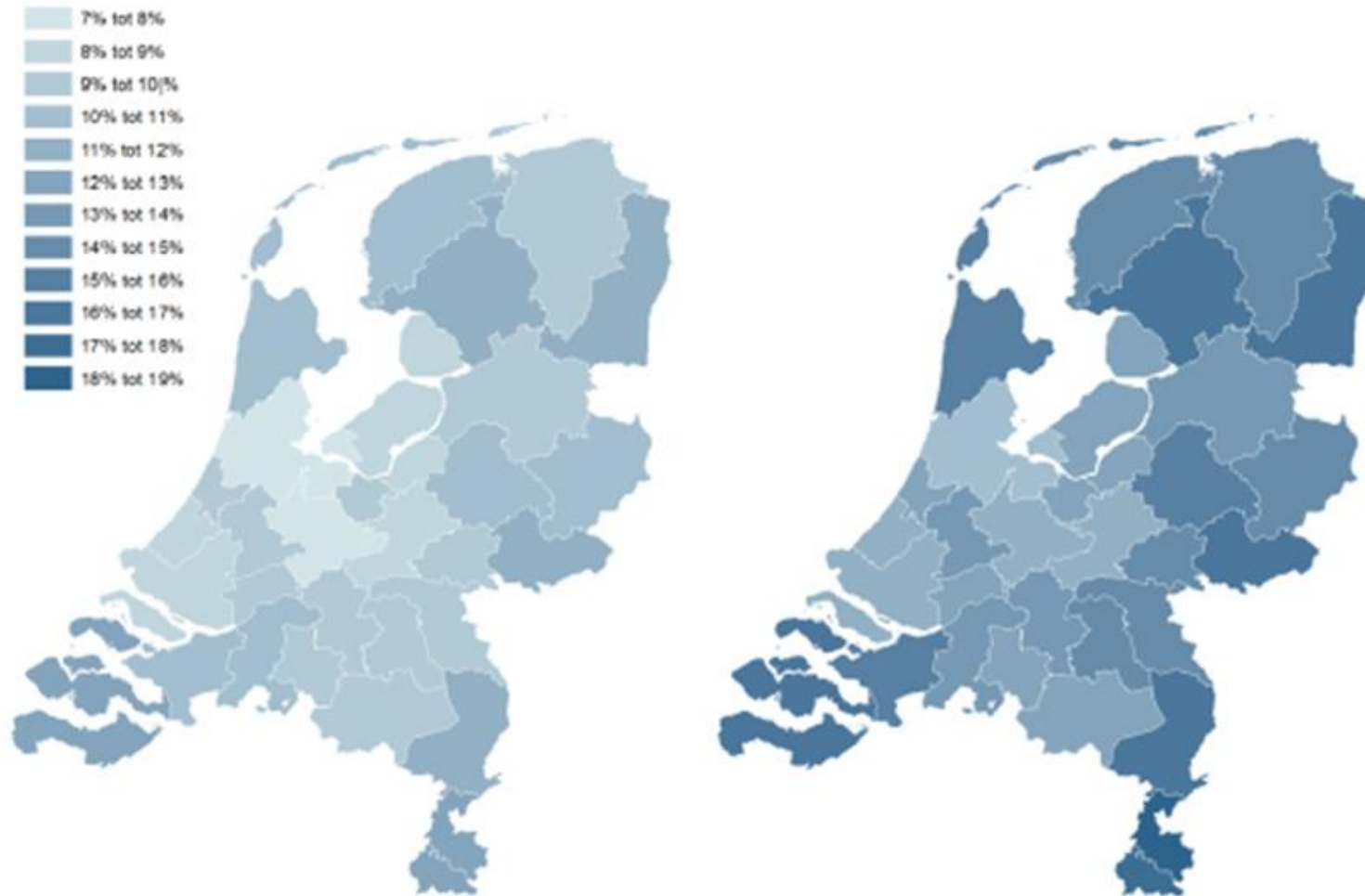
Bron: CBS, 2025

Woningtekort naar woningmarktgebied 2025-2031



