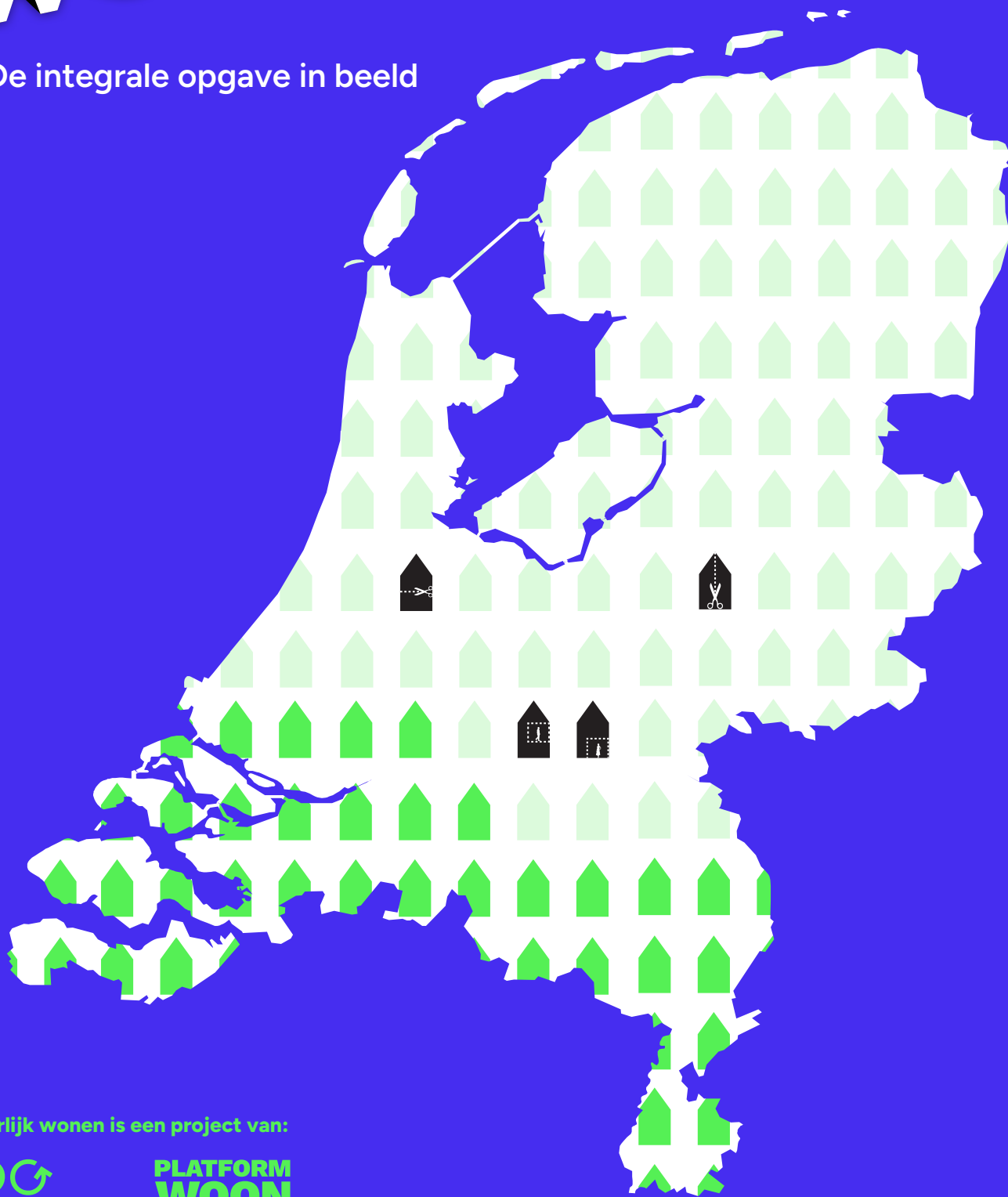


# EERLIJK WONEN

De integrale opgave in beeld



Eerlijk wonen is een project van:



**PLATFORM  
WOON  
OPGAVE**

**PLATFORM31**

In opdracht van Laudes Foundation

---

# Inleiding

De wooncrisis is actueler dan ooit. Hoe zorgen we voor voldoende, betaalbare én duurzame woningen – voor nu en in de toekomst? Waar hebben we het eigenlijk over als we spreken over ‘de woonopgave’? Wat is de werkelijke uitdaging?

Dit is een publicatie van het Nederlandse consortium ‘Eerlijk Wonen’ bestaande uit Dutch Green Building Council (DGBC), Platform Woonopgave en Platform31.

Eerlijk Wonen is een Nederlands-Duitse samenwerking die, in opdracht van de Laudes Foundation, gedurende twee jaar onderzoek doet naar de twee grootste uitdagingen binnen de woonopgave: hoe kunnen we zorgen voor meer betaalbare woningen zonder de planeet verder uit te putten? Deze publicatie bevat een zeer brede opgavestelling van de woonopgave. Het behandelt de kwantitatieve, fysieke, financiële, sociale en de planetaire opgave binnen de Nederlandse context. Deze brede blik toont enerzijds de complexiteit van de opgave, maar biedt tegelijkertijd een doorzicht naar potentiële oplossingen van een integrale benadering.

Het doel van ‘Eerlijk Wonen’ is om toe te werken naar concrete oplossingen. De opgavestelling is de eerste stap. Momenteel werken we aan het vervolg; het (fysiek) in kaart brengen van zo’n 250 verzamelde wetten en regels die de woonopgave bevatten en daarmee de ‘knoppen’ van ons woonbeleid vormen. Dit geeft een helder beeld waar en hoe mogelijke knelpunten weggenomen kunnen worden. In nauw overleg met de stakeholders uit het veld, gebruiken we deze ‘kaart van ons woonbeleid’ om concrete, betaalbare en toekomstbestendige oplossingen voor te stellen.

## **In het rapport bespreken we:**

**De kwantitatieve opgave:** het woningtekort, demografische ontwikkelingen en huishoudensverdunding. In 2025 is er een tekort van ruim 400.000 woningen, vooral door vergrijzing, groei van het aantal alleenstaanden en migratie. De behoefte aan nieuwe woningen zal na 2038 naar verwachting afnemen, maar de huidige tekorten zijn urgent.

**De fysieke opgave:** het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, het vinden van geschikte bouwlocaties en het omgaan met infrastructuur en mobiliteit. De potentie van het beter benutten van bestaande woningen is groot, maar er zijn ook uitdagingen zoals funderingsproblemen, energielabels en beperkte bouwgrond.

**De financiële opgave:** betaalbaarheid, het functioneren van het financiële systeem en de rol van corporaties. De prijzen van koopwoningen zijn sterk gestegen, waardoor betaalbaarheid voor veel huishoudens buiten bereik is geraakt. Ook corporaties staan onder druk door een niet-duurzaam financieel model.

**De sociale opgave:** ongelijkheid, brede welvaart en zeggenschap. De woningmarkt vergroot de kloof tussen insiders en outsiders, starters en doorstromers, en tussen huurders en kopers. Woonwensen en -behoeften van woningzoekenden

---

worden onvoldoende meegenomen, en burgers hebben vaak weinig invloed op hun woonomgeving.

**De planetaire opgave:** klimaat, grondstoffen en biodiversiteit. De woningbouw overschrijdt planetaire grenzen, met hoge CO<sub>2</sub>-uitstoot, gebruik van schaarse grondstoffen en negatieve impact op natuur en biodiversiteit. Klimatrisico's zoals overstromingen, droogte en hitte vragen om een toekomstbestendige aanpak.

Het rapport bevat de belangrijkste inzichten, cijfers en dilemma's. Niet alleen de omvang van het woningtekort komt aan bod, maar ook de kansen van het beter benutten van de bestaande voorraad, het belang van betaalbaarheid, de impact op het klimaat en de noodzaak van integraal beleid. Zo wordt de échte opgave in beeld gebracht: eerlijk wonen als gezamenlijke, integrale en urgente uitdaging.

---

# Inhoud

	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>De kwantitatieve opgave</b>	<b>5</b>
1.1.	Demografie	5
1.2	Woningtekort	7
1.3	De praktijk	10
<b>2</b>	<b>De fysieke opgave</b>	<b>13</b>
2.1	Bestaande woningvoorraad	13
2.2	Bouwlocaties	16
2.3	Mobiliteit	19
2.4	(Nuts)infrastructuur	20
<b>3</b>	<b>De financiële opgave</b>	<b>21</b>
3.1	(On)betaalbaarheid	21
3.2	Het financiële systeem	24
<b>4</b>	<b>De sociale opgave</b>	<b>21</b>
4.1	De woningzoekende	27
4.2	Ongelijkheid	29
4.3	Brede welvaart	32
4.4	Zeggenschap	34
<b>5</b>	<b>De planetaire opgave</b>	<b>36</b>
5.1	Planetaire grenzen	36
5.2	Grondstoffen	37
5.3	CO2-uitstoot	39
5.4	Natuur en biodiversiteit	42
5.4	Klimaatrisico's	45

# 1

## De kwantitatieve opgave

### Samenvatting

- De demografische uitdagingen liggen vooral in de (dubbele) vergrijzing en de groei van het aantal alleenstaanden. Experts voorspellen dat de behoefte aan een grote hoeveelheid woningen na 2038 zal afnemen.
- Er is een acuut woningtekort van ruim 400.000 woningen. Dit is niet enkel het gevolg van de bevolkingsgroei; 15% bestaat uit woningen ter vervanging van toekomstige sloop en 26% uit extra woningen vanwege de huishoudensverduunning
- De overheid heeft via een Woontop samen met marktpartijen doelen gesteld omtrent de aantallen te realiseren woningen. Deze doelen komen veelal voort uit eerdere afspraken tussen markt, overheid en corporaties en worden tot nu toe niet gehaald.

### 1.1

#### Demografie

Demografische ontwikkelingen hebben invloed op de vraag naar woningen. Deze invloed zit hem niet enkel in de inwoneraantallen, maar ook in de samenstelling van huishoudens. In 2024 heeft de Staatscommissie Demografie een rapport uitgebracht met voorspellingen over demografische ontwikkelingen en verwachtingen voor de toekomst.<sup>1</sup> Met name trends als vergrijzing, huishoudensverduunning en migratie hebben invloed op ruimtelijke vraagstukken.

#### Demografie en vergrijzing

De Staatscommissie verwacht dat in 2050 65-plussers goed zijn voor 44% van de eenpersoonshuishoudens en 30% van de meergezinshuishoudens. De komende 15 jaar zal het aantal 65+ huishoudens groeien met 36% en als gevolg van de dubbele vergrijzing (naast het feit dat het aantal ouderen toneemt, wordt ook de groep ouderen steeds ouder) zal het aantal 75+ huishoudens over deze periode toenemen met maar liefst 47%.<sup>2</sup> Dit resulteert in een toename van 799.000 75-plussers tussen 2025 en 2040.

Volgens de rijksoverheid bestond in 2021 bijna de helft van de 2,3 miljoen 'oudere' huishoudens (huishoudens vanaf 65+) uit ten minste één persoon met een lichamelijke beperking. De overheid stelt dat voor bijna alle eengezinswoningen het mogelijk is om die geschikt te maken voor bewoners met een lichamelijke beperking, en voor meergezinswoningen is dit mogelijk ongeveer driekwart. Echter, de woonomgeving – de afstand tot voorzieningen en zorg – voldoet slechts in een derde van de gevallen bij de eengezinswoningen. Hier scoort de omgeving van de meergezinswoning hoger (bijna tweederde voldoet).<sup>1</sup> De grootste opgave is dus het geschikt maken van de woonomgeving op de groei van het aantal ouderen.

#### Demografie en samenstelling huishoudens

Er is een veranderende samenstelling van huishoudens in Nederland. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe; er is een afname in het gemiddeld aantal mensen per huishouden, en daarmee een toename van het totale aantal huishoudens. Dit

---

fenomeen, wat omschreven wordt als ‘huishoudensverdunning’, hangt deels samen met de vergrijzing. Volgens de Primos-prognose van ABF Research uit 2024 zullen er in Nederland 885.600 huishoudens bij komen tussen 2023 en 2039. Deze toename bestaat voor 70% uit alleenstaanden.<sup>2</sup> Ook hier zal de komende jaren rekening mee moeten worden gehouden.

De groei van het aantal huishoudens op langere termijn is lastig te voorspellen. Daarom wordt dit vaak gedaan in scenario’s: het CBS voorspelt dat het aantal huishoudens op de lange termijn zal groeien van 8,4 miljoen (1 januari 2024) naar 9,5 miljoen huishoudens in 2050 in een middenscenario, en 10 miljoen in een hoog scenario.<sup>1</sup>

### **Demografie en migratie**

Tenslotte is er een algemene groei van de bevolking (hiervoor ging het over huishoudens, nu over de mensen zelf). De groei van de bevolking in Nederland is momenteel het gevolg van voornamelijk (arbeids)migratie, omdat sinds 2023\* het aantal geboortes lager is dan het aantal sterfgevallen. In deze periode waren de arbeidsmigranten en hun gezinnen verreweg de grootste groep migranten, en slechts 12% van alle migranten in 2024 waren asielmigranten<sup>3,4</sup> Het CBS voorspelt nu dat in 2070 de bevolking zal liggen tussen de 18,9 en 22,3 miljoen inwoners. Eind 2024 had Nederland iets meer dan 18 miljoen inwoners.<sup>5</sup>

Volgens de prognoses zal de groei van de bevolking vooral tot 2038 plaatsvinden, om daarna af te nemen. De huidige woningbouwagenda’s richten zich veelal op deze eerste periode (omdat de tekorten nu hoog zijn) terwijl naar verwachting daarna grote schommelingen in het aantal huishoudens zullen plaatsvinden. Waar tot 2038 er behoefte zal zijn aan 100.000 nieuwe woningen per jaar, zal dat tussen 2030 en 2050 afnemen tot 500.000 extra woningen voor de volgende 20 jaar.

De vergrijzingsgolf zal gevolgd worden door een sterftegolf, wat zou kunnen leiden tot leegstand en krimp in bepaalde regio’s, waardoor de prijzen van woningen mogelijk na 2050 weer dalen.<sup>1</sup>

#### Bronnen [1.1]:

1. Rapport: ‘Gematigde groei’ 2024 Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050.
2. Primos-prognose 2024 Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, ABF research, juli 2024 Gopal, K., Bod, E., Groenemeijer, L., van Leeuwen, G., Omtzigt, D., en Stuart-Fox, M.
3. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/groei>
4. <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-asiel-migratie-en-integratie/hoeveel-immigranten-komen-naar-nederla><https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/26/minder-immigratie-in-2024-vooral-minder-kennismigrantennnd>
5. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/toekomst>

---

## 1.2

### Woningtekort

In 2025 is er tussen vraag en aanbod een tekort van 401.000 woningen; dat is 4,9% van de woningvoorraad. ABF Research verwacht dat er in de komende 15 jaar, tot 2040 nog 1,3 miljoen woningen nodig zullen zijn.<sup>1</sup> Dat aantal woningen is het gevolg van:

- het terugdringen van het huidige woningtekort, 182.000 woningen (14%)
- de bevolkingsgroei, 585.000 woningen (45%)
- het kleiner worden van de gemiddelde huishoudensgrootte, 338.000 woningen (26%)
- en het vervangen van te slopen woningen, 195.000 woningen (15%).

Het eerste getal wordt ook wel het 'statistische woningtekort' genoemd. Als dit percentage zich rond de 2% bevindt, dan is er sprake van een acceptabele spanning op de woningmarkt, maar daarboven is het tekort te groot en zullen er extra woningen nodig zijn om het tekort terug te dringen.<sup>2</sup> Het tweede getal heeft weinig uitleg nodig; als de bevolking groeit, zijn er meer mensen en dus meer woningen nodig.

Het derde getal betreft het kleiner worden van huishoudens. Dit betekent dat er gemiddeld minder mensen in elke woning wonen. Als gevolg zijn er dus meer woningen nodig. Voor een deel ontstaan kleinere huishoudens door vergrijzing (kinderen zijn uit huis, maar ouderen blijven achter in de grote eengezinswoning) en voor een ander deel door sociaal-culturele ontwikkelingen (mensen wonen langer en vaker alleen).

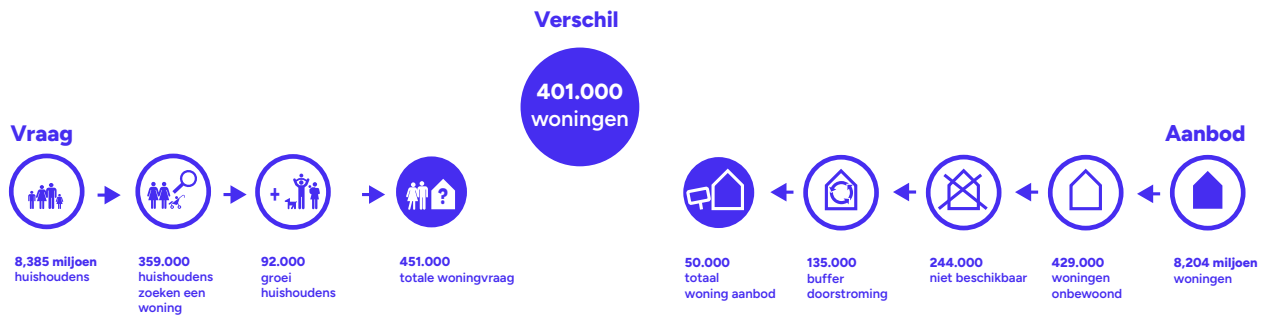
Tenslotte bestaat de laatste 15% uit het vervangen van woningen die nog gesloopt gaan worden. Jaarlijks worden ongeveer 10.000 woningen gesloopt, het overgrote deel zijn sociale huurwoningen.<sup>3</sup> De reden om te slopen is vaak niet dat de woningen niet meer te renoveren zouden zijn<sup>4</sup>, maar dat corporaties onvoldoende grond in eigendom hebben om nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt voor 60% van alle corporaties, die daardoor het slopen van woningen zien als een manier om vervolgens op dezelfde plek meer woningen terug te bouwen om zo hun voorraad te vergroten.<sup>5</sup> Binnen de Woningwet van 2015 zijn namelijk voor corporaties strenge voorwaarden opgenomen om grond te kopen, waardoor ze het veelal afleggen tegen marktpartijen en moeilijk aan nieuwe grond kunnen komen.<sup>6</sup>

Het tekort zoals berekend door ABF Research is logischerwijs gebaseerd op een aantal aannames. Zo worden enkel woningzoekenden vanaf 25 jaar en ouder meegenomen in de berekening, ervan uitgaande dat jongere mensen nog thuis wonen.<sup>7</sup>

Uit het WoonOnderzoek van 2024 (dit is een groot landelijk onderzoek onder tienduizenden respondenten dat elke drie jaar door het CBS ism met het ministerie van VRO wordt uitgevoerd) blijkt dat 60% van de thuiswonenden 18 plussers graag naar een zelfstandige woning wil verhuizen en 5% graag op kamers wil in een gedeelde woning.<sup>3</sup> Er zal in deze getallen een overlap zitten met 25 plussers die nog thuis wonen, maar het is dus aannemelijk dat het totale tekort in de praktijk hoger uitvalt.

