

4 augustus 2025

Recept én ingrediënten voor langjarig succes op woningmarkt en in gebiedsontwikkeling

[Jasper Monster](#)

Vorige week verscheen er opnieuw een oproep vanuit het vakgebied aan politiek Den Haag om het tekort op de woningmarkt aan te pakken. Vier prominenten, waaronder Friso de Zeeuw en Peter Boelhouwer, komen met een recept om het woningtekort terug te dringen. “Kom niet met gekke voorstellen die ons letterlijk en figuurlijk verder van huis helpen.”

Het zomerreces van de Tweede Kamer werd afgelopen maand door veel partijen in het gebiedsontwikkeling-vakgebied gebruikt om de politici in aanloop naar de verkiezingen te voorzien van advies. Begin juli kwamen vijf ‘strategische woonpartners’ (Aedes, IVBN, NEPROM, Professioneel Platform Vastgoed.nl en Vastgoed Belang) met [een gezamenlijke oproep](#) waarin zij “de noodklok luiden over het investeringsklimaat op de woningmarkt.” Zij kwamen met “een pleidooi voor politieke rust, samenwerking en herstel van vertrouwen”, inclusief bijbehorende [Q&A](#). Ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) deed [een oproep](#) voor “scherpe keuzes en krachtige regie op woningbouw en ruimtelijke ordening.”



Eind vorige maand volgden zeven grote partijen uit de bouw- en ontwikkelsector met hun [dringende oproep](#) aan de Rijksoverheid. Hun voorstel: zij zorgen voor 100.000 woningen per

jaar, integrale gebiedsontwikkelingen en investeringen in openbare voorzieningen. Maar daar willen ze wel grote ontwikkellocaties, voldoende capaciteit bij de overheid en snellere procedures voor terug. Een van de belangrijke gebiedsontwikkeling-thema's die het zevental in dit pleidooi aanstipt is het koppelen van woningbouw en mobiliteit in één integrale aanpak. "Geef prioriteit aan de ontsluiting van de eerdergenoemde 24 doorbraaklocaties en betrek marktpartijen vroegtijdiger bij stedenbouwkundige planvorming."

Wenkbrauwen fronsen

Op de valreep kwam daar eind vorige week nog een laatste oproep bij. Peter Boelhouwer (hoogleraar Huisvestingssystemen aan de TU Delft), Jan Rouwendal (hoogleraar Real Estate Economics aan de VU), Desiree Uitzetter (oud-voorzitter NEPROM) en Friso de Zeeuw (adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling) schreven samen de notitie [Aanpakken van het woningtekort in de nieuwe kabinetsperiode: recept en ingrediënten voor langjarig succes](#). Aanleiding is dat de bekende doelstelling om jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen bij lange na niet wordt gehaald en het woningtekort daarmee de afgelopen jaren niet is afgenomen maar juist is opgelopen. "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," aldus de vier prominenten.



En de oplossingen die de politieke partijen de afgelopen maanden in aanloop naar de verkiezingen al presenteerden om het woningtekort terug te dringen, deden de wenkbrauwen van het viertal ook regelmatig fronsen. "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."

Buurtjes erbij

En dus zat er volgens hen niets anders op dan met een eigen recept te komen om het woningtekort terug te dringen. Naast pure woningbouw-elementen als het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek en structurele investeringen om de onrendabele toppen af te dekken, raken sommige stappen van het recept ook vol het hart van gebiedsontwikkeling. Zo pleit het viertal voor het aanwijzen van (nieuwe) grote binnenstedelijke- en uitleglocaties, door middel van een integraal programma in de Nota Ruimte, genaamd ‘buurtjes erbij’, zodat in de periode 2025-2040 een “wenselijke plancapaciteit van ongeveer 1,8 miljoen woningen (waarvan 30% reservecapaciteit)” wordt gerealiseerd. En die grootschalige gebieden moeten “voortvarend, vernieuwend, integraal en met een strakke Vinex-achtige procesaanpak” ontwikkeld worden.