Bron: ABF 2025

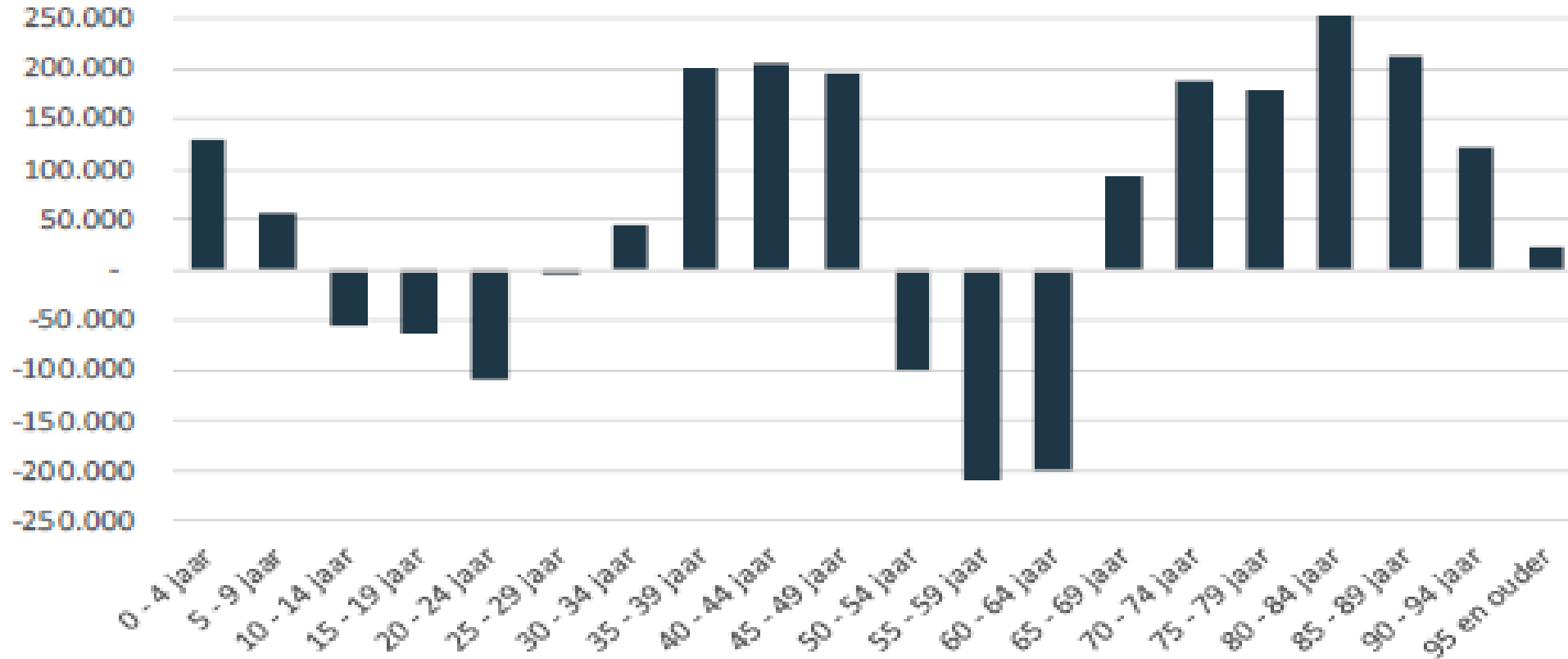
Aandeel 75 plussers, 2024-2039



Bron: ABF/CBS 2024