In het huidige statistisch woningtekort van 401.000 is daarnaast geen rekening gehouden met daklozen, die toch ook echt tot de woningzoekenden gerekend kunnen worden. Volgens officiële telling waren er in 2024 33.000 geregistreerde daklozen<sup>8</sup> Dit zijn enkel de daklozen met een verblijfsvergunning tussen de 18 en 65 jaar oud. Ook dit is dus niet een volledig getal. Judith Wolf, tot voor kort hoogleraar Maatschappelijke Zorg aan de Radboud Universiteit Nijmegen, maakt een grove schatting van 100.000 daklozen.<sup>9</sup>

Tenslotte zegt het totale tekort niks over bewoners met een huis die toch een verhuishwens hebben. Volgens het WoOn 2024 onderzoek willen 3,6 miljoen huishoudens met een woning op termijn doorverhuizen, waarvan de helft (1,8 miljoen) actief op zoek is<sup>3</sup>

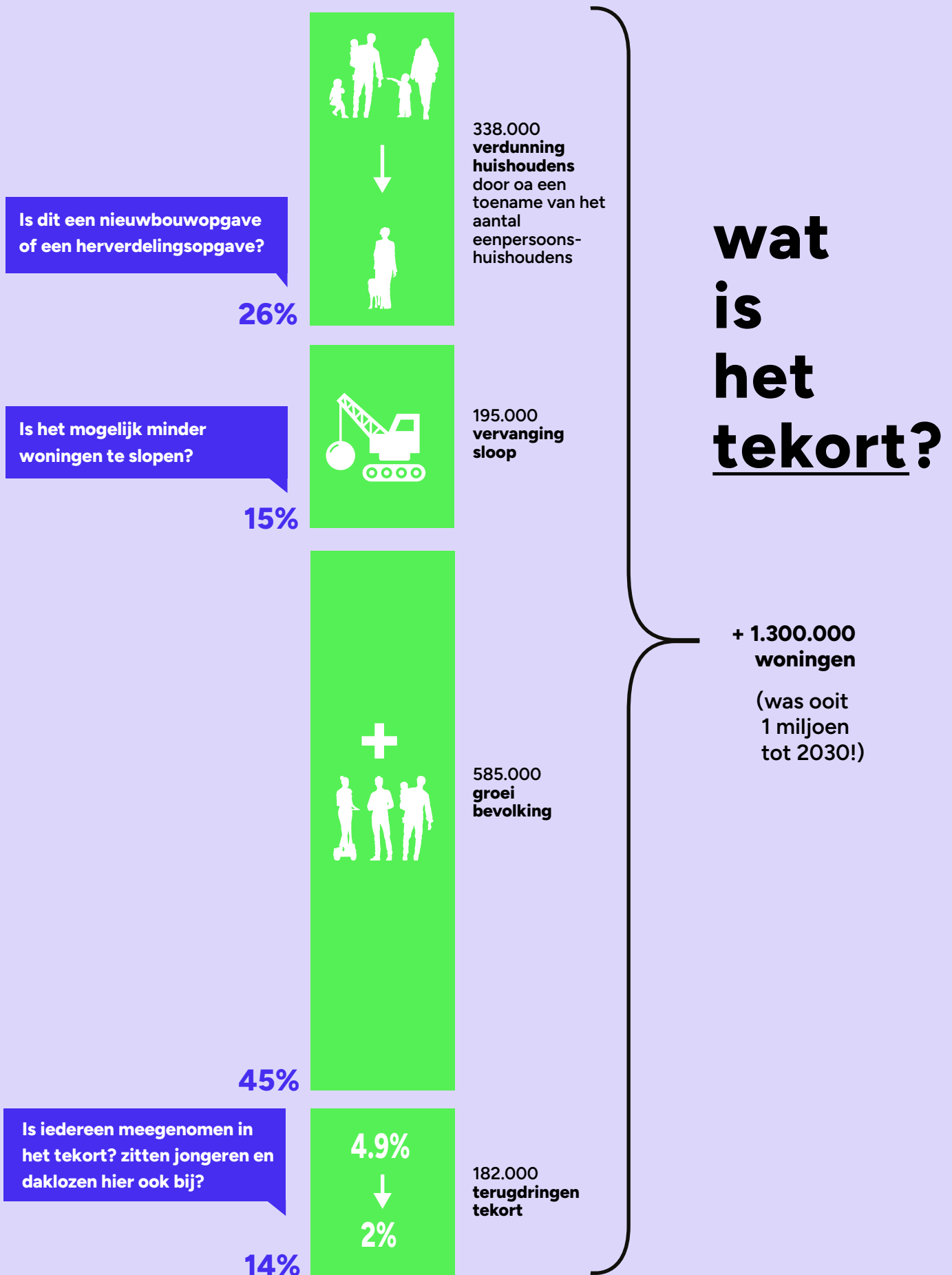


Het huidige tekort als verschil tussen vraag en aanbod.

Bronnen [1,2]:

1. Primos-prognose 2024 A Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, ABF research, juli 2024, Gopal, K., Bod, E., Groenemeijer, L., van Leeuwen, G., Omtzigt, D., en Stuart-Fox, M.
2. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>
3. Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024
4. <https://www.ftm.nl/artikelen/slopen-van-woningen-is-kapitaalvernietiging>
5. <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/bouwen-en-wonen/tekort-aan-bouwgrond-grootste-knelpunt-bij-sociale>
6. <https://aedes.nl/over-aedes/ho-zit-het-met-grond>
7. <https://www.volkskrant.nl/kijkverder/v/2023/390-duizend-woningen-nodig-v922077/>
8. <https://nos.nl/artikel/2553539>
9. <https://www.straatconsulaat.nl/in-de-media/steeds-meer-daklozen-in-nederland-het-is-alle-hens-aan-dek/>

## Prognose woningbehoefte tot 2040



---

## 1.3

### De praktijk

'Wonen' was bij de laatste landelijke verkiezingen (oktober 2025) het belangrijkste thema voor de kiezers. Volgens 87% van de Nederlanders is er sprake van een 'wooncrisis'.<sup>1</sup> De huidige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Mona Keijzer, heeft in haar beleid het toevoegen van woningen als prioriteit gesteld. Daarom heeft zij in december 2024 middels een 'woontop' afspraken gemaakt met onder andere de belangrijkste vertegenwoordigers van de bouwers, ontwikkelaars, gemeenten, beleggers en corporaties. De afspraken beschrijven doelen voor de aantallen te bouwen woningen en het tijdsbestek waarin deze gebouwd moeten gaan worden.<sup>2</sup>

Hieronder staan de belangrijkste afspraken op een rij:

- Er moeten jaarlijks 100.000 nieuwe woningen gerealiseerd worden.
- Hiervan moet tweederde 'betaalbaar' zijn. Minstens 30% bestaat uit sociale huur en de rest wordt aangevuld met middenhuur en betaalbare koop.
- Er worden tot 2030 288.000 woningen speciaal voor ouderen bijgebouwd (48.000 per jaar).
- Er wordt meer ingezet op het 'beter benutten van de bestaande voorraad' door onder andere optoppen, transformatie, woningdelen en -splitsen.
- Er worden versneld (komende jaren) 25.000 studentenkamers bijgebouwd om in 2030 tot een totaal van 60.000 extra studentenkamers te komen.

In 2026 zal de 'Wet versterking Regie Volkshuisvesting' van kracht gaan. Dit is de wettelijke verankering van alle doelen op het gebied van volkshuisvesting.<sup>3</sup> De oorspronkelijke eis in het wetsvoorstel was dat 30% van de nieuwbouw in elke gemeente sociale huur moet zijn. Inmiddels is die eis in de uiteindelijke wet (onder luid protest van onder andere de Woonbond) afgezwakt tot alleen 30% sociale huur voor gemeenten die nu over minder dan 30% sociale woningen beschikken. Gemeenten die over meer dan 40% sociale woningen beschikken, zijn niet meer verplicht nieuwe sociale woningen toe te voegen.<sup>4</sup> Dit zal een verdere daling van het aantal sociale huurwoningen van corporaties als aandeel van de totale voorraad tot gevolg hebben. Zie ook het hoofdstuk '(on)betaalbaarheid'.

Ondanks dat de afspraken pas eind 2024 zijn gemaakt, bouwen ze voort op de eerdere afspraken die door de vorige minister Hugo de Jonge zijn gemaakt. In dat licht is het interessant om te kijken of de ambities de afgelopen jaren behaald zijn, en of ze daarmee realistisch zijn.

Jaar na jaar wordt de ambitie om 100.000 nieuwe woningen te realiseren niet gehaald. De laatste keer dat dit gelukt is, was in 1990.<sup>5</sup> Weliswaar is het aantal nieuw gebouwde woningen vanaf 2018 sterk toegenomen, maar de netto toevoeging (nieuwe woningen, min het aantal gesloopte en samengevoegde woningen) komt niet boven de 80.000 uit en is in 2024 zelfs een klein beetje afgenomen ten opzichte van 2023.<sup>6</sup>

In 2023 werden er meer sociale huurwoningen gebouwd dan in 2022. Echter, door de grote hoeveelheid sociale huurwoningen die gesloopt of verkocht werden, groeide de sociale voorraad dat jaar met slechts 11.000 woningen. Dit is 14% van het totaal aantal nieuw gebouwde woningen in 2023, en dus ver onder de beoogde 30%.<sup>7</sup>

Omdat de middenhuur pas officieel bestaat sinds de invoering van de 'Wet Betaalbare Huur' uit 2024, zijn er nog geen cijfers van de hoeveelheid toegevoegde middenhuurwoningen. Van alle nieuw gebouwde koopwoningen in 2024 viel 3% in de

---

categorie tot €250.000, en 29% in de categorie €250.000- €400.000; minder dan een derde van alle nieuwe koopwoningen.<sup>8</sup> Of van alle nieuwe woningen (huur en koop) tweederde werkelijk in de categorie betaalbaar valt, is door de onduidelijkheid rondom de middenhuur niet helemaal te berekenen, maar het lijkt onwaarschijnlijk.

Ook het aantal nieuw gebouwde woningen voor ouderen wordt niet goed bijgehouden. Dagblad Trouw schat in dat er in 2024 nog geen 4.000 nieuwe woningen daadwerkelijk gerealiseerd zijn.<sup>9</sup> Dit is iets meer dan 8% van het op de woontop afgesproken getal van 48.000 ouderenwoningen per jaar.

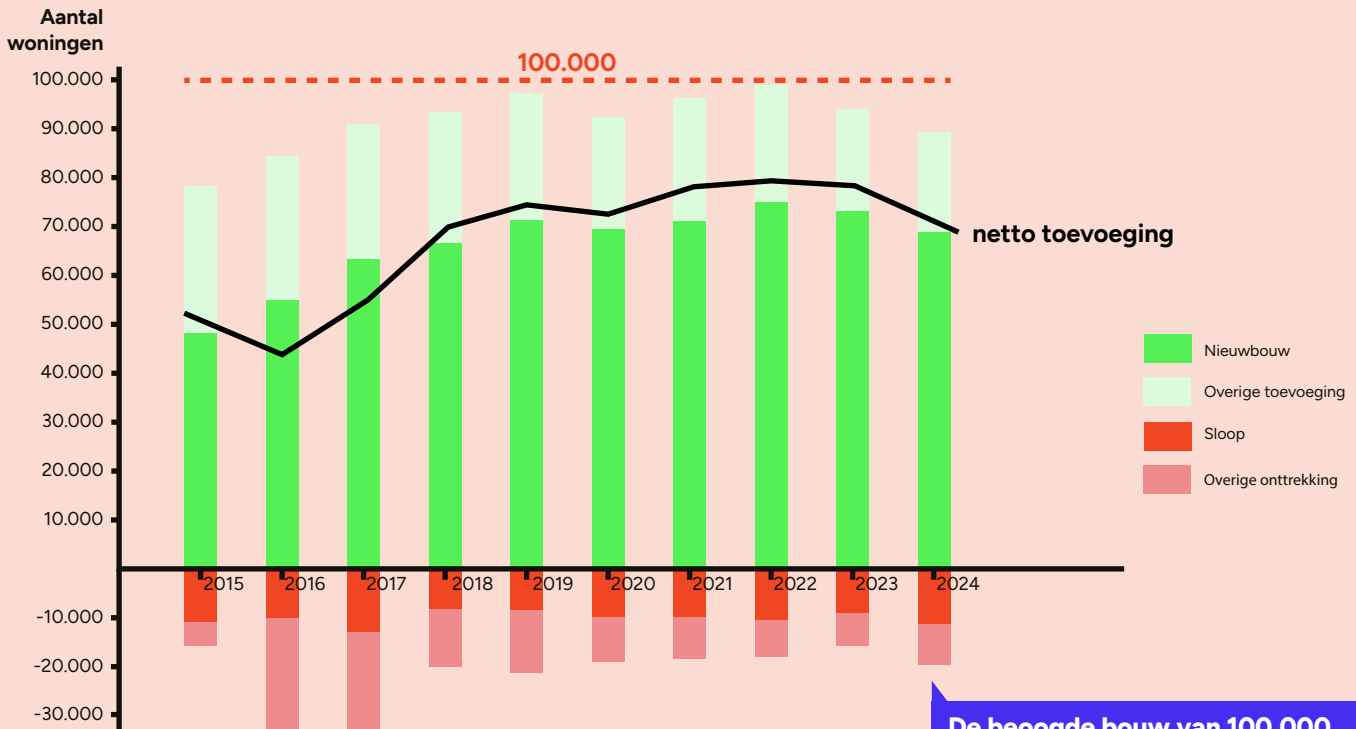
Van de ambities voor het 'beter benutten bestaande voorraad' gaat het transformeren redelijk goed. In 2023 zijn er ruim 8.700 woningen toegevoegd door transformatie. Het splitsen van woningen blijft ver achter: in 2023 zijn er netto 1.705 woningen toegevoegd door splitsing. Dit is zeer weinig in relatie tot de potentie (zie ook het hoofdstuk 'bestaande voorraad').<sup>5</sup>

Tenslotte de studentenkamers. Als er enkel gekeken wordt naar de ambitie om 60.000 kamers tot en met 2030 toe te voegen, dan betekent dit 10.000 kamers per jaar. In 2023 zijn er slechts 1.700 studentenkamers bij gekomen; dit is 17% van het gestelde doel.<sup>10</sup> Voorlopig loopt de praktijk nog ver achter op alle doelen die door de overheid zijn gesteld.

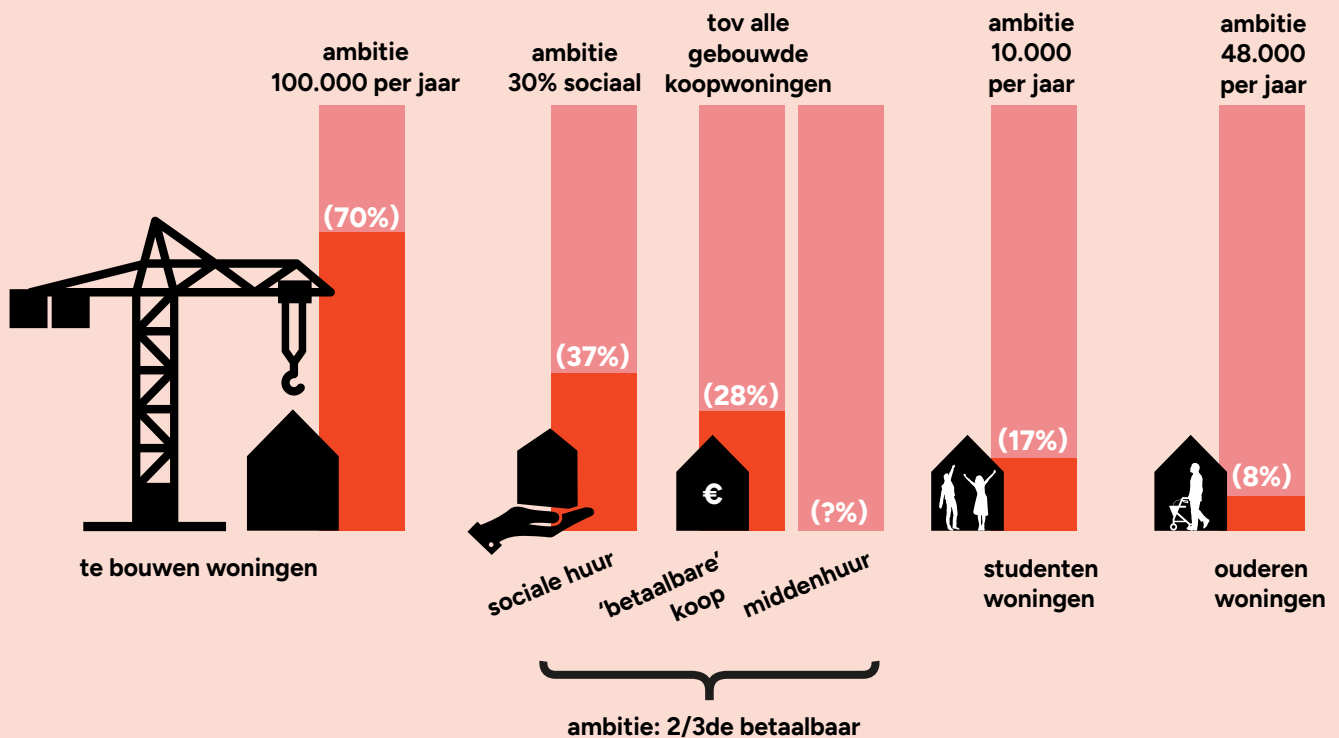
#### Bronnen [1.3]:

1. <https://www.ipsos-publiek.nl/actueel/woningmarkt-houdt-kiezers-bezig>
2. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/woontop/alle-afspraken>
3. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/02/13/kamerbrief-bij-tweede-nota-van-wijziging-wet-versterking-regie-volkshuisvesting>
4. <https://www.woonbond.nl/nieuws/regiewet-stuurt-onvoldoende/>
5. CBS statline
6. Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024
7. Aedes datacentrum
8. NVM rapportages nieuwbouw 2024
9. <https://www.trouw.nl/binnenland/bouw-van-nieuwe-woningen-voor-ouderen-komt-nauwelijks-op-gang>
10. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024. ABF & Kenniscentrum studentenhuisvesting in opdracht van het ministerie van VRO

# hoe gaat het met de ambities?



De beoogde bouw van 100.000 woningen werd voor het laatst in 1990 gehaald.



