

3 augustus 2025

Zo gaat het nieuwe middenkabinet de wooncrisis te lijf

Voor het toekomstig woonbeleid moet de nationale politiek tien valkuilen zien te vermijden

[Friso de Zeeuw](#)

Bestrijding van de woningcrisis staat hoger dan ooit op de hitparade van maatschappelijke vraagstukken. Logisch dat politieke partijen zich op dit vraagstuk profileren. Tussen links en rechts zien we een stevige polarisatie. GroenLinks-PvdA stort zich met verve op meer staatssturing met een focus op sociale huurwoningen. De VVD zet alle kaarten op bevordering van de koopwoningsector. De inbreng van beide middenpartijen illustreert treffend waar het aan mankeert. Ze zetten beide in op stimulering van de vraag. De een doet dat voor koopwoningen en de andere voor sociale huurwoningen. Het maakt de filevorming voor het beperkte (betaalbare) aanbod alleen maar langer.

Nu de PVV zich wederom heeft gediskwalificeerd als regeringspartij, wordt de vorming van een coalitie met linkse en rechtse middenpartijen wellicht onvermijdelijk. Vanuit de wereld van de wetenschap en praktijk hebben Peter Boelhouwer, Jan Rouwendal, Desiree Uitzetter en ondergetekende de handschoen opgepakt, met een drieledig doel.

In de [publicatie ‘Wonen in de nieuwe kabinetsperiode’](#) schetsen wij een lange-termijn-kader waarbinnen wij – als tweede doel – concrete maatregelen formuleren. Dat betekent bijvoorbeeld rekening houden met financiële randvoorwaarden. Behalve afschaffing van de vennootschapsbelasting voor corporaties, zijn wij terughoudend met het lanceren van nieuwe financiële claims. Wel vinden wij (met vele anderen) dat het budget voor aan woningbouw gerelateerde infrastructuur en openbaar vervoer structureel omhoog moet. Van een half miljard euro naar anderhalf miljard euro per jaar.

Door de ooghalen kijken wij ook naar de politieke haalbaarheid – ons derde doel –, mocht er een midden-kabinet komen. Voor het toekomstig woonbeleid moet de nationale politiek een aantal valkuilen zien te vermijden en inzetten op een serie structurele verbeteringen. Wij wijzen er tien aan.

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. Een sterkere daling van de woningproductie en forse daling van de

kooprijzen 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 huurbevriezing afkondigen en daarna weer intrekken getuigt van extreme, kortzichtige, zigzag politiek. Wij bepleiten een inflatievolgend huurbeleid. Daarnaast willen wij particulier verhuur weer lonend maken; daarom vervangen wij de Wet betaalbare huur door een excessenregeling naar Duits voorbeeld.
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.
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 *eigendoms-neutraal woonbeleid*. Hierbij krijgen kopen en huren op vergelijkbare wijze overheidssteun en staan voorkeuren van woningzoekenden centraal. In dat kader stellen wij voor om de woningmarkt verstorende hypotheekrenteaftrek geleidelijk aan af te bouwen, over een periode van vijftien jaar.
5. *Aanpassing van het grondbeleid* vormt een belangrijk en 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. Geen systeemvreemde en bureaucratische planbatenheffing.
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 doorstroomketens. Dat is effectiever en verkleint bovendien de inzet van publieke middelen.
7. *Uniformeer, vereenvoudig en matig sectorale eisen* aan de woning en de woonomgeving waar dat zinvol en mogelijk is, zoals dat ook in het STOER-advies is aangegeven. Eenduidigheid in landelijke bouwtechnische voorschriften leidt bijvoorbeeld tot lagere kosten, bevordert industrialisering en verhoogt de snelheid. Tweede voorbeeld: rijksregels voor een minimumpercentage sociale woningbouw of het betaalbare deel van het programma moeten bij voorkeur eenvoudig en uniform zijn. Dan hoeft daar 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. Dat neemt niet weg dat wij tot 2040 een fors aantal grote en kleine woningbouwlocaties moeten aanwijzen, met een capaciteit van 1,8 miljoen woningen (inclusief 30 procent reserve).

9. Een valkuil is ook de *koppeling van het huurbeleid aan het armoedebeleid*. 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.
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 hernieuwde aandacht krijgt*. Geen van deze partijen kan het namelijk alleen. 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.