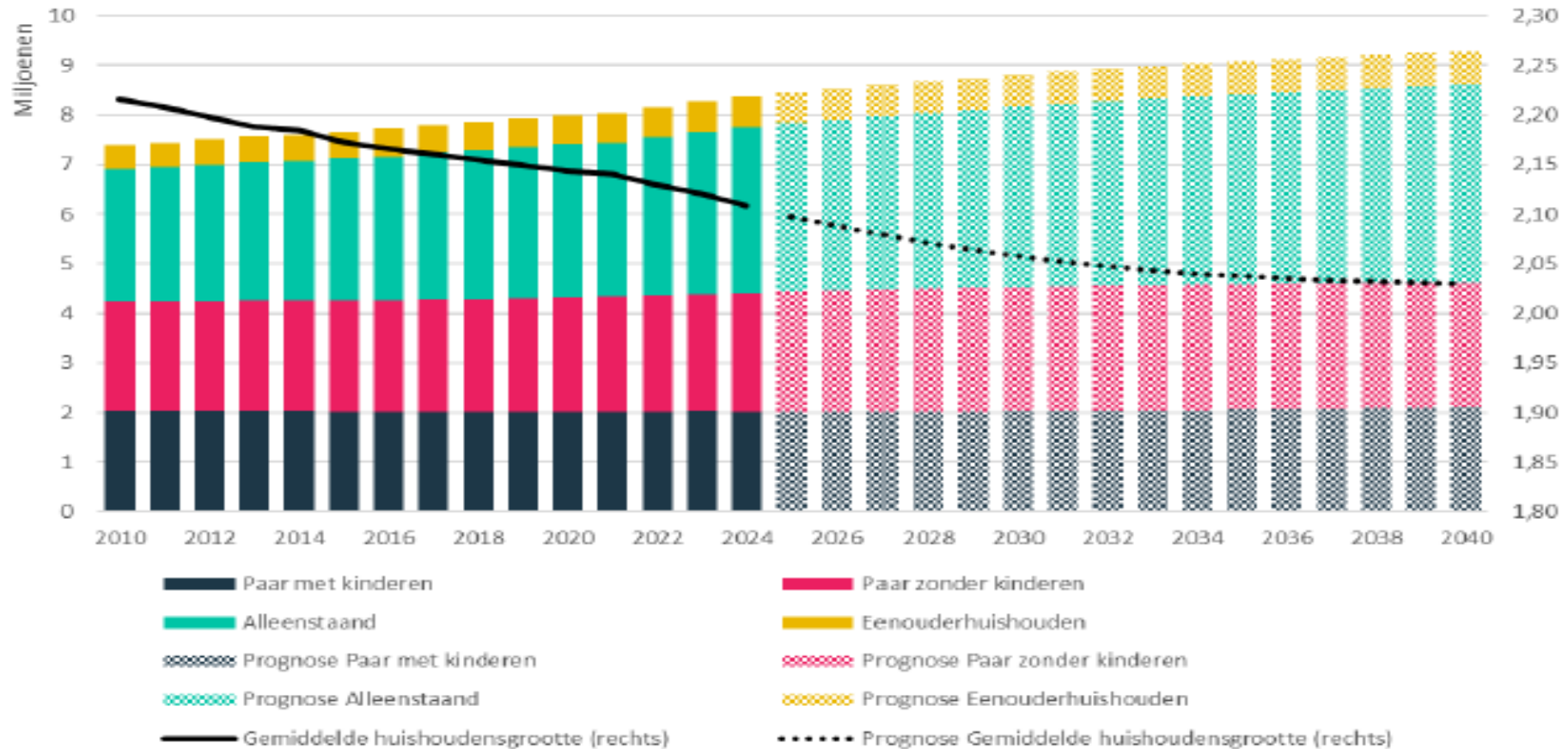
Door demografische ontwikkelingen toename van de vraag naar huurwoningen