# 2

## De fysieke opgave

### Samenvatting

- Naast een nieuwbouwoopgave ligt er ook een opgave om de bestaande voorraad woningen te verduurzamen
- Met name oudere mensen wonen geregeld in zeer grote woningen. De potentie van het 'beter benutten van de bestaande voorraad woningen' is dan ook groot.
- Grond is een speculatief goed, wat maakt dat financiële belangen soms zwaarder wegen dan de toekomstbestendigheid van een locatie. Veel woningbouw wordt nu gepland op locaties die kwetsbaar zijn door klimaatverandering.
- Nieuwe woningen hebben ook invloed op de mobiliteitsvraag. Door de juiste keuzes kan de woonopgave bijdragen aan de mobiliteitstransitie.
- De woningbouw loopt tegen een aantal nuts-infrastructurele grenzen aan zoals netcongestie, drinkwaterbeschikbaarheid en de waterveiligheid. Als hier niet op gestuurd wordt, zal dit de woningbouw vertragen.

### 2.1

#### Bestaande woningvoorraad

Nederland heeft in 2025 8,2 miljoen woningen. Ongeveer 18% is gebouwd vóór de Tweede Wereldoorlog, zo'n 43% is in de hoogtijdagen van de wederopbouw tussen 1945 en 1985 gebouwd, en de overige 39% is gebouwd in de afgelopen 40 jaar.<sup>1</sup>

Deze woningen zijn niet allemaal technisch en bouwfysisch in goede staat. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek stelt dat een half miljoen woningen van vóór 1970 risico loopt op funderingsschade<sup>2</sup>. Aan funderingsherstel zitten hoge kosten verbonden die niet elke eigenaar kan betalen. Daarnaast schat Stichting Natuur en Milieu in dat in 2022 1,5 miljoen woningen een energielabel E, F of G hadden en binnen nu en 6 jaar verduurzaamd moeten worden (zie ook hoofdstuk 'CO2 uitstoot').<sup>3</sup> Alleen al voor de stad Rotterdam wordt de totale opgave om de bestaande woningen te verduurzamen en te herstellen geschat op een kostenpost van 18 miljard euro voor de komende 25 jaar. Naast een nieuwbouwoopgave ligt er dus ook een grote opgave in het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad.<sup>4</sup>

Doordat veel bestaande woningen gebouwd zijn in een andere tijd, waarin huishoudens een stuk groter waren, passen ze nu niet meer altijd bij de huidige samenstelling van huishoudens. Ongeveer 65% van alle bestaande woningen is een eengezinswoning, terwijl slechts 26% van de huishoudens momenteel een gezin is van 4 of meer personen.<sup>5</sup> In 1970 bestond het gemiddelde huishouden uit 3,2 personen, inmiddels is dat afgenomen naar 2,1. Springco Urban Analytics berekende dat als alle huishoudens in een passende woning zouden wonen (voor een eenpersoonshuishouden rekenen ze bijvoorbeeld als passend tussen de 33m<sup>2</sup> en de 672m<sup>2</sup>, voor een tweepersoonshuishouden tussen de 76m<sup>2</sup> en de 100m<sup>2</sup> en zo bouwt dit verder op: onder de bandbreedte is 'te klein' en erboven 'te groot') dan is er binnen de bestaande voorraad woningen nog ruimte 'over' voor zo'n 3 miljoen extra mensen.<sup>6</sup>

Dit is een theoretische studie, maar dat de bestaande voorraad een groot onbenut potentieel kent, is helder. De strategie om woningen te splitsen of te delen zou veel extra woningen kunnen creëren zonder nieuw te hoeven bouwen. Als we met onze buurlanden gaan vergelijken, blijkt het dat de Nederlander gemiddeld vrij ruim woont. Zo heeft de gemiddelde Nederlander 53m<sup>2</sup> ter beschikking waar dit in Engeland 38 m<sup>2</sup> is en in Duitsland 46m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Als gevolg van het overheidsbeleid om ouderen 'Langer Thuis' te laten wonen, en de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, blijven bijvoorbeeld veel ouderen in hun voormalige ruime gezinswoningen wonen.<sup>7</sup>

Voor mensen met een uitkering is samenwonen niet altijd financieel voordelig. Vanuit de gedachte dat zij de kosten van het voeren van een huishouden delen en daarmee goedkoper uit zijn, wordt er bijvoorbeeld gekort op een uitkering of AOW. Deze korting is echter dusdanig hoog, dat dit mensen ervan weerhoudt om te gaan samenwonen. Het is lastig in te schatten hoeveel woningen het afschaffen van zo'n regeling zou kunnen opleveren, maar Platform31 denkt aan 5.000 tot 10.000 woningen per jaar.<sup>9</sup> De overheid zou dus het samenwonen meer kunnen stimuleren door enkel haar beleid aan te passen hierop.

Een meer gedetailleerde studie toont aan dat er zo'n 500.000 koopwoningen geschikt zouden zijn om te delen of te splitsen. In deze studie is gekeken naar grondgebonden woningen boven de 150 m<sup>2</sup>, buiten de vier grote steden, die momenteel bewoond worden door één of twee ouderen van boven de 55 jaar oud.<sup>10</sup> Van de corporatiewoningen zou, volgens onderzoek, het beter benutten door optoppen, splitsen, kamerverhuur en woningdelen, 170.000 extra woonplekken kunnen opleveren.<sup>11</sup> Tenslotte blijkt uit het Publieksonderzoek Hospitaverhuur dat 1/3de van de Nederlanders een kamer in huis over heeft en dat 8% van de mensen hospitaverhuur overweegt.<sup>12</sup> De totale potentie van het 'vinden van woonruimte' binnen de bestaande voorraad, door het stimuleren van samenwonen, transformatie, woningsplitsen en woningdelen, is groot. Volgens sommigen zelfs genoeg om aan de totale woningbouwopgave van 1 miljoen woningen tot 2030 te voldoen.



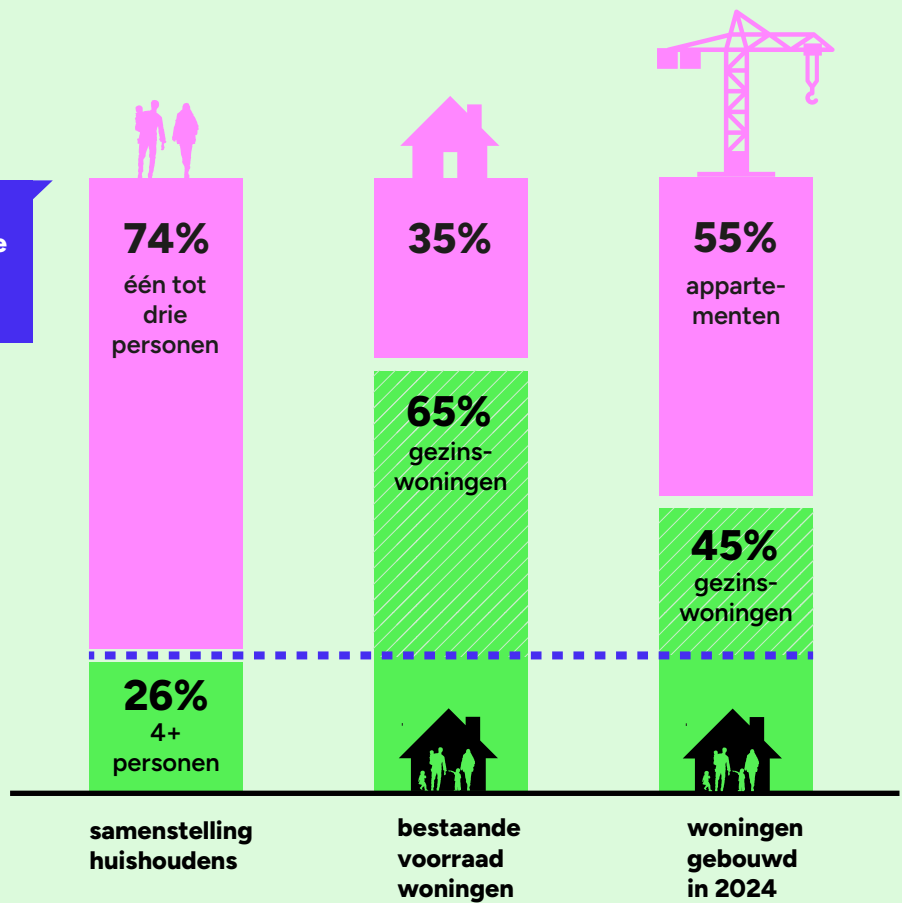
*Er zijn ruim 500.000 woningen die aan bovenstaande criteria voldoen en geschikt zijn om te delen of te splitsen*

#### Bronnen [2.1]:

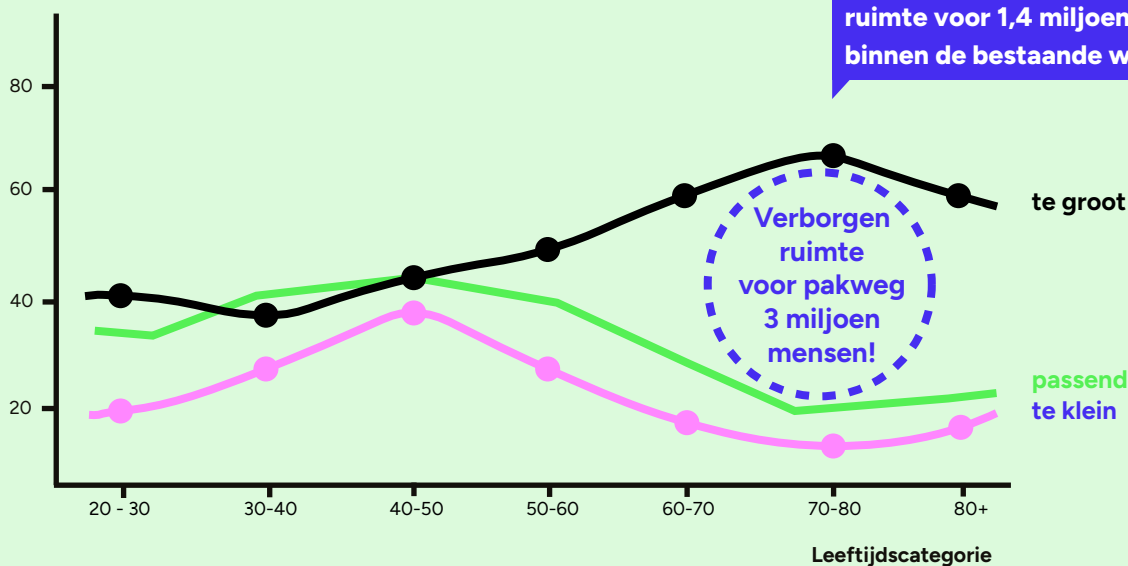
1. CBS statline
2. <https://www.kcaf.nl/fundermaps/>
3. <https://natuurenmilieu.nl/nieuws-artikel/anderhalf-miljoen-woningen-moeten-in-7-jaar-verduurzaamd-worden/>
4. <https://www.gemeentennl.nl/ruimte/miljoenen-voor-verduurzamen-rotterdamse-huurwoningen/>
5. CBS via onderzoek KAW 'ruimte zat in de stad'
6. <https://stadszaken.nl/artikel/2796/woningvoorraad-kan-veel-beter-benut-wordsen-met-doorstroming>
7. <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/door-verdwijnen-verzorgingshuis-moeten-ouderen-langer-thuis-blijven-wonen-er-is-geen-alternatief-m/>
8. Artikel 'Nederlander woont met 53 vierkante meter aan woonruimte veel kleiner dan gedacht', Hofstede, S., de Volkskrant, gepubliceerd op 1 december 2022
9. <https://wbs.nl/publicaties/zonder-nieuwbouw-jaarlijks-vijftienduizend-woningen-erbij>
10. <https://www.blgwonen.nl/over-ons/nieuws/woningsplitsing-kan-half-miljoen-extra-woningen-opleveren.html>
11. Rapport: Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit, Platform 31 ism Aedes en de Vernieuwde Stad, Wassenberg, F. en Mens, J.,
12. Ministerie Binnenlandse Zaken, Publieksonderzoek hospitaverhuur, door CHOICE, februari 2024, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/02/29/rapportage-publieksonderzoek-hospitaverhuur>

# hoe ruim is de bestaande woningvoorraad?

Ondanks de huidige mismatch tussen de voorraad woningen en de huishoudens, bouwen we nog steeds teveel gezinswoningen.



Benuttingspercentage



---

## 2.2

### Bouwlocaties

De grond in Nederland is schaars, wat leidt tot een complexe puzzel. Bijna alle sectoren in de samenleving snakken naar meer ruimte. Niet alleen leidt dit tot de vraag of er nog ruimte over is voor nieuwe woningen, maar ook welke locaties dan het meest geschikt zijn voor nieuwe woningbouw.

Grond kent verschillende eigenaren. Het kadaster heeft onderzocht dat van alle planlocaties (dit zijn locaties waar toekomstige woningbouw gepland wordt), 42% in handen is van de gemeente, 28% van particuliere eigenaren, 9% van woningcorporaties en 20% in handen van marktpartijen. Buiten de plangebieden is er nog eens 6.400 hectare grond in handen van marktpartijen. Dit is bijna allemaal (nog) onbebouwde grond. Ruim een kwart van deze grond is in handen van één marktpartij.<sup>1</sup> Voor een deel van deze grond sturen marktpartijen erop aan de bestemming te veranderen tot 'wonen'.<sup>2</sup>

Grond is in Nederland namelijk een speculatief goed; de overheid bepaalt de bestemming, zoals wonen, natuur of landbouw, en dat bepaalt op zijn beurt de waarde van de grond. Landbouwgrond is bijvoorbeeld goedkoper dan woningbouwgrond. Wie landbouwgrond in bezit heeft, kan veel winst maken als de bestemming naar wonen verandert, nog zonder überhaupt een woning te hebben gebouwd. Speculatieve grondposities leiden tot een stevige lobby vanuit belanghebbenden die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke keuze van overheden voor woningbouwlocaties.

Het oordeel van de Autoriteit Consument & Markt over de grondmarkt is dan ook hard. Zij oordelen dat de grondmarkt in Nederland slecht functioneert slecht en niet transparant genoeg is.<sup>2</sup> Dit kan ertoe leiden dat de keuze voor een woningbouwlocatie niet enkel gebaseerd is op wat de beste grond is voor (toekomstbestendige) woningbouw, maar ingegeven is door financiële belangen. De deltacommissaris waarschuwt nu al dat 82% van de woningen gepland is op locaties die kwetsbaar zijn door klimaatverandering met risico op overstromingen, bodemdaling, hitte of droogte<sup>3</sup> (meer hierover in het hoofdstuk 'klimaatrisico's').

Hiermee laait de discussie weer op of het beter is om in te zetten op nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwde kernen ('binnenstedelijk') of in het weiland erbuiten ('buitenstedelijk'). Er wordt vaak gesteld dat Nederland zeer dichtbevolkt is en er geen ruimte meer is binnen bestaande kernen voor nieuwe woningen. Echter, als er gekeken wordt naar de gemiddelde dichtheid van bewoonde gebieden dan staat Nederland qua dichtheid in de middenmoot van Europa.<sup>4</sup>

Volgens onderzoek van Platform Woonopgave is er in de bestaande bebouwde kernen (zowel dorpen als steden) nog ruimte om meer dan 3 miljoen extra woningen toe te voegen, zonder al het groen vol te bouwen.<sup>5</sup> Dit is een optelsom van onder andere het bijbouwen op platte daken, het herstructureren van bedrijventerreinen en het verdichten van naoorlogse wijken. Dit is nog exclusief het 'beter benutten van de bestaande voorraad' uit het hoofdstuk 'bestaande voorraad'.

Het binnenstedelijk bouwen is complexer, door bijvoorbeeld de ingewikkelde bouwplaatsinrichting, en kent daarmee hogere directe bouwkosten. De 'bovenplanse' ontwikkelkosten, zoals de aanleg van wegen, riolering en openbare ruimte liggen dan

---

weer een stuk lager.<sup>6</sup> Maar de maatschappelijke opbrengsten, gezien over een periode van 50 jaar, liggen voor een binnenstedelijke woning op €60.000 tegenover €12.000 euro voor een woning op een buitenstedelijke locatie. Dit verschil komt voort uit een hoger positief effect op de koopkracht en werkgelegenheid en gelijktijdig minder gemeentelijke kosten voor het beheer en onderhoud van onder andere riool en openbare ruimte.<sup>7</sup>

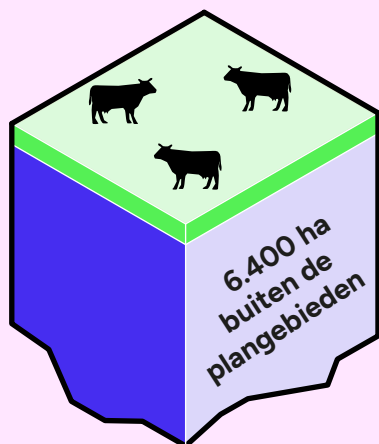
Tenslotte toont recent onderzoek dat de totale CO<sub>2</sub>-footprint van een nieuwe woning in het weiland twee keer zo hoog is als een nieuwe woning in de bestaande kern. Zelfs als de woning in het weiland met duurzame bouwmaterialen wordt gebouwd.<sup>8</sup>

Het is nog maar de vraag of buitenstedelijk bouwen in de toekomst nog kan. Nederland is tussen 2000 en 2018 met 10 hectare per dag verstedelijkt. De Europese Commissie heeft voor 2050 het 'No Net Land Take' doelstelling gesteld, dat stuurt op het terugbrengen van de netto verstedelijking naar 0 tegen 2050 vanwege de slechte staat van de bodem. Daarmee wil de Europese Commissie<sup>9</sup> Dit is echter een doel dat nog niet juridisch bindend is.