We maken ons zorgen over de politieke uitingen tot nu toe

“Als ik kijk naar de kant van de gebiedsontwikkeling, dan zit daar nog een forse opdracht, namelijk dat je plek zou moeten maken voor 1,8 miljoen woningen,” vertelt Friso de Zeeuw, één van de vier opstellers van de notitie. “1,8 miljoen is natuurlijk heel veel. We denken vaak aan die miljoen woningen tot 2030, maar de tijd loopt door. Wij pakken 2040 en komen dan tot dit getal. Nota Ruimte richt zich op 2050, maar dit doen wij bewust niet: als je het hebt over aantallen dan wordt het toch wat meer koffiedik kijken. Toch hebben we dit getal er wel ingezet omdat we willen aangeven dat de opgave waar we voor staan heel fors is. En er is niet zo veel aanleiding dat dit aantal van 100.000 woningen per jaar fors minder gaat worden.”



Naast locaties en aantallen, moet er volgens De Zeeuw ook naar het ontwikkelproces worden gekeken. “Je moet die woningen niet alleen op een kaart zetten, maar ook gaan nadenken hoe

je die woningen in een hoger tempo gaat realiseren dan we tot nu doen. Wij hebben dat de Vinex-achtige procesaanpak genoemd. Dat betekent een innigere samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten dan we tot nu toe gewend zijn. Dat zit een beetje in die 17 grootschalige woningbouwlocaties die al zijn aangewezen, maar dat zullen we nog steviger moeten doen en voor een groter aantal locaties.”

Politiek hulpje

De Zeeuw en zijn collega's zijn er niet gerust op dat de plannen die de politieke partijen tot nu toe hebben gepresenteerd in aanloop naar de verkiezingen voldoende zoden aan de dijk zetten. “We maken ons zorgen over de politieke uitingen tot nu toe. We hopen nog enige invloed op die programma's te hebben, al staan die grotendeels wel vast. Maar we denken alvast vooruit. De kans op een middenkabinet is aanwezig. Dan moeten de uiteenlopende visies samenkomen. Onze eerste invalshoek is denken vanuit wetenschap en praktijk: kom niet met gekke voorstellen die ons letterlijk en figuurlijk verder van huis helpen. Bijvoorbeeld, als je zwaar de vraag naar woningen gaat stimuleren dan maak je de filevorming voor het beperkte aanbod alleen maar groter. Een huurbevrozing is nu gelukkig van tafel, maar dat was ook echt een gevaar voor de volkshuisvesting. En het is niet goed hoe we nu zijn omgegaan met particuliere verhuur. Eerst aanmoedigen en dan financieel wegpesten,” aldus De Zeeuw.



Maar waarom hebben zij dan gekozen voor een nieuwe oproep in plaats van zich aan te sluiten bij een van de pleidooien van de andere partijen? “Dat zit in onze tweede invalshoek. We willen tussen de belangen staan. Van Aedes, de bouwers, de Woonbond. Maar ook tussen de partijen in de politiek. We proberen in de links-rechts discussie verzoenend op te treden. Als politiek hulpje in de huishouding. Dat wijkt iets af van de andere oproepen. Er zijn namelijk ook genoeg overeenkomsten. “Parallel met de zeven bouwers en ontwikkelaars vinden wij ook dat er wezenlijk geld moet worden vrijgemaakt voor infrastructuur en mobiliteit. Als je kijkt naar de randvoorwaarden nodig zijn om gebiedsontwikkeling met wonen als centrale functie mogelijk te maken, dreigt het daar vaak spaak te lopen.”

Gesprekken

Een ander belangrijk punt dat de vier aanstippen (en ook terugkomt in de andere pleidooien) is de implementatie van [het STOER-programma](#) (De Zeeuw: “dat gaat natuurlijk ook helpen”). Ook benadrukt het viertal de samenwerking tussen publieke en private partijen als randvoorwaarde voor succes. “En we hebben al contact met de meeste andere instanties die aan die andere oproepen hebben gewerkt. Naar aanleiding van onze oproep hebben wij bijvoorbeeld al een afspraak gemaakt met Aedes. Wij hopen ook dat deze oproep leidt tot meer gesprekken. De politiek is nu nog even stil door het reces, maar dat gaat nog wel komen.”