Verwachte bevolkingsgroei naar leeftijds- klasse 2024-2038



Bron: ABF/CBS 2024

Aantal huishoudens en gemiddelde huishoudensgrootte, 2010-2040



Bron: ABF/CBS 2025

Bouwstenen voor een effectief woonbeleid

- Voer een anti-cyclisch woonbeleid
- Geen zwalkend maar koersvast woonbeleid
- Geloofwaardige politieke beloften
- Invulling van financiële randvoorwaarden
- Eigendomsneutraal woonbeleid
- Voer actief grondbeleid en voorkom speculatie
- Stel de (toekomstige) woonvoorkeuren van huishoudens centraal
- Richt het beleid op doorstroming
- Uniformeer, vereenvoudig en matig de sectorale eisen aan de woning en de woonomgeving (implementatie van Stoer)
- Zet de bestaande voorraad veel efficiënter
- Ontwikkel een flexibele schil met tijdelijke woningen
- Koppel het huurbeleid los van het armoedebeleid
- Ontwikkel een cultuur van samenwerking tussen publieke partijen, woningcorporaties en private partijen (VINEX 2.0)

Tom Poes verzin een list....

Verhogen nieuwbouwproductie (1)

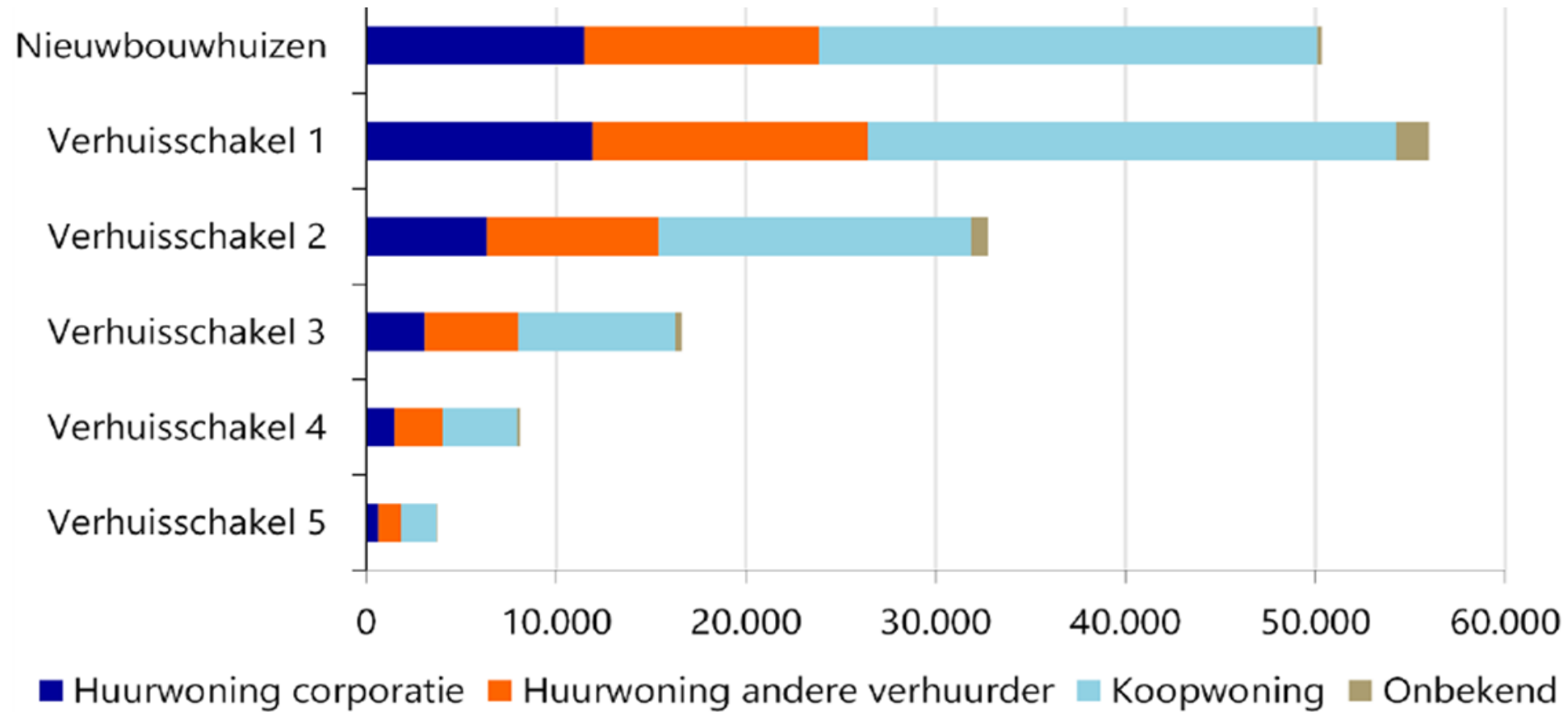
- Ontwikkel goed monitoring systeem en stuur op output en niet op plancapaciteit (implementatie van de PPM)
- Houd niet bij ieder plan strikt vast aan de eis van 2/3 betaalbaar
- Voer beleid niet alleen op het primaire aanbod, maar op alle schakels (doorstroming)
- Stel jaarlijks een budget van tussen de 3 en 5 miljard euro beschikbaar afhankelijk van de ambities en
- Schort maatregelen in de particuliere huursector op en kom met een alternatief gebaseerd op een redelijk rendement en bescherming tegen (te) hoge huren
- Regel borging voor corporaties die in het midden segment willen bouwen
- Verlaag het BTW tarief voor (betaalbare) nieuwbouw
- Gebruik lastig te ontwikkelen locaties voor tijdelijke woningen