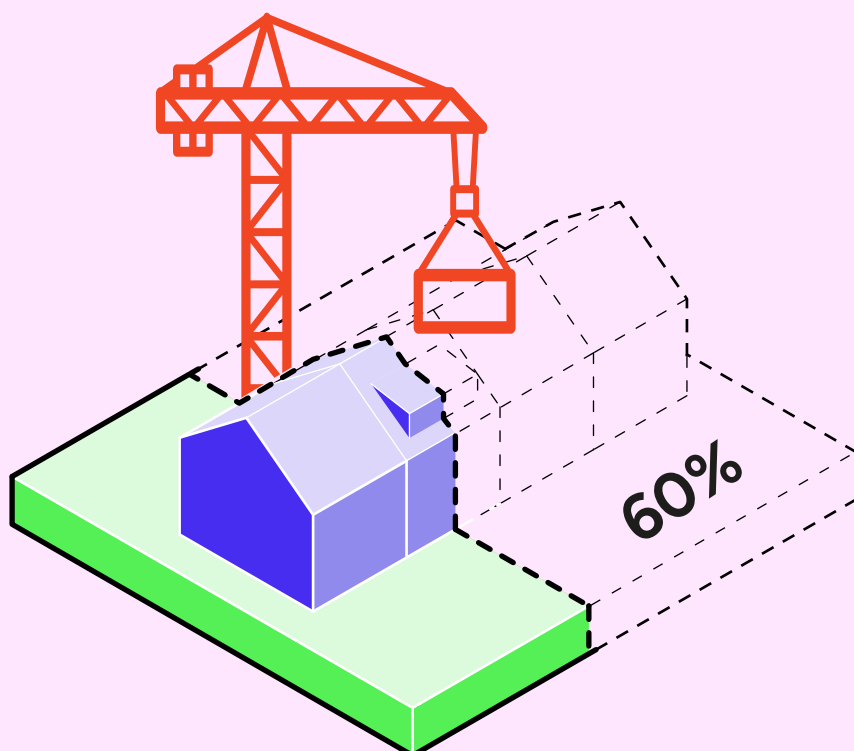
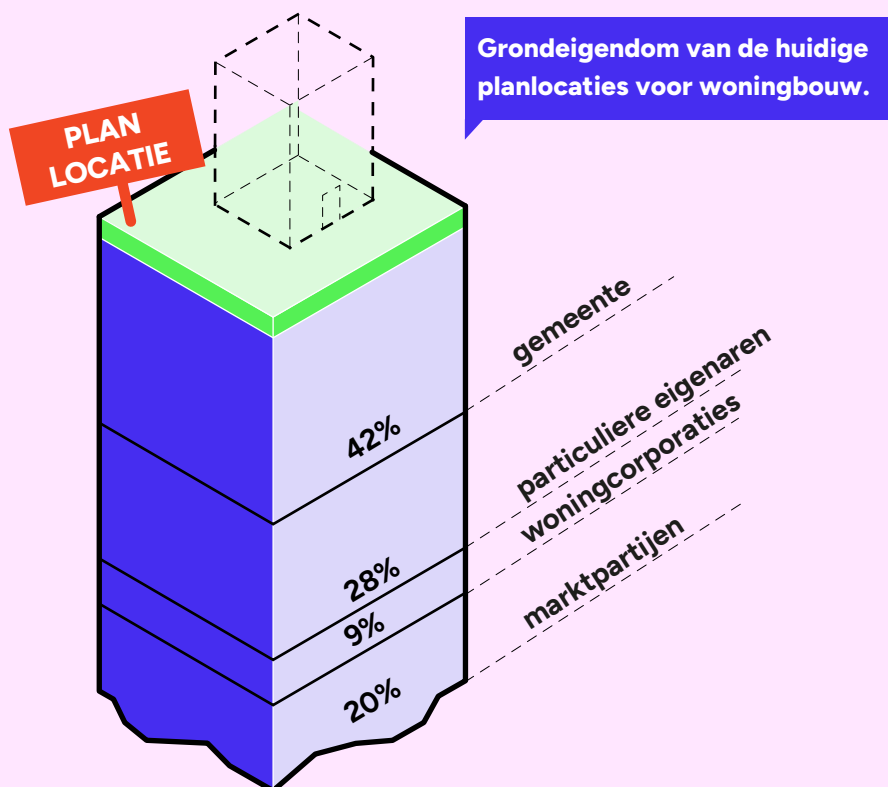
Bronnen [2.2]:

1. rapport 'Eigendom op planlocaties, een verkenning in opdracht van BZK, Wisman H. & Zuidema M. Kadaster, juni 2024
2. <https://www.ftm.nl/artikelen/in-woningcrisis-staan-grootste-projectontwikkelaars-beste-voor>
3. Bouwstenendocument 'Het effect van klimaatverandering op de woningbouwopgave. Bodem en water als basis, klimaatbestendig op lange termijn'. Sweco, Ecorys, Deltares, Defacto, december 2021
4. [https://www.researchgate.net/figure/Population-weighted-density-distribution-within-FUA-and-all-municipalities-for-EU-28-in\\_fig16\\_334150770](https://www.researchgate.net/figure/Population-weighted-density-distribution-within-FUA-and-all-municipalities-for-EU-28-in_fig16_334150770)
5. Analyse Platform Woonopgave, [www.platformwoonopgave.nl](http://www.platformwoonopgave.nl)
6. Posad Maxwan, Goudappel Coffeng, gemeente Utrecht: Rijnenburg Quicksan Verstedelijking: Eindrapport - november 2020
7. Rapport: 'Maatschappelijke kosteneffectiviteitsanalyse binnen - buitenstedelijk bouwen.' Decisio in opdracht van Metropoolregio Amsterdam - Provincie Noord-Holland, maart 2023
8. Copper8, LEVS Architecten, Metabolic consulting, rapport 'CO2 impact van woningbouwlocaties' voor City Deal Circulair en Conceptueel bouwen, februari 2025
9. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/nieuwe-eu-doelstelling-no-net-land-take-stok-achter-de-deur-of-schiet-het-zijn-doel-voorbij/>

# van wie is de grond eigenlijk?



Buiten de plangebieden is er nog eens 6.400 hectare grond in handen van marktpartijen.



60% van alle corporaties heeft te weinig grond om te voldoen aan hun nieuwbouwpogave.

## 2.3

### Mobiliteit

Woningbouw gaat gepaard met complexe uitdagingen op het gebied van infrastructuur en mobiliteit. Goede bereikbaarheid van woningen is noodzakelijk en vaak ook een voorwaarde voor de realisatie daarvan. Zeker in nieuwe (grootschalige) woonwijken, zoals in de 17 NOVEX-gebieden die zijn aangewezen door de Rijksoverheid.<sup>1</sup> Daar moeten bijvoorbeeld nog wegen, fietspaden, bruggen en buslijnen worden aangelegd. De overheid heeft dan ook 6 miljard euro in een Mobiliteitsfonds geïnvesteerd om dit te bekostigen.<sup>2</sup>

De groei van steden legt ook een grotere druk op het openbaar vervoer, met name het treinverkeer. In het meest extreme toekomstscenario van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) komt de raming uit op een groei in het aantal reizigers van 25 tot 30% in de komende vijf jaar. In de spitsuren kan dit op veel trajecten zorgen voor grote drukte. Dat vraagt extra capaciteit van het spoornetwerk.<sup>3</sup>

Om die redenen kan de woonopgave niet los gezien worden van de mobiliteitsopgave; een transitie van grote afhankelijkheid van de auto (met brandstofmotor) als primair vervoersmiddel naar een schonere en meer toegankelijke mix van mobiliteit, zoals fietsen, OV en wandelen. 22% van de totale carbon footprint van huishoudens is namelijk het gevolg van dagelijks transport met de auto, fiets en OV (dit is zonder de vliegvakanties).<sup>4</sup> De mobiliteitskeuzes van huishoudens zijn logischerwijs verbonden met de plek waar ze wonen. Zo toont onderzoek dat het aantal auto's per huishouden buiten de stad twee keer zo hoog is als binnen de stadscentra. Dit geldt ook voor het aantal gereden kilometers.<sup>5</sup> Dit betekent dat het binnenstedelijk verdichten dus ook een positieve impact zal hebben op de mobiliteitstransitie (zie ook het hoofdstuk 'bouwlocaties'). Adviesbureau Goudappel Coffeng onderzocht verschillende inbreidingsprojecten in grote Nederlandse steden en concludeert dat woningbouw binnen de bestaande stadsgrenzen juist het autogebruik met 20% verlaagt, wanneer dit gecombineerd wordt met investeringen in fietspaden, stoepen en openbaar vervoer.<sup>6</sup>

Mobiliteit is dus niet enkel een aandachtspunt, maar de woonopgave biedt ook een kans om verbeteringen op het gebied van mobiliteit aan te jagen.

Bronnen[ 2.3]:

1. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen-bereikbaar-maken>
2. Rapport: 'De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid' Buitelaar, E, 2021 voor Planbureau voor de Leefomgeving
3. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/11/18/bijlage-2-kerncijfers-mobiliteit-2024>
4. <https://www.milieucentraal.nl/media/tqojovzu/factsheet-co2-voetafdruk-augustus-2024.pdf>
5. Martensen, H. & Arendsen, K. (2024), De auto in Nederland: een gebiedstypologie, Voorpublicatie in het kader van het project Auto-Atlas. Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM)
6. <https://stadszaken.nl/artikel/7638/goudappel-inbreiding-steden-drukt-autoverkeer-met-20-procent>

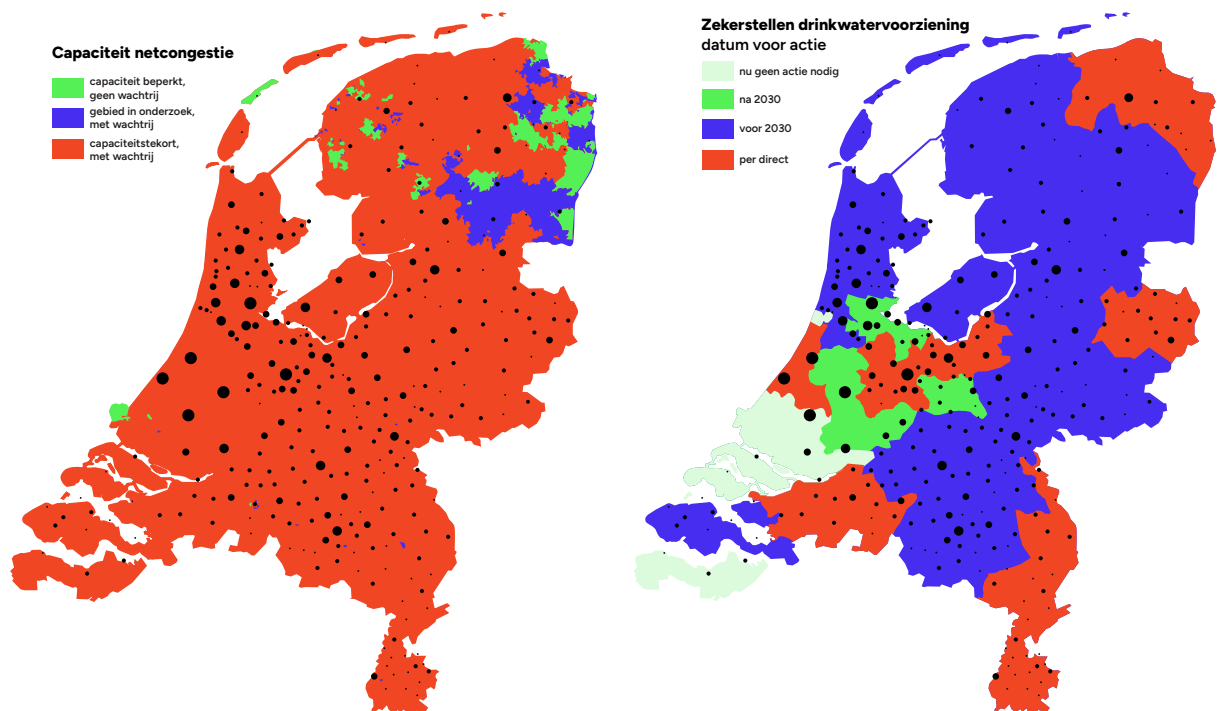
## 2.4

### (Nuts)infrastructuur

De woningbouw loopt tevens tegen een aantal nuts-infrastructurele grenzen aan, gelet op vitale systemen als elektriciteit en drinkwater.

De eerste is de overbelasting van het elektriciteitsnet, ofwel 'netcongestie'.<sup>1</sup> Juist door de overstap van gas naar elektriciteit, raakt het stroomnet vol. Als de maximale capaciteit van het stroomnet wordt bereikt, kunnen (groot)gebruikers niet meer worden aangesloten. Op sommige plekken, zoals Almere, bedreigt netcongestie daardoor de bouw van nieuwe woonwijken.<sup>2</sup>

Ook een tekort aan drinkwater dreigt. Als actie uitblijft zal dit tekort tussen nu en 2030 de bouw van nieuwe woningen in veel regio's gaan belemmeren.<sup>3</sup> Tenslotte roeren de waterschappen zich steeds meer, omdat zij ondervinden dat bij sommige woningbouwlocaties een gedegen plan voor de toekomstige waterhuishouding en daarmee waterveiligheid ontbreekt. Bij de Zuidplaspolder bijvoorbeeld heeft dit ertoe geleid dat het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard naar de Raad van State is gestapt.<sup>4</sup>



Links een kaart met de netcongestie (bijna heel Nederland is rood), rechts de beschikbaarheid van drinkwater.

Bronnen [2.4]:

- <https://capaciteitskaart.netbeheernederland.nl>
- <https://www.1almere.nl/nieuws/Almere/maatregelen-stroomnet-bieden-hoop-voor-woningbouw-maar-situatie-bedrijven-blijft-onveranderd/11/07/2024/nieuws/>
- <https://www.drinkwaterplatform.nl/drinkwatertekort-bottleneck-voor-nieuwbouw/>
- <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waterschappen-pakken-positie-in-de-ruimtelijke-ordening-we-zijn-het-aan-onszelf-verplicht/>

# 3

## De financiële opgave

### Samenvatting

- De term die de overheid hanteert voor 'betaalbaar' kent een hoge bovengrens (die voor veel huishoudens niet betaalbaar is)
- Er is een groot tekort aan betaalbare woningen
- Het financiële systeem voor koopwoningen werkt niet; huizenprijzen blijven enkel stijgen, waardoor elke nieuw gebouwde betaalbare koopwoning bij een tweede verkoop al niet meer betaalbaar is
- Corporaties kennen geen duurzaam financieel model. Binnen 6-10 jaar zullen zij geen geld meer kunnen lenen om daarmee nieuwe woningen bij te bouwen.

### 3.1

#### (On)betaalbaarheid

De overheid heeft de ambitie gesteld dat tweederde van de toe te voegen woningen 'betaalbaar' moeten zijn voor mensen met een laag en middeninkomen. Dat betekent sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Tenminste 30% hiervan moet binnen de sociale huur vallen.<sup>1</sup> Deze eisen worden in de nabije toekomst (naar verwachting 2026) wettelijk vastgelegd in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.<sup>2</sup>

Volgens de overheid is de grens voor een 'betaalbare' koopwoning momenteel €405.000.<sup>3</sup> Op een modaal inkomen (het meest voorkomende inkomen-in 2025 is dit €46.500 bruto per jaar<sup>4</sup>) kan een hypotheek verkregen worden van net boven de €200.000 (uitgaande van 4,5 keer het bruto jaarinkomen). Voor een woning van 4 ton is dus een dubbel modaal inkomen nodig. Kijkend naar de inkomens van huishoudens dan kan 60% geen hypotheek krijgen voor een 'betaalbare' woning van €405.000 (dit is puur op inkomen gerekend, waarbij geen rekening is gehouden met eigen vermogen en overwaarde van een vorige woning).<sup>5</sup>

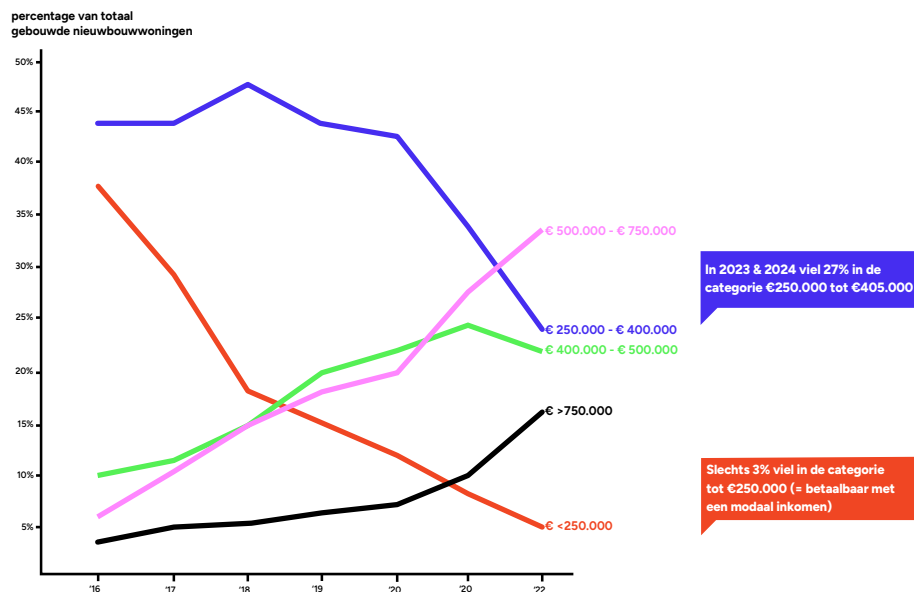
In 2023 en 2024 had slechts 3% van alle nieuwbouwwoningen een verkoopprijs tot €250.000.<sup>6</sup> Voor 35% van de huishoudens is dit het maximale bedrag waarvoor ze een hypotheek kunnen krijgen. Zij moeten het op de nieuwbouwmakrt dus doen met 3% van het aanbod. Bestaande woningen zijn helaas niet goedkoper. Volgens taxatiebureau Calcasa heeft de gemiddelde taxatiewaarde van bestaande woningen inmiddels de grens van een half miljoen doorbroken.<sup>7</sup>

Betaalbare huur wordt onderverdeeld in sociale huur en middenhuur. Bij een huurcontract dat in 2025 ingaat, is de maximale huur van een sociale woning €900,07 per maand (dit noemen ze de liberalisatiegrens). Een woning in de middenhuur heeft een huurprijs tussen de €900,07 en €1184,83 per maand.<sup>8</sup> Via het woningwaarderingstelsel (WWS) krijgt een woning punten toegekend op basis van woningkenmerken en die punten bepalen de huurprijs.<sup>9</sup> Heeft een woning meer dan 186 punten, dan valt deze in de vrije sector en is de huurprijs vrij te bepalen.

Het NIBUD hanteert een vuistregel dat in een gezonde financiële situatie alle woonlasten niet meer dan 30% van het netto inkomen zouden mogen bedragen.<sup>10</sup> Gerekend zonder energielasten en verzekering, is dus voor de maximale grens van sociale huur een inkomen van €3.000 euro netto nodig. Dit komt grofweg overeen met een modaal inkomen. Voor de maximale huur in de middenhuur is een inkomen van bijna 4.000 euro netto nodig. Meer dan 50% van de huishoudens verdient minder dan dat.<sup>5</sup>

Mensen met een modaal inkomen of lager kunnen aanspraak maken op een sociale huurwoning, maar in een kwart van alle gemeenten is de wachtlijst voor een sociale huurwoningen langer dan 7 jaar.<sup>11</sup> Om de wachtlijsten te bestrijden, eist de overheid dat 30% van de nieuwe woningen binnen de sociale huur moet vallen. Dit wordt helaas niet gehaald. In 85% van alle gemeenten werd tussen 2020 en halverwege 2024 minder dan 30% aan sociale woningen gebouwd. Slechts in 15% van de gemeenten werd dit gehaald. 7% van de gemeenten bouwden in deze periode zelfs geen enkele sociale huurwoning.<sup>12</sup>

Uit cijfers van het datacentrum van Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties) blijkt dat over de periode van 2018 tot en met 2023 de netto toevoeging (bouw en aankoop, min sloop en verkoop) van woningen door corporaties, slechts 5% van het totaal aantal nieuwe woningen betrof.<sup>13,14</sup> Er is dus een grote nood aan betaalbare woningen.



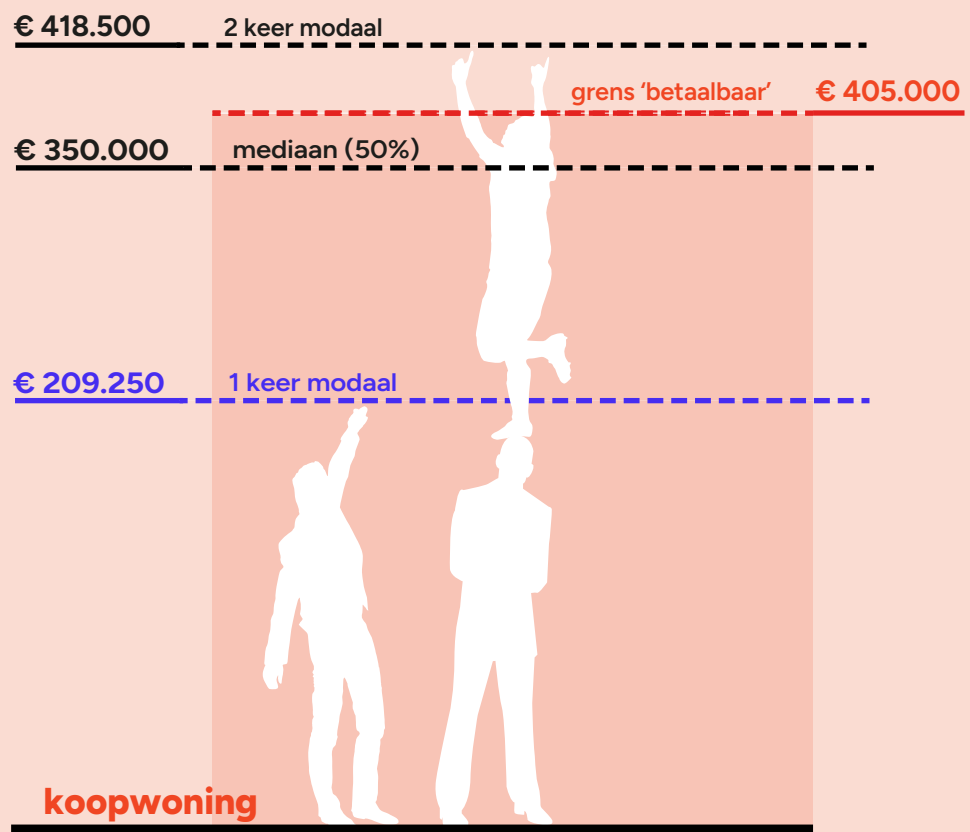
Prijzen nieuwbouwwoningen door de jaren heen. Het aantal gebouwde woningen tot €250.000 neemt al jaren lang af.

Bronnen[3.1]:

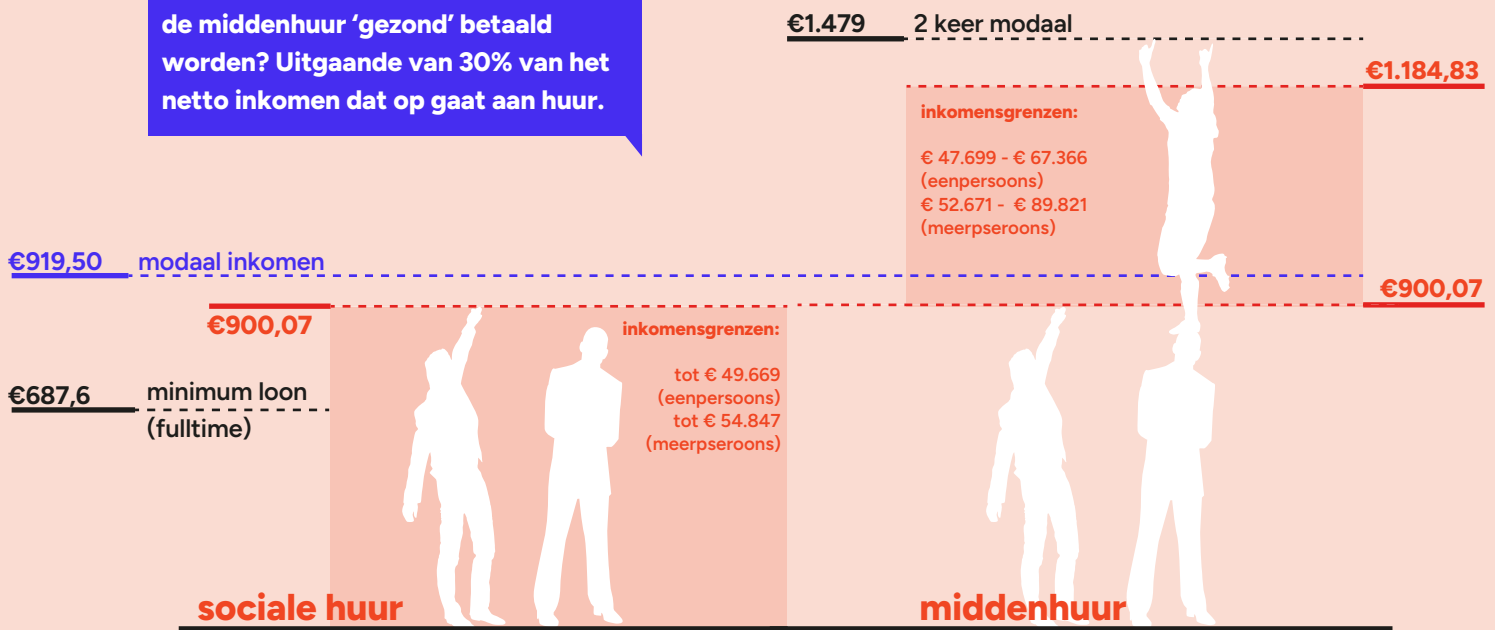
1. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/woontop/alle-afspraken>
2. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting>
3. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/nationale-hypotheek-garantie-nhg>
4. CBS statline. cijfers uit 2023 zijn geëxtrapoleerd naar prijspeil 2025
5. NVM rapportages woningmarkt 2023 & 2024
6. <https://www.raisin.nl/nieuws/gemiddelde-woningwaarde-in-nederland-breekt-door-grens-van-half-miljoen-euro/>
7. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-een-middenhuurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>
8. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/wat-betekent-de-wet-betaalbare-huur-voor-mij/info/over-de-wet-betaalbare-huur>
9. NIBUD
10. <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>
11. Nieuwbouw van corporatiewoningen in beeld (2020-2024), Woonbond, januari 2025
12. Aedes datacentrum
13. Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024

# wat is nog betaalbaar?

Hoeveel inkomen is nodig om een hypotheek te verkrijgen voor een 'betaalbare' koopwoning?



Met welk inkomen kan sociale huur of de middenhuur 'gezond' betaald worden? Uitgaande van 30% van het netto inkomen dat op gaat aan huur.



Bovenstaande diagrammen tonen de prijzen van koop- en huurwoningen in relatie tot inkomens.

---

## 3.2

### Het financiële systeem

Het financiële systeem is de financiële systematiek achter het bouwen, ontwikkelen, beheren, verhuren en verkopen van woningen en daarnaast het samenspel van financiële prikkels die dit beïnvloeden. De huizenprijzen zijn de afgelopen decennia enorm gestegen. Tussen 2014 en 2024 zijn de prijzen bijna verdubbeld.<sup>1</sup> De gemiddelde woningprijs is over langere termijn ook harder gestegen dan het gemiddelde inkomen. Waar in 1995 een gemiddelde woning 4 à 5 keer een modaal jaarsalaris kostte, is dit nu opgelopen naar meer dan 10 keer een modaal jaarsalaris.<sup>2</sup>

Voor nieuwe kopers is het kopen van een woning bijna onmogelijk geworden zonder flink gespaard te hebben of financiële steun van familie (zie ook hoofdstuk 'ongelijkheid'). Er wordt vaak gesteld dat als er meer woningen gebouwd worden, de prijzen vanzelf zullen gaan dalen. Maar is de woningmarkt werkelijk een markt waarin vraag en aanbod zo simpel op elkaar afgestemd zijn?

Dit lijkt niet het geval te zijn. Ad van der Stok schreef hier een helder artikel over; de woningmarkt bestaat eigenlijk uit drie markten: de bouwmarkt, de grondmarkt en de financiële markt.<sup>3</sup> Ofwel; het bouwen van woningen, het verkrijgen van woningbouwlocaties en de financiering van woningen.

Te beginnen bij de bouwmarkt: dit is misschien wel de simpelste 'markt' waar vraag en aanbod van materialen en arbeid een rol spelen. De grondmarkt is veel complexer. Grond is om te beginnen een schaars en speculatief goed (zie ook het hoofdstuk 'bouwlocaties'). De grondprijs wordt veelal 'residueel bepaald' en is dan het resultaat van de marktwaarde van de woning minus de bouw- en ontwikkelkosten. Hoe hoger de marktwaarde (verkoopprijs), hoe hoger ook de uiteindelijke (residueel berekende) grondprijs. Hierdoor maakt de grondprijs een steeds groter deel uit van de totale woningprijs. Nu is dit bij koopwoningen gemiddeld 60%, terwijl dit in 1995 iets meer dan 20% was.<sup>4,5</sup>

Tenslotte de geldmarkt. Deze markt kent heel veel overheidsregulering, de overheid acteert hier heel actief. Zij bepaalt bijvoorbeeld de leenruimte (de hoogte van de hypotheek) van huishoudens, geeft belastingkortingen aan kopers of een schenkingsvrijstelling bij aankoop van een woning zoals de zogeheten 'jubelton'. De stijging van de huizenprijzen hangt, volgens de Nederlandsche Bank, meer samen met de stijgende leenruimte van kopers dan met het woningtekort.<sup>6</sup> Kortom, de woningmarkt kent geen simpele samenhang tussen vraag en aanbod, waar een verhoogd aanbod de vraag doet dalen. Het zit veel complexer in elkaar.

Om de bouw van woningen te versnellen en de betaalbaarheid te vergroten, stelde de overheid in 2020 de Woningbouwimpuls in (WBI). Dit is een subsidie voor gemeenten om daarmee woningbouwprojecten haalbaar te maken. Het Centraal Planbureau stelde in een rapport dat er een groot risico is dat de huidige woningbouwsubsidies vanuit de overheid (van WBI) zullen neerslaan in hogere grondprijzen en dus duurdere woningen.<sup>7</sup> Om de enorme stijgingen van de huizenprijzen een halt toe te roepen zijn dus andere oplossingen nodig dan het verhogen van de leenruimte of subsidies in woningbouwprojecten.

De rijksoverheid subsidieert zowel eigenwoningbezitters als huurders, maar niet in gelijke mate. Het totaal aan fiscale voordelen voor eigenwoningbezitter en kopers was ruim 13

---

miljard in 2024.<sup>8</sup> Huurders van een sociale huurwoning met een laag inkomen kunnen aanspraak maken op huurtoeslag. Het totaal aan huurtoeslag was in 2024 5,8 miljard.<sup>9</sup> Huurders van woningen in middenhuur of vrije huursector kunnen geen subsidie krijgen.

Corporaties krijgen in principe geen geld van de overheid om nieuwe woningen te bouwen. Wel kunnen zij in sommige gemeentes grond voor woningbouwlocaties tegen een lager tarief aankopen, maar dat is niet overal het geval. Via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hebben corporaties toegang tot financiering tegen een lagere rente. Maar momenteel betalen de corporaties vooral veel geld aan de overheid: ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023, betalen corporaties nu 1,6 miljard aan vennootschapsbelasting en de ATAD-regeling (Anti-Tax Avoidance Directive).<sup>10</sup>

Tot 2008 waren corporaties uitgesloten van de vennootschapsbelasting omdat ze geen winstoogmerk hebben. Deze belasting is inmiddels even hoog als de verhuurderheffing in 2018. Die is in feite dus weer helemaal terug.

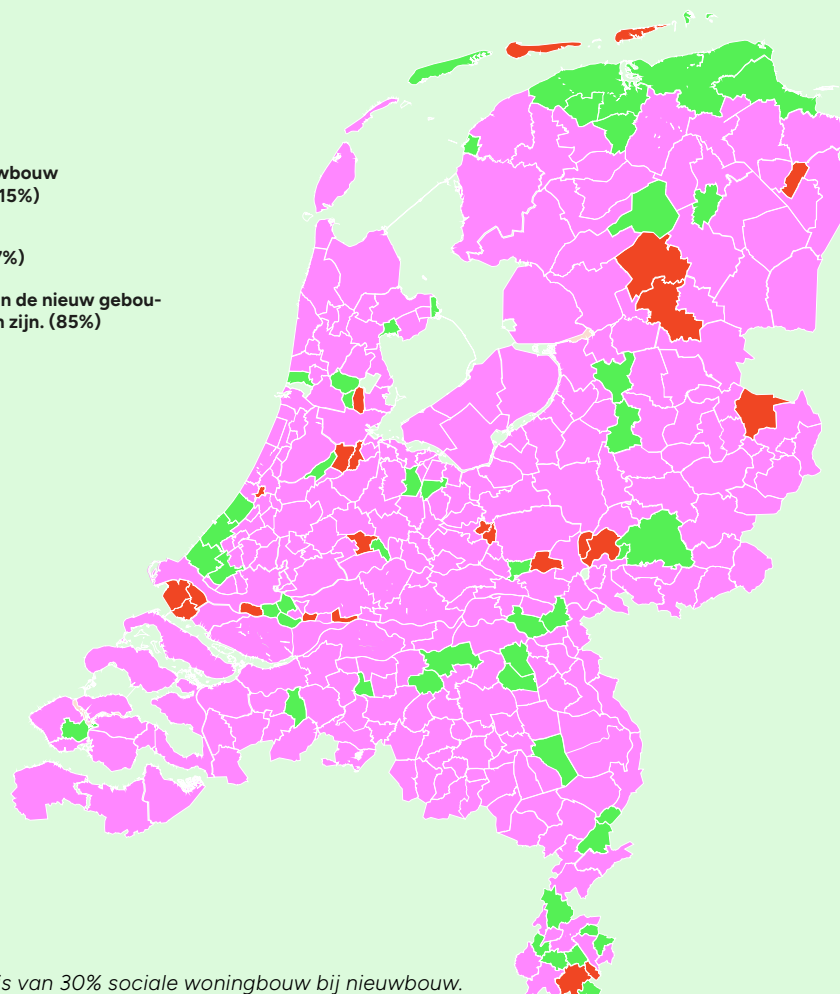
Corporaties lenen geld om woningen bij te bouwen. De huuropbrengsten generen onvoldoende inkomsten om te verduurzamen, onderhouden én bij te bouwen. Corporaties geven dus meer uit dan er binnenkomt. Follow the Money voorspelt dat, afhankelijk van de rentestanden, corporaties tegen 2033 of 2034 geen financieringsruimte meer hebben om woningen bij te bouwen.<sup>11</sup> Het financieringssysteem van corporaties is momenteel dus geen duurzaam model.

Bronnen [3.2]:

1. <https://matrixian.com/een-decennium-van-omhoogschietende-woningprijzen-in-10-jaar-bijna-verdubbeld/>
2. <https://www.hypotheke.nl/blog/wat-kostte-een-huis-in-1970-huizen-werden-19-keer-zo-duur-in-de-laatste-50-jaar/>
3. <https://advanderstok.substack.com/p/wat-is-er-markt-aan-de-woningmarkt>
4. Rapport 'Op grond kun je bouwen. IBO woningbouw en grond', Rijksoverheid, juni 2024
5. 'Bouwplannen VVD-Kamerlid sluiten naadloos aan op lobby van speculanten', van Kessel, D., Brand, N., Follow the Money, juni 2022
6. <https://www.dnb.nl/media/vcoo1t5/analyse-financieringsruimte-en-huizenprijzen.pdf>
7. Rapport: 'De effecten van subsidies op de woningbouw'. Sinnighe Damsté, J., Thiel, J., Zaunbrecher, H. Centraal Planbureau, januari 2025
8. <https://www.rijksfinancien.nl/miljoenennota/2025/bijlage/3096475> [Tabel 10.3.2]
9. <https://www.overtoeslagen.nl/over-ons-werk/aantallen-en-bedragen>
10. <https://stadszaken.nl/artikel/4745/corporaties-betalen-komende-jaren-alsnog-miljarden-belasting>
11. <https://www.ftm.nl/artikelen/woningcorporaties-raken-blut-en-kunnen-niet-meer-bouwen>

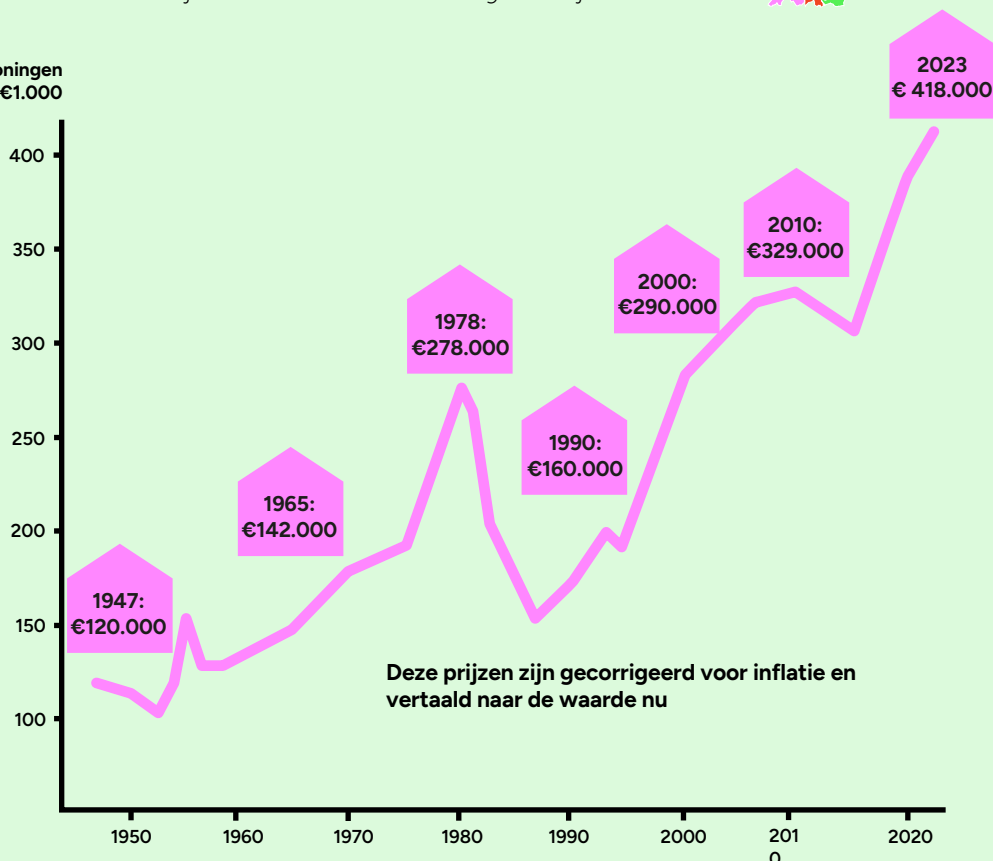
# werkt het financiële systeem nog?

- Gemeenten waarin 30% van de nieuwbouw (of meer) corporatiewoningen zijn. (15%)
- Gemeenten waarin geen corporatiewoningen zijn gebouwd. (7%)
- Gemeenten waar minder dan 30% van de nieuw gebouwde woningen sociale huurwoningen zijn. (85%)



Veel gemeenten bleven achter bij de eis van 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw.

Prijzen woningen  
x €1.000



Stijging van de huizenprijzen door de jaren heen.

# 4

## De sociale opgave

### Samenvatting

- De woonwensen en -behoefte van woningzoekenden worden onvoldoende meegenomen in de woonopgave
- De woningmarkt is momenteel de grootste aanjager van ongelijkheid
- De woonopgave wordt niet integraal aangepakt; andere grote maatschappelijke uitdagingen zoals zorg, sociale zekerheid en klimaat worden onvoldoende integraal aangepakt
- Burgers, en met name minder mondige doelgroepen, beschikken over weinig zeggenschap in de ontwikkeling van hun woning en woonomgeving. Burgers worden te weinig betrokken en bezwaarmakers hebben te veel invloed.

### 4.1

#### De woningzoekende

Woningzoekenden kunnen in twee groepen worden opgedeeld; starters en doorstromers. Volgens het recente WoonOnderzoek 2024 bestaat een derde van de woningzoekenden uit starters en semi-starters; dit zijn huishoudens die nu nog niet zelfstandig wonen. Deze groep is ten opzichte van 2018 gestegen met 30% tot 630.0000 personen.<sup>1</sup> Deze groep bestaat vooral uit jongeren. Van alle personen tussen de 19-29 jaar is ruim de helft op zoek naar een woning.<sup>2</sup> 78% van de jongeren ervaart negatieve emoties in deze zoektocht zoals onzekerheid (44%), frustratie (36%) en machteloosheid (35%), wat vervolgens invloed heeft op hun mentale gezondheid.<sup>3</sup>

Van alle woningzoekenden (zowel starters als doorstromers) is de grootste groep, 36%, op zoek naar een huurwoning binnen de sociale huurgrens. Dit is ook terug te zien in de lange wachttijden voor sociale huurwoningen<sup>4</sup> (zie ook het hoofdstuk 'betaalbaarheid'). Een ander kwart van de woningzoekenden zoekt een koopwoning binnen het betaalbare segment en nog een kwart zoekt een duurdere koopwoning. De overige 14% is op zoek naar een huurwoning in de vrije sector (middenhuur is in dit onderzoek nog niet meegenomen).<sup>1</sup>

De helft van alle starters die op zoek is naar een koopwoning stelt nu belangrijke keuzes zoals gezinsuitbreiding (60%) uit. Dit betekent dus ook dat zij op zoek zijn naar een woning waar in ieder geval een klein gezin in kan wonen.<sup>3</sup> In de markt worden veelal kleine tot zeer kleine appartementen voor starters aangeboden die de flexibiliteit van een extra kinderkamer niet bieden. Studenten daarentegen willen juist liever op kamers wonen met gedeelde voorzieningen, dan de grotere individuele studio's die nu voor hen gebouwd worden.<sup>5</sup>

Naast studenten zijn er ook veel andere woningzoekenden die graag meer collectief willen wonen. Platform31 schat aan de hand van verschillende onderzoeken in dat zo'n 5% tot 10% van de huishoudens meer collectief zouden willen wonen; in totaal zijn dit 400.000 huishoudens. Momenteel zijn er (naar schatting) 25.000 tot 70.000 huishoudens die op een collectieve manier wonen. Een groter aandeel van de huishoudens, namelijk 17-25%, geeft aan 'iets gezamenlijks te willen delen';

---

bijvoorbeeld een erf of tuin. De behoefte is dus duidelijk groter dan het bestaande aanbod.<sup>6,7</sup>

Ook onder ouderen heerst de wens naar meer collectieve woonvormen. Het initiatief 'Knarrenhof' (woonvorm met collectieve voorzieningen voor ouderen) kent inmiddels een wachtlijst van meer dan 50.000 belangstellenden.<sup>(3)</sup> Uit verschillende onderzoeken blijkt dat 6 op de 10 ouderen op den duur graag kleiner wil wonen. Het liefst blijven ze daarbij in de eigen buurt wonen (63% geeft aan graag op buurtgenoten terug te vallen), in een duurzame, aangepaste woning die niet duurder is dan de huidige woning.<sup>8,9</sup>

Bronnen [4.1]:

1. Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024
2. Rapport 'Een (t)huis, een toekomst' van State of Youth NL januari 2025
3. Rapport ' Rapport kwalitatief onderzoek Starters op de woningmarkt', Vereniging Eigen Huis, uitgevoerd door Ruigrok, maart 2025
4. <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>
5. <https://www.platform31.nl/artikelen/stop-met-al-die-studios-voor-studenten-en-maak-woningdelen-aantrekkelijker/>
6. <https://www.platform31.nl/artikelen/de-behoefte-aan-wooncooperaties/>
7. [https://vng.nl/sites/default/files/2021-08/presentatie-ruimte-voor-collectief-wonen-6-juli-2021\\_0.pdf](https://vng.nl/sites/default/files/2021-08/presentatie-ruimte-voor-collectief-wonen-6-juli-2021_0.pdf)
8. <https://dit.eo.nl/artikel/knarrenhofjes-populair-waarom-komen-ze-dan-niet-van-de-grond>
9. Rapport: 'Je huis een thuis, nu en later.' Resultaten van het Grote 55-plus Woonwensenonderzoek', Vereniging Eigen Huis, juni 2022 (ruim 80.000 respondenten).

---

## 4.2

### Ongelijkheid

De ongelijkheid op de woningmarkt neemt toe. Er zijn twee kloven die we kunnen beschouwen op de woningmarkt; een zeer grote tussen woningeigenaren en huurders (vaak beschreven als 'insiders' en 'outsiders'), en binnen de huurders ontstaat er ook een kloof tussen de sociale huursector en de private sector.

In 2023 hadden woningbezitters een mediaan vermogen van €327.000 tegenover een vermogen van €4.000 euro onder huishoudens die huren.<sup>1</sup> Uiteraard vormt de eigen woning een groot deel van dit vermogen, maar zelfs zonder de eigen woning was het vermogen van woningbezitters in 2022 12 keer zo hoog als het vermogen van huurders; €48.000 om €4.000, een verschil van €44.000. Eerder in 2018 was het verschil 'nog maar' €30.000 euro.<sup>2</sup>

Het opbouwen van vermogen is makkelijker voor kopers omdat ze netto een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen in vergelijking met huurders. Het deel van het netto inkomen dat naar wonen gaat heet de 'woonquote'. Volgens het WoonOnderzoek 2024 is de woonquote van huurders in een sociale huurwoning 30,3%, voor huurders in de vrije sector is dit gemiddeld 41,9%(!) en voor woningeigenaren is dit 'slechts' 22,9% gemiddeld. Dit betekent dat woningeigenaren meer geld overhouden om te sparen, te beleggen of te investeren in de verduurzaming van hun huis (waarmee de energierekening ook omlaag zal gaan).<sup>3</sup> Het NIBUD adviseert overigens dat een gezonde netto woonquote maximaal 30% bedraagt, wat op dit moment alleen de woningeigenaren aan kunnen voldoen.

De hoge prijzen van woningen zorgen ervoor dat de toegankelijkheid van de woningmarkt afneemt: het is steeds moeilijker om aan een koopwoning te geraken (zie ook het hoofdstuk 'betaalbaarheid' binnen de 'Financiële Opgave'). Het eigenwoningbezit onder jonge mensen is dan ook afgenomen. Het aandeel jongeren onder de 35 jaar met een koopwoning nam met ongeveer 10% af tussen 2018 en 2024. Dit geldt voor zowel alleenstaanden als koppels. Gelijktijdig groeide het aandeel van deze groep binnen de vrije sector huur gigantisch van respectievelijk 19% naar 50% voor alleenstaanden en van 12% naar 57% voor koppels.<sup>3</sup>

De stijging van de huizenprijzen is een enorm voordeel voor doorstromers ten opzichte van starters. In 1981 had een doorstromer door de overwaarde van de achtergelaten woning een voordeel van €20.000 ten opzichte van een starter. In 2023 is deze voorsprong opgelopen naar €120.000 euro.<sup>4</sup> Eenmaal in het bezit van een koopwoning, kun je meedoen in de ratrace van steeds hogere huizenprijzen. Dat maakt dat het onderscheid tussen de 'insiders' en 'outsiders' op de woningmarkt steeds meer groeit. Wie niet in het bezit is van startkapitaal of een woning, komt letterlijk en figuurlijk niet 'aan bod' op deze markt. Momenteel kunnen starters slechts 3,4% van alle woningen op de markt financieren.<sup>5</sup>

Om een huis te kopen zijn starters steeds meer afhankelijk van ouders die meebetalen. Dit maakt de ongelijkheid nog groter, omdat kinderen van minder vermogende ouders (die bijvoorbeeld in een huurwoning wonen) dit voordeel niet hebben. Als je wieg in een huurwoning staat, sta je dus al met 1-0 achter.

Volgens onderzoek van ING koopt 31% van de starters een huis met hulp van de ouders. Waar dit in 2018 nog 19% was en het geschonken bedrag €40.000, is dat nu ruim tien procent meer en is het bedrag gestegen naar €60.000. Dit werd nog gemakkelijker gemaakt door bijvoorbeeld de 'jubelton' die ouders belastingvrij aan hun kinderen mochten schenken om een huis te kopen, maar inmiddels is dit afgeschaft. Ook uit andere cijfers blijkt dat vermogen een steeds grotere rol op de woningmarkt speelt. Huishoudens die een eerste huis kopen, zijn steeds vaker mensen met een relatief hoog inkomen: 56% van de kopers in 2024 zit in een hoge inkomenscategorie tegenover 47% in 2023.<sup>6</sup>

Kwetsbare doelgroepen hebben het nog veel moeilijker op de woningmarkt. Zo gebeurt het steeds vaker dat mensen met een baan toch dakloos worden. Door een gebeurtenis als een overlijden of een scheiding komen mensen ineens op straat terecht. Ondanks dat het onduidelijk is om hoeveel mensen het precies gaat, zien welzijnsorganisaties dat de groep 'economische daklozen' de afgelopen tijd enorm gegroeid is.<sup>7</sup> Een deel van deze groep komt niet direct op straat te slapen maar kan bij familieleden en kennissen 'op de bank'. Ze trekken vaak van adres naar adres en zijn daarom moeilijk te registreren. Rotterdam schat in dat het aantal bankslapers in de stad is gegroeid is naar 3.000.<sup>8</sup> Hier zitten ook steeds vaker vrouwen en kinderen bij. Op een basisschool in Amsterdam-Zuidoost heeft tenminste één op de twintig kinderen geen vaste verblijfplaats.<sup>9,10</sup> Deze groep economische daklozen en bankslapers loopt een hoog risico om ooit echt op straat te belanden. Omdat deze groep niet dakloos is vanwege psychische of verslavingsproblemen worden zij als zelfredzaam beschouwd en komen ze niet snel in aanmerking voor maatschappelijke opvang of hulp.<sup>11</sup>

Bronnen [4.2]:

1. Factsheet Tweede Kamer der Staten-Generaal, Commissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Dienst Analyse en Onderzoek, december 2024
2. CBS statline
3. Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Efferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024
4. <https://www.blgwonen.nl/over-ons/nieuws/koopkloof-woningmarkt-in-40-jaar-niet-zo-groot-geweest.html>
5. <https://nos.nl/artikel/2463996-starter-heeft-kans-op-slechts-3-procent-van-de-koopwoningen-in-nederland>
6. <https://nos.nl/artikel/2564038-starters-met-rijke-ouders-prijzen-andere-kopers-de-woningmarkt-uit>
7. <https://eenvandaag.avrotros.nl/artikelen/wel-een-baan-maar-geen-huis-waarom-het-een-probleem-is-dat-we-economische-daklozen-niet-goed-in-beeld-hebben-144528>
8. Bankslapers: De Onzichtbare Daklozen van Rotterdam, Gemeente Rotterdam & Creativity Pools, van der Sar, D., Cinar, A., Dupont, F., Hope, L. Oktober 2024
9. <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2569689-in-heel-nederland-wonen-kinderen-in-auto-s-en-garageboxen>
10. NRC 'Daklozen die leven in auto's, stacaravans, hotels of vakantiewoningen blijven vaak onder de radar.' Verlaan, J. Oktober 2024
11. <https://www.movisie.nl/artikel/economisch-dak-thuislozen-lijn-tussen-dak-boven-je-hoofd-hebben-dakloos-zijn-flinterdun>

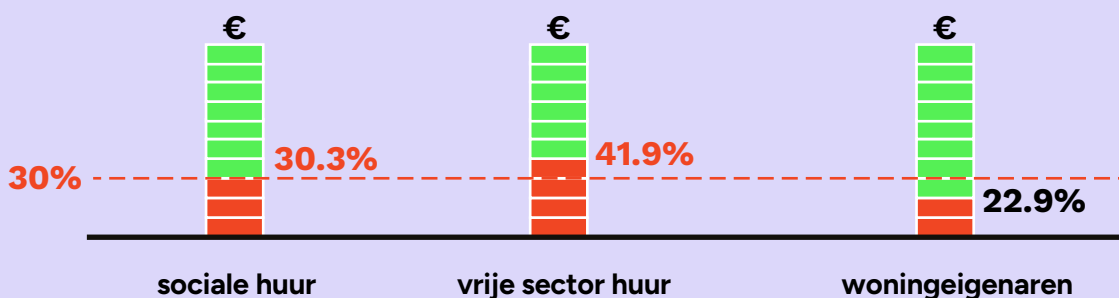
60% van de starters stelt belangrijke levenskeuzes als gezinsuitbreiding uit.

78% van de jongeren ervaart negatieve emoties bij de zoektocht naar een woning



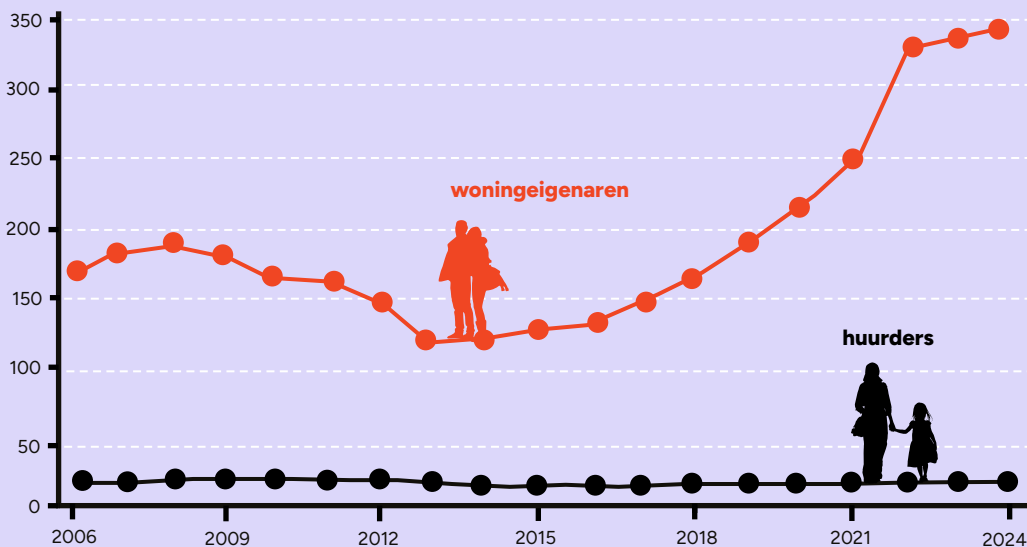
# hoe eerlijk is de woningmarkt?

Een gezonde woonquote is 30% van het netto inkomen. Enkel de woning-eigenaren halen dat (gemiddeld). In de vrije sector zit men er ver boven.



Het verschil in vermogen tussen woningeigenaren en huurders.

aantal € x 1000



Mediaan vermogen in duizenden euros

## 4.3

### Brede welvaart

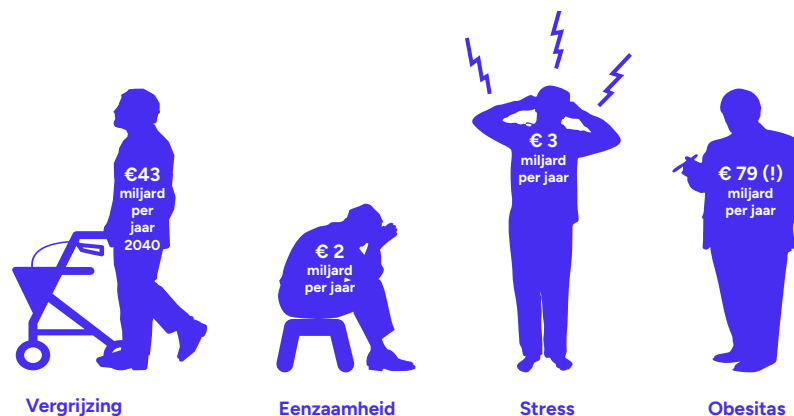
In dit stuk is de woonopgave tot nu toe vanuit verschillende perspectieven steeds afzonderlijk belicht. Zowel in de politiek als in de markt wordt de oplossing voor de geschetste complexe en gelaagde problematieken vaak teruggebracht tot één simplistische oplossing, namelijk het 'snel bouwen van zoveel mogelijk woningen'.

Het enkelzijdig focussen op aantallen, snelheid en productie geeft geen adequaat antwoord op de complexiteit en staat een integrale benadering in de weg. Als er gekeken wordt naar andere maatschappelijke opgaven, die allemaal verbonden met wonen en de woonomgeving zijn, zoals de stijgende kosten voor de zorg en sociale zekerheid, dan is een integrale aanpak geen kans, maar een noodzaak.