Verhogen nieuwbouwproductie (2)

- Voorzie modulaire woningen van het stempel “Voldoet aan bouwbesluit”
- Introduceer een aantal verbeteringen in het grondbeleid
- Verbied bovenwettelijke gemeentelijke eisen die verder gaan dan het bouwbesluit en handhaaf hierop
- Introduceer een opkoopverzekering
- Sta toe om de overbruggingskosten via de overwaarde van de huidige woning in te bengen
- Maak via inkomensafhankelijke subsidies de koopsector weer toegankelijk voor middeninkomensgroepen

Efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad

Aantal beschikbaar gekomen woningen bij nieuwbouw 2021



Bron: CBS, De Groot 2024

Grote verschillen tussen inschatting mogelijkheden inzet bestaande woningvoorraad

- Rijksbouwmeester Veenstra (2026): 5% aanpassing bestaande voorraad door splitsing, optoppen of woningdelen levert 400.000 extra woningen op
- Piet Eichholtz (2025): via betere inzet bestaande voorraad 200.000 tot 300.000 extra woningen
- Stec groep (2023): via splitsen en optoppen 180.000 tot 260.000 woningen (weinig aandacht voor belemmeringen)
- PBL (2023) via optoppen, splitsten en aanplakken 150.000 tot 200.000 woningen
- EIB (2024) meer woningen door transformatie/verbouw: met extra beleid 127.00 tot 158.000 woningen (optoppen heeft het grootste potentieel!)
- WoningbouwersNL (2024): via optoppen, splitsen en aantoppen 37.000 tot 68.600 woningen (rekening gehouden met beperkingen)

Waarom optoppen (STEC 2024)

- Geen grondposities nodig
- Optoppen kan soms binnen het omgevingsplan en binnen bestaand ruimtelijk beleid
- Via modulaire oplossing korte bouwtijd
- Kan in lastige bouwtijden ingezet worden als anti-cyclisch bouwen
- Meer gebruik van voorzieningen in de wijk
- Inbreiding is meer toekomstbestendig dan uitbreiding
- Mogelijkheid om meer diversiteit aan woningen in de wijk aan te brengen door toevoeging van complementaire woningtypen en prijssegmenten
- Bevordering doorstroming van huishoudens voor gemixte wijken