Met een integrale aanpak valt er veel te winnen. De zorg en sociale zekerheid nemen momenteel samen de helft in van de hele rijksbegroting.<sup>1</sup> Hier wordt in de woonopgave nog nauwelijks op gestuurd. Terwijl eenzaamheid de samenleving bijvoorbeeld 2 miljard per jaar kost,<sup>2</sup> lijkt het wel alsof nieuwe woongebouwen steeds eenzamer worden; de collectieve ruimtes van een woongebouw zijn vaak de eerste kostenposten waarop bezuinigd wordt. Daarnaast kost stress 3 miljard per jaar, obesitas 79 miljard en zullen in de toekomst de kosten voor de ouderenzorg oplopen van 19 naar 43 miljard per jaar.<sup>3,4,5</sup> Deze kosten zijn allemaal deels gelinkt aan de inrichting van de woonomgeving.<sup>6</sup>

Voor de ouderenzorg zijn waarschijnlijk de kosten niet het grootste probleem, maar het gebrek aan capaciteit van zorgpersoneel. Syntrus Achmea heeft berekend dat het toevoegen van 450.000 levensloopbestendige woningen over tien jaar 100.000 zorgvacatures zal schelen.<sup>7</sup> Het kabinet heeft op de woontop het doel gesteld om tot 2030 270.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen te bouwen.<sup>8</sup> Dit zou moeten uitkomen op 48.000 per jaar. Naar schatting zijn er in 2024 nog geen 4.000 ouderenwoningen gebouwd.<sup>9</sup> Vooral nog te weinig om een zorgcrisis af te wenden.

Natuur in de stad heeft een positief effect op zowel de fysieke als mentale gezondheid van bewoners. Adviesbureau Sweco stelt dat als de leefomgeving van een derde van de Nederlandse bevolking wordt vergroend, dit het aantal patiënten met 62.000 zal verminderen.<sup>10</sup> Uit ander onderzoek blijkt dat in wijken met veel groen het aantal kinderen met obesitas 15% lager is.<sup>11</sup> Daarnaast is groen niet enkel gezond, maar ook waardevol. De 'Groene Baten Planner' van het RIVM stelt dat één hectare groen de stad tussen de €50.000 en €100.000 aan maatschappelijke baten per jaar oplevert.<sup>12</sup>



*Zorgkosten die allemaal een relatie hebben met de woonomgeving.*

---

De onbetaalbaarheid van woningen zorgt juist weer voor meer druk op de sociale zekerheid. Bewoners die door een hoge huur niet rondkomen, zullen meer aanspraak maken op de sociale zekerheid. Uit het laatste woononderzoek blijkt dat een kwart van de huurders grote moeite heeft om rond te komen.<sup>13</sup> Zie verder het hoofdstuk 'ongelijkheid'.

Ook het niet hebben van een woning kost de maatschappij geld. Zo kost iemand die op straat woont de maatschappij per jaar tussen de €30.000 en €85.000 (voornamelijk toe te schrijven aan de kosten voor maatschappelijke opvang en crisisopvang). Dit is overigens ongeveer evenveel geld als het kost om deze persoon met begeleiding van straat te krijgen.<sup>14</sup> De 3.000 bankslapers in Rotterdam zullen de stad naar schatting 107 miljoen euro gaan kosten als voor hen geen woning wordt gevonden<sup>15</sup> Actief beleid voeren om dakloosheid te bestrijden en bankslapers een plek te bieden is dus geen financiële, maar een politieke afweging.

In het hoofdstuk 'klimaatrisico's' wordt verder ingegaan op maatschappelijke kosten die verbonden zijn aan toekomstige klimaatrisico's van woonwijken.

Bronnen [4.3]:

1. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/prinsjesdag/lesmateriaal/miljoenennotaposter>
2. <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/aanpakken-eeenzaamheid-drukt-ook-zorgkosten>
3. <https://www.tno.nl/nl/newsroom/2020/11/verzuimkosten-werkstress-lopen-3-1/>
4. <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/kosten-overgewicht-en-obesitas-ruim-€79-miljard-jaar>
5. <https://bureauvrijftig.nl/ouderen-in-cijfers-de-impact-van-vergrijzing>
6. Publicatie 'Samen Slim - naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling', uitgegeven door het Watertorenberaad 2023
7. <https://nieuws.achmea.nl/levensloopbestendig-bouwen-nodig-in-strijd-tegen-groeiend-tekort-aan-zorgverleners-en-mantelzorgers/>
8. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/woontop/alle-afspraken>
9. <https://www.trouw.nl/binnenland/bouw-van-nieuwe-woningen-voor-ouderen-komt-nauwelijks-op-gang>
10. <https://www.sweco.nl/actueel/white-papers/meer-groen-resulteert-in-minstens-62-000-minder-patienten/>
11. <https://www.wur.nl/nl/show-longread/groen-goed-voor-de-gezondheid.htm>
12. <https://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl/nieuws/wie-betaalt-rekening-voor-meer-groen>
13. Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024
14. <https://sociaal.net/achtergrond/dakloosheid-oplossen-door-housing-first-niet-duurder/>
15. Bankslapers: De Onzichtbare Daklozen van Rotterdam, Gemeente Rotterdam & Creativity Pools, van der Sar, D., Cinar, A., Dupont, F., Hope, L. Oktober 2024

---

## 4.4

### Zeggenschap

Hebben toekomstige en omwonende bewoners iets in te brengen bij de bouw van nieuwe woningen?

In de nieuwe omgevingswet is participatie een verplicht onderdeel bij de totstandkoming van omgevingsvisies en omgevingsplannen. De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid is echter kritisch en stelt dat bepaalde groepen in de samenleving juist minder zeggenschap over hun omgeving zullen hebben door de inrichting van de wet. Aan de verplichte participatie worden namelijk geen eisen gesteld; de participatie is 'vormvrij'. Daarmee biedt de wet vooral ruimte aan private, kapitaalkrachtige initiatiefnemers om hun plannen te verwezenlijken zonder vertraging. Met als keerzijde dat de burgers die niet goed zijn toegerust voor effectieve deelname in participatieve trajecten, aan het kortste eind zullen trekken, aldus het rapport.<sup>1</sup> Het rapport adviseert daarom naast een participatief traject ook te zorgen voor voldoende belangenbehartiging van de groepen die niet aan tafel zitten tijdens de participatie.

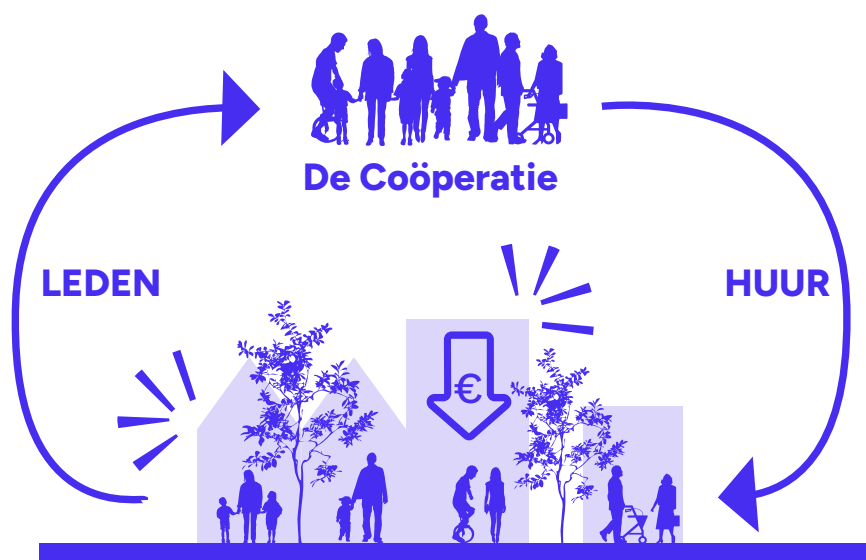
Het lijkt erop dat nieuwe bewoners vaak weinig invloed hebben op hun nieuwbouwwoning. Kopers mogen soms in een later stadium meedenken over de inrichting van de woning, maar huurders worden steeds meer gezien als 'consumenten' die een standaard 'woonproduct' afnemen. Steeds meer woningen komen zelfs kant en klaar uit de fabriek. In 2023 was dit 27% van alle nieuwbouwwoningen en naar waarschijnlijkheid loopt het aandeel seriematig geproduceerde woningen de komende jaren nog verder op.<sup>2</sup>

Ontwikkelvormen waar nieuwe bewoners vanaf het begin betrokken zijn, zoals de coöperatie, het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), of de beheercoöperatie, komen nog weinig voor ondanks de grote vraag hiernaar onder woningzoekenden (zie ook het hoofdstuk 'woningzoekenden'). Dit zijn ontwikkelvormen waar groepen burgers zelf het initiatief nemen tot het ontwikkelen van een collectief woonproject. Ze bepalen samen met de architect hoe de woningen en de collectieve ruimtes eruit komen te zien. Met de 'Wet Bevordering coöperaties', (het wetsvoorstel is inmiddels ingediend) en een nationaal leenfonds komen er wellicht meer mogelijkheden voor coöperaties.<sup>3</sup>

Huurders van een sociale huurwoning horen wettelijk betrokken te worden bij -onder andere- sloop, nieuwbouw en renovatieplannen van de corporatie. De nationale ombudsman concludeerde na onderzoek dat corporaties in veel gevallen hun huurders niet of te laat betrekken en dat huurders dus onvoldoende invloed hebben op het besluitvormingsproces, ondanks de wettelijke verplichting.<sup>4</sup>

Omwonenden kunnen, nadat de plannen klaar zijn en de vergunningsaanvraag is ingediend, nog bezwaar maken via het bestuursrecht. Hier wordt veelvuldig gebruik van gemaakt, tot grote frustratie van ontwikkelaars en gemeenten omdat dit leidt tot fikse vertragingen. Volgens onderzoek loopt één van de drie nieuwbouwwoningen vertraging op door bezwaren. Driekwart van de bezwaren wordt ingediend met 'aantasting van het uitzicht' als aangevoerde reden. Ook verwachte verkeersoverlast, angst voor inkijk en vrees voor een tekort aan parkeerplaatsen zijn belangrijke bezwaargronden.<sup>5</sup> Helaas speelt er bij het bezwaarmaken soms ook een financieel belang; volgens ontwikkelaars

wordt er geregeld misbruik gemaakt van het inspraakrecht. Bezwaarmakers zijn soms bereid hun bezwaar in te trekken, mits de ontwikkelaar over de brug komt met een flinke som geld. Dit kan oplopen tot wel €100.000.<sup>6</sup> Uiteraard zijn dit soort praktijken nooit het doel geweest van het inspraakrecht.



*De coöperatie; een ontwikkelmodel waarbij de toekomstige bewoners veel zeggenschap hebben over hun nieuwe woning. Daarnaast is het model blijvend betaalbaar (niet enkel voor de eerste bewoner). Bewoners zijn lid van een vereniging (en zo mede eigenaar). De woningen zijn in bezit van de vereniging waar de bewoners huur aan betalen. De woningen kunnen niet uit de vereniging worden gehaald en met winst worden doorverkocht.*

Bronnen [4.4]:

1. Rapport 'Grip. Het maatschappelijk belang van persoonlijke controle' Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, Den Haag 2023.
2. <https://www.bouwtotaal.nl/2024/10/gekeurde-prefab-woningen-rollen-de-fabriek-uit/>
3. <https://www.cooplink.nl/nieuws/hoopvolle-lancering-initiatiefwet-bevordering-wooncoöperaties>
4. <https://www.binnenlandsbestuur.nl/sociaal/energietransitie/huurders-te-weinig-invloed-bij-sloop-en-renovatie>
5. <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/bouwen-en-wonen/nieuwbouw-zucht-onder-bezwaarmakende-burgers>
6. 'Voor 100.000 euro willen de omwonenden hun bezwaar wel intrekken', Klumpenaar, S., Stift, R. NRC augustus 2024

# 5

## De planetaire opgave

### Samenvatting

- De huidige woningbouw overschrijdt de planetaire grenzen
- Er worden teveel nieuwe grondstoffen gebruikt, er wordt te veel geloopt en te weinig gerecycled.
- De CO<sub>2</sub>-uitstoot in de woningbouw is veel te hoog. Het gebruik van biobased bouwmaterialen is te laag en een brede blik op de CO<sub>2</sub>-uitstoot vanuit de stedenbouw en gedrag ontbreekt.
- Als de (woning)bouw niet verandert, zal dit grote negatieve gevolgen hebben voor de natuur, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en de biodiversiteit.
- De klimaatverandering brengt klimaatrisico's met zich mee. Deze klimaatrisico's bedreigen op de langere termijn de economie, de veiligheid van vele bewoners, de gezondheid en de algemene leefbaarheid van onze woongebieden. Bij het aanpakken van de woonopgave moeten de effecten van klimaatverandering dus ook worden meegewogen.

### 5.1

#### Planetaire grenzen

Onze planeet kent zijn grenzen. De aarde heeft een beperkt herstellend vermogen dat ondertussen op veel vlakken ruimschoots wordt overschreden.<sup>1</sup> Het respecteren van deze 'planetaire grenzen' is ook voor de woningbouw een grote opgave. Nieuwe woningen worden gebouwd voor de lange termijn, minstens 50 of 100 jaar, en in dat tijds kader zal rekening moeten worden gehouden met biodiversiteit, stikstof, klimaat, en water.

De bouw heeft een grote ecologische voetafdruk. Als geheel is de bouw (inclusief kantoor- en bedrijfsgebouwen en grond-, weg- en waterbouw) verantwoordelijk voor circa 50% van het grondstoffenverbruik, 30% van het zoetwaterverbruik, 35% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland en heeft een grote impact op de natuur en de biodiversiteit.<sup>2</sup> De klimaatrisico's zoals droogte, overstroming en hitte hebben inmiddels een steeds directere impact op de gezondheid en veiligheid van onze woonomgeving.<sup>3</sup> Dit maakt de nood groot om in de woningbouw meer in te zetten op zowel klimaatadaptatie als -mitigatie.

Bronnen [5.1]:

1. Azote for Stockholm Resilience Centre, 2023
2. The Circular Gap, rapport Circle Economy & Metabolic, juni 2022
3. Sweco, Deltares, Ecorys, Defacto onderzoek: 'Het effect van klimaatverandering op de woningbouwopgave' - december 2021 Staf Deltacommissaris

---

## 5.2

### Grondstoffen

De bouw als geheel is verantwoordelijk voor circa 50% van het grondstoffenverbruik in Nederland. Momenteel worden meer grondstoffen verbruikt dan de aarde op natuurlijke manier kan produceren. De 'earth overshoot day' is de dag in het jaar dat de mensheid alle natuurlijke hulpbronnen die de aarde in een jaar kan vernieuwen heeft verbruikt. Deze datum komt elk jaar vroeger en in 2025 was dit al op 24 juli! Oftewel, het gebruik aan grondstoffen is het dubbele van wat de aarde aan kan.<sup>1</sup> Voor bouwmaterialen geldt dat de benodigde grondstoffen steeds schaarser worden. Alleen dat is al een goede reden om hergebruik te bevorderen. Daarnaast is met de winning en productie van bouwmaterialen veel CO<sub>2</sub>-uitstoot gemoeid: de productie van bouwmaterialen en het daaropvolgende bouwproces is verantwoordelijk voor 11% van de wereldwijde CO<sub>2</sub>-uitstoot (zie ook het hoofdstuk 'CO<sub>2</sub>-uitstoot').

De meest duurzame manier om materialen in te zetten, is om geen nieuwe materialen meer te gebruiken. Door minder te slopen, meer te renoveren en materialen te hergebruiken.

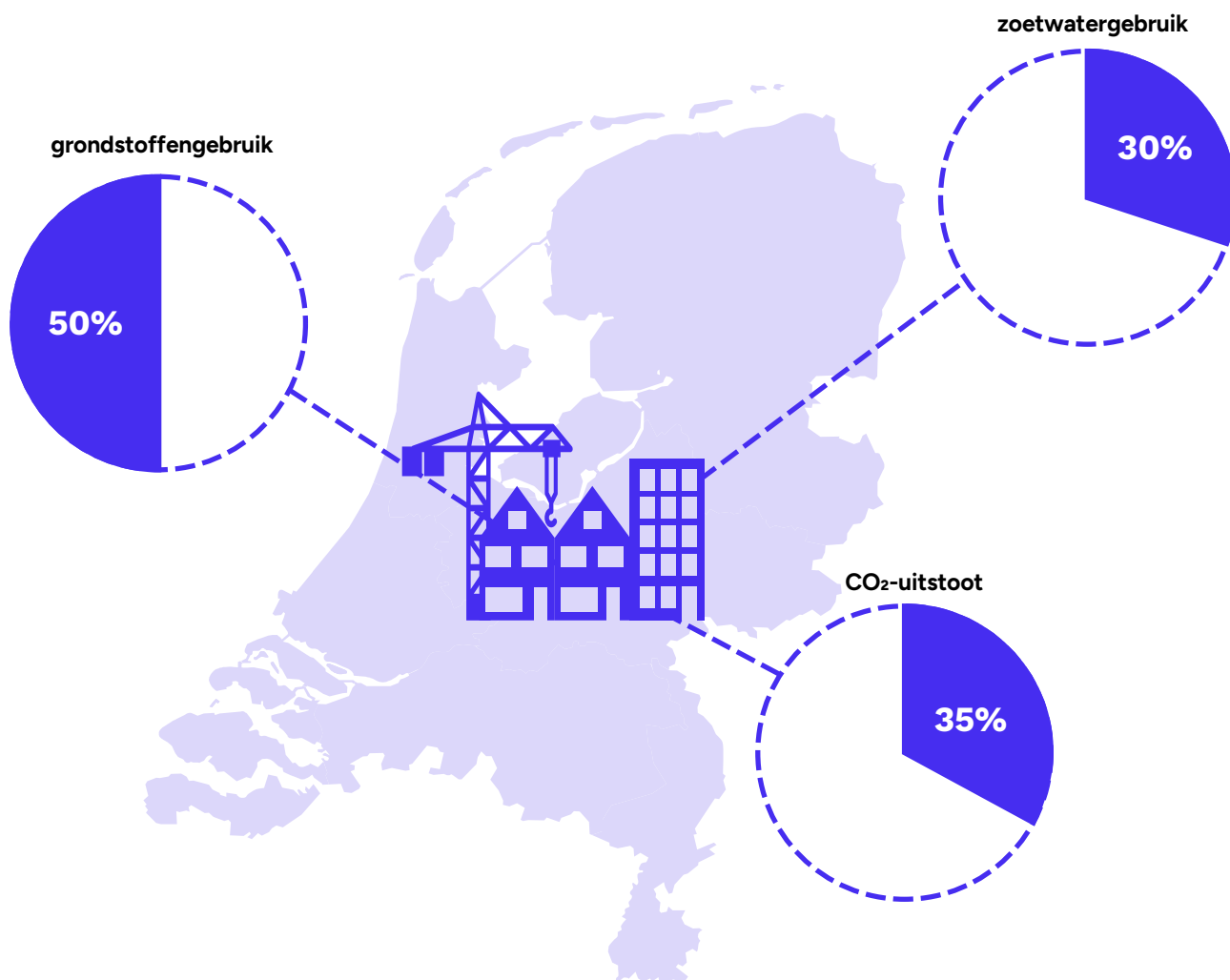
Per jaar wordt in Nederland namelijk 24 megaton aan bouw- en sloopafval geproduceerd. Dit is gelijk aan 760 kilogram per seconde!<sup>2</sup>

Er worden in Nederland zo'n 10.000 woningen per jaar gesloopt (zie ook het hoofdstuk 'woningtekort').<sup>3</sup> In het essay 'Beter dan Sloop' door Fred Feddes wordt via verschillende casussen renovatie vergeleken met sloop-nieuwbouw. Beide strategieën worden doorgerekend op de bouwkosten en CO<sub>2</sub>-uitstoot van de bouwmaterialen. Dit is onder andere berekend voor rijtjeswoningen en een 4-laags appartementenblok. Voor zowel rijtjeswoningen als het appartementenblok ligt de CO<sub>2</sub>-uitstoot van renovatie respectievelijk 20% en 25% lager dan de sloop-nieuwbouw variant. De bijbehorende kosten komen respectievelijk 17% en 14% lager uit.<sup>4</sup> Renoveren is dus duurzamer én goedkoper dan sloop-nieuwbouw volgens dit onderzoek. Bovendien vernietigt het slopen van woningen niet enkel materialen, maar gehele buurten en sociale structuren. Vaak leidt dit tot groot verdriet en protesten onder bewoners.

Een andere manier van duurzaam materiaalgebruik is het recyclen van materialen. Weliswaar recyclet Nederland 88% van het bouwafval, maar het grootste deel (80%) wordt enkel laagwaardig verwerkt tot funderingsmateriaal onder wegen. Slechts 5% wordt hoogwaardig hergebruikt bij de bouw van nieuwe woningen.<sup>5</sup>

In totaal worden nu 8% van de gebouwen op circulaire wijze gebouwd. Volgens de beleidsdoelstelling van de overheid moet dat aandeel in 2030 (over 5 jaar!) opgeschaald zijn naar 50% van de gebouwen die circulair gebouwd worden.<sup>6</sup>

De meest voordehandliggende manier om minder grondstoffen te gebruiken bij het creëren van meer woningen, is door simpelweg minder grondstoffen te gebruiken. Bijvoorbeeld door op een andere manier om te gaan met de bestaande voorraad: door bestaande woningen te delen, splitsen, op te toppen, of bestaande gebouwen te transformeren. Dit kan leiden tot een reductie in materiaalgebruik van 50-85% vergeleken met een nieuwbouwappartement.<sup>7</sup> De potentie van deze strategieën is enorm (zie ook het hoofdstuk 'bestaande voorraad woningen').



*Grondstoffengebruik van de Nederlandse bouwsector als geheel*

Bronnen [5.2]:

1. <https://overshoot.footprintnetwork.org/>
2. <https://www.clo.nl/indicatoren/nl014712-bouw-en-sloopafval-vrijkomen-en-verwerking-1985-2018> via Fred Feddes
3. cbs
4. Beter dan Sloop , Feddes, F. Stichting mevrouw Meijer, stadsessay trancity valiz, 2025
5. Materiaalstromen in de bouw en infra, EIB & Metabolic, april 2022
6. Position paper TNO voor de technische briefing over circulair bouwen op 14 februari 2024
7. Rapport RLI (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur), Bouwen met de Toekomst, juni 2025

## 5.3

### CO<sub>2</sub>-uitstoot

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 35% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van Nederland. Hiervan bestaat 11% uit materiaalgebonden emissies en 24% uit operationele energie-emissies. Om de opwarming van de aarde conform de afspraken van Parijs te beperken tot 1,5 graden, is een maximaal te spenderen CO<sub>2</sub> budget vastgesteld. Wanneer dit budget naar rato over verschillende landen en sectoren verdeeld wordt, blijft een bepaalde hoeveelheid nog uit te stoten over voor de Nederlandse woningbouw. De Dutch Green Building Council heeft een stapsgewijze afbouw voorgesteld om binnen dat berekende CO<sub>2</sub>-budget voor maximaal 1,5 graden celsius opwarming te blijven.<sup>1</sup> Echter, momenteel wordt per gebouwde vierkante meter BVO twee keer zoveel carbon uitgestoten: in 2021 was de gemiddelde uitstoot voor een woongebouw 407 CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> BVO, terwijl het maximaal 220 CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> BVO mocht zijn om op koers te blijven.<sup>2</sup> De huidige 'Milieu Prestatie Eisen' voor nieuwe woningen (MPG) stuurt onvoldoende op reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot op de korte termijn. Hoewel experts al lang pleiten voor een ambitieuzere MPG, is er bij recente kabinetten geen draagvlak voor aanscherping gevonden. Daardoor ontbreekt een belangrijke prikkel vanuit de overheid om de sector de goede kant op te laten bewegen.<sup>3</sup>

#### Materiaalgebonden emissies

De uitstoot van materiaalgebonden carbon emissies is niet enkel van belang op schaal van de woning, maar moet eigenlijk vanuit een grotere context gemeten worden. Zo presteert een nieuwe woning die binnen de bestaande stad wordt gebouwd vaak slechter (per vierkante meter) dan een nieuwbouwwoning die buitenstedelijk in het weiland wordt gebouwd. Maar wanneer er wordt gekeken naar de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot per woning, inclusief de infrastructuur, dan is een omgekeerd beeld te zien. Dit komt vooral door de extra aanleg van wegen, riolering en andere voorzieningen, maar ook door het gemiddeld kleinere oppervlak van woningen in de stad. Als resultaat is de impact van een nieuwe woning in binnenstedelijke verdichting met 26 ton CO<sub>2</sub> bijna twee keer zo laag als de impact van een nieuwe woning buitenstedelijk (50 ton CO<sub>2</sub>).<sup>4</sup>

Een alternatief voor traditionele nieuwbouw is het bouwen met biobased bouwmaterialen. Deze materialen slaan CO<sub>2</sub> op, in plaats van dat ze het uitstoten. Een dubbele winst.

Volgens de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) moet in 2030 minstens 30% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd zijn met 30% biobased bouwmaterialen. Volgens een eerste monitor uitgevoerd door de RVO voldeed in kwartaal 4 van 2024 1,2% van de nieuwbouwwoningen aan deze doelstelling, wanneer de fundering niet meegerekend wordt. Kanttekening: de doelstelling was 1% voor 2024, maar wanneer de fundering meegerekend wordt, voldeed geen enkele woning uit de steekproef.<sup>5</sup>

#### Operationele emissies

De operationele emissies in de gebouwde omgeving zijn vooral het gevolg van energiegebruik. Met nieuwbouwwoningen is in de gebruiksfase de goede weg ingeslagen: de CO<sub>2</sub>-uitstoot is voor een nieuwbouwwoning nagenoeg nul, echter zijn de operationele emissies van bestaande woningen nog steeds verantwoordelijk voor 17,5% van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland.

---

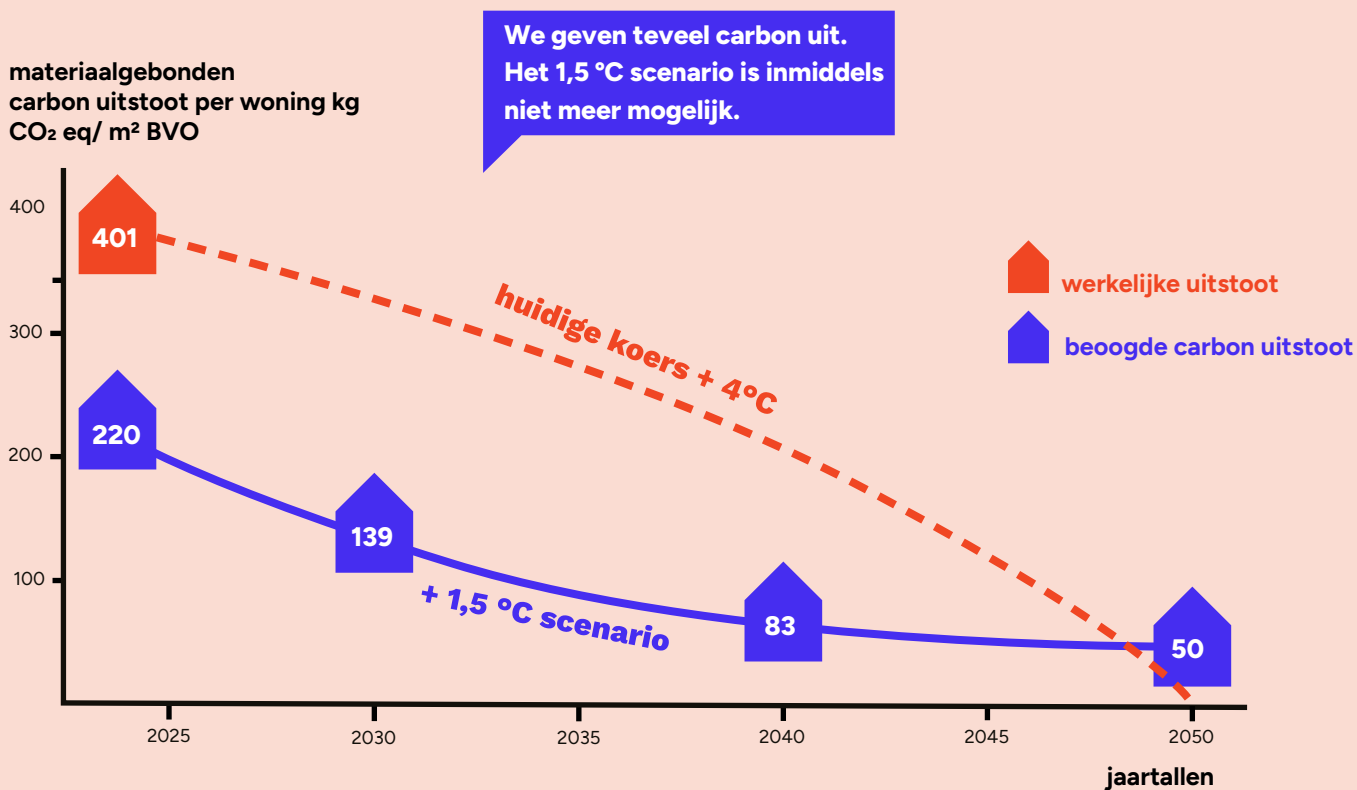
Vanuit Europa wordt gestuurd op reductie van 55% energieverbruik in de 43% slechtst presterende woningen.<sup>6</sup> Natuur en Milieu schat in dat er 1,5 miljoen woningen een energielabel E, F of G hebben. Ongeveer de helft van deze woningen heeft een geregistreerd energielabel, de andere helft heeft een voorlopige inschatting van het energielabel. Kanttekening; het onderzoek stamt uit 2022, er zullen in de tussentijd woningen gerenoveerd zijn. Van woningen in bezit van corporaties heeft 10% een energielabel E, F of G. Onder het bezit van particuliere verhuurders valt 22% in deze categorie.<sup>7</sup> Het kabinet heeft het voornemen om in 2029 het verhuren van woningen met een energielabel E, F of G te verbieden.

Ook voor de operationele CO<sub>2</sub>-uitstoot is het nodig om breder te kijken dan de woning zelf. Bij een gemiddeld huishouden is de woning, inclusief het energieverbruik, verantwoordelijk voor 'maar' 25% van de totale CO<sub>2</sub>-voetafdruk. De overige CO<sub>2</sub>-uitstoot van een huishouden wordt bepaald door de levensstijl: voedsel, spullen, auto, vliegen, recreatie, sport en cultuur. Ook hier heeft de woonomgeving invloed; bewoners van een woning buiten de stad zijn bijvoorbeeld meer afhankelijk van de auto dan bewoners in de stad. Er wordt momenteel onderzoek gedaan hoe de stedenbouwkundige inrichting kan sturen op gedragsveranderingen die de carbon footprint van huishoudens verder omlaag brengen.<sup>8</sup>

Bronnen [5.3]:

1. Paris Proof materiaalgebonden emissies protocol, DGBC, 2021
2. <https://www.lente-akkoord.nl/kennisbank/categorie/co2-barometer-woningbouw>
3. <https://www.dgbc.nl/nieuws/quick-carbon-indicator-helpt-nieuwbouw-sturen-op-co-uitstoot-op-korte-termijn/>
4. CO<sub>2</sub>-impact van woningbouwlocaties - verkenning naar CO<sub>2</sub> uitstoot van binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen, Copper8, LEVS en Metabolic, 2025
5. <https://nabb.databank.nl/mosaic/dashboard-nationale-aanpak-biobased-bouwen/burgerlijke-en-utiliteitsbouw>
6. EPBD verklaard: het uitfaseren van slechte gebouwen per 2030, DGBC, 2024
7. <https://natuurenmilieu.nl/nieuws-artikel/anderhalf-miljoen-woningen-moeten-in-7-jaar-verduurzaamd-worden/>
8. Spatial research into CO<sub>2</sub> emissions, urban planning and lifestyle, Cityförster, Posad Maxwan, PBL en Gemeente Rotterdam, 2025

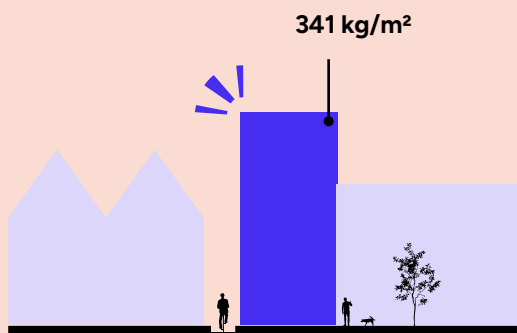
# hoe gaat het met de CO<sub>2</sub>-uitstoot?



Relatie tussen de werkelijke CO<sub>2</sub>-uitstoot en wat we 'mogen' uitgeven om binnen het 1,5<sup>o</sup> graden opwarming

Zelfs als woningen in het buitengebied meer duurzaam worden gebouwd, dan nog is de carbon footprint twee keer zo hoog.

## Binnenstedelijke inbreiding



appartement: 25.000 kg CO<sub>2</sub>  
 infrastructuur: 750 kg CO<sub>2</sub> +  
**totaal 26.325 kg CO<sub>2</sub>**

## Buitenstedelijke uitbreiding



appartement: 50.000 kg CO<sub>2</sub>  
 infrastructuur: 7.000 kg CO<sub>2</sub> +  
**totaal 57.000 kg CO<sub>2</sub>**

Vergelijking van de totale CO<sub>2</sub> footprint tussen binnenstedelijk inbreiden en buitenstedelijk uitbreiden.

---

## 5.4

### Natuur en biodiversiteit

Onderzoekers waarschuwen voor de slechte staat van de biodiversiteit in Nederland. Nederland is in Europa en zelfs wereldwijd een van de koplopers in biodiversiteitsverlies. Ook de woningbouw heeft grote impact op natuur en biodiversiteit en daarom moet er in nieuwe projecten rekening worden gehouden met de bescherming van de natuur.<sup>1</sup>

In de periode 2013-2022 is de oppervlakte natuur- en bosgebieden in Nederland met bijna 2,5% afgenomen (dit is 158 km<sup>2</sup>). Het aandeel bebouwd gebied (gebied voor wonen, industrie en infrastructuur) is juist met 277 km<sup>2</sup> toegenomen.<sup>2</sup>

Ook in bestaande buurten is het oppervlakte groen verdwenen en vervangen door verharde oppervlakten. Stichting Natuur & Milieu onderzocht met Sweco de zogeheten 'verstening' (het bebouwd raken van natuur en landschap met verharde oppervlakten zoals bebouwing of wegen) in Nederland. Van de 32 grootste gemeenten van Nederland bleek meer dan de helft van de buurten versteend te zijn. Het aantal versteende buurten nam daar de afgelopen vijf jaar met 8% toe. Het aantal vierkante meters openbaar groen per huisadres daalde met maar liefst 24%.<sup>3</sup> Tegelijk blijkt uit onderzoek dat de stad ook kansen biedt voor biodiversiteit: mits goed ingericht, kan de stad bijdragen aan het leefgebied van insecten. Ruim een derde van de insectensoorten komt voor in de stad en tien procent is zelfs afhankelijk van de stad.<sup>4</sup>

De afname van natuurgebied heeft directe gevolgen voor de biodiversiteit. Volgens een recent rapport van Naturalis staat het er niet goed voor met de biodiversiteit in Nederland en neemt de wettelijke bescherming alleen maar af.<sup>5</sup> In vergelijking met de rest van Europa heeft Nederland aanzienlijk minder biodiversiteit over. Tussen 1900 en 2000 daalde de biodiversiteit van 40% naar 15% ten opzichte van de 'natuurlijke situatie' (uitgedrukt via de MSA: Mean Species Abundance). Op wereldschaal is 70% van de biodiversiteit behouden gebleven.<sup>6</sup>

Nederland kent zo'n 47.000 verschillende soorten, maar voor slechts 6 a 7% is via de Rode Lijsten een biodiversiteitsbeleid opgesteld en geldt een wettelijke bescherming via de omgevingswet. Van die soorten is 6% verdwenen en wordt 39% bedreigd met verdwijning.<sup>5</sup>

De Nederlandse waterkwaliteit is op dit moment de slechtste van alle EU-lidstaten; slechts één procent verdient het predicaat 'goed'.<sup>7</sup> De Europese Kaderrichtlijn Water eist dat de kwaliteit van grondwater en oppervlaktewater uiterlijk in 2027 voldoende is. Aangezien de kans heel groot is dat Nederland het doel niet zal halen, zal dat vanaf 2027 ingrijpende gevolgen hebben bij vergunningverlening voor bouwprojecten die te maken hebben met bronbemaling of lozingen op oppervlaktewater (vaak aan de orde bij bodemsanering).

Tenslotte, maar niet minder belangrijk, de bodem. Volgens het rapport van Naturalis is naar schatting 60 tot 70% van de bodem in de EU niet gezond. Dat komt door niet-duurzaam bodem-gebruik en -beheer, overexploitatie en emissies van verontreinigende stoffen, hoogstwaarschijnlijk met grote gevolgen voor de bodembiodiversiteit. Vanwege het intensieve landgebruik in Nederland schat het rapport in dat ook hier de bodem niet gezond zal zijn en