Succesfactoren voor splitsen, optoppen en aanplakken

- Lokale regelgeving
- Draagvlak betrokkenen (Rotterdam, Zoetermeer, provincie Zuid-Holland)
- Aansluiting bij de portfolio strategie van corporaties
- Voldoende uitvoeringscapaciteit
- Voldoende kritische massa
- Constructieve haalbaarheid
- Financiële haalbaarheid
- Behandeling private huursector

Praktijk aanbevelingen Optoppen voor woningcorporaties (Arend Reijm 2025)

- Betrek optoppen expliciet in de portfoliostrategie en bij investeringsbeslissingen
- Ontwikkel specifieke instrumenten om risico's, technische beperkingen en toegevoegde maatschappelijke waarde in beeld te brengen
- Werk de toegevoegde sociale waarde helder uit: CO2 beperking, diversificatie van doelgroepen, gebruik van voorzieningen
- Intensiveer de samenwerking met de gemeente (omgevingsplannen, vergunningsprocedures, ontwerp voorschriften, fast-lane procedures)
- Consistentie tussen nationaal en lokaal beleid (geen afwijkende gemeentelijke eisen)
- Voldoende interne menskracht om de projecten te organiseren
- Standaardisering van producten

Er gloort hoop aan de horizon....



Regeerakkoord Grote keuzes voor Nederland: goede voorstellen maar uitwerking en financiering ontbreken: een haastklus (1)

- Driesporen aanpak: meer bouwen, betaalbaar wonen en minder belemmeringen
- Aanstelling van een politiek bestuurlijk onervaren en zonder veel dossierkennis bewindsvrouw
- Geen extra financiële middelen tot 2029
Geen beperking van de hypotheekrenteaftrek; wel lichte verhoging
- Er komt een beroepsgang naar de rechter
- Een jaarlijkse vereenvoudingswet
- In principe woningdelen en –splitsen zoveel mogelijk vrij; gemeenten moeten aangeven wanneer dat niet mogelijk is
- Geen bovenwettelijke bouweisen mer toegestaan en het werk van de welstandscommissies moet overbodig worden

Regeerakkoord Grote keuzes voor Nederland: goede voorstellen maar uitwerking en financiering ontbreken: een haastklus (2)

- Investeringsklimaat voor de private huursector moet verbeteren zodat er weer geïnvesteerd wordt
- Ruimte voor gemeentelijke zelfbewoningsplicht en opkoopplicht wordt ingeperkt
- 30 grootschalige nieuwbouwwijken
- Gemeenten worden beloond voor het overtreffen van de nieuwbouwtaakstelling en worden ondersteund door het Rijk wanneer ze dat niet halen
- Tweederde deel betaalbare woningen, 30% sociaal en 25% betaalbare koop
- Alle gebiedssubsidies worden samengevoegd
- Voldoende middelen voor bereikbaar en zowel OV als auto worden ondersteund

Regeerakkoord Grote keuzes voor Nederland: goede voorstellen maar uitwerking en financiering ontbreken: een haastklus (3)

- Verplichte inkomenstoets in de sociale huursector en een vermogenstoets bij toewijzing
- Versnelling fabrieksmatige bouw
- Stimulering van de bouw van ouderen
- Mogelijk maken van permanente bewoning van vakantieparken
- Tegengaan van grondspeculatie via kostenverhaal (huidige regelgeving wordt aangescherpt)
- Verruiming van de niet DAEB-werkzaamheden (midden huur) door corporaties

Regeerakkoord Grote keuzes voor Nederland: goede voorstellen maar uitwerking en financiering ontbreken: een haastklus (4)

- Meer mogelijkheden om huurwoningen van corporaties te verkopen
- Grip op migratie
- Onderwijsinstellingen worden verantwoordelijk voor de huisvesting van buitenlandse studenten
- Werkgevers zijn zelf verantwoordelijk voor het huisvesten van arbeidsmigranten

EINDE



15-04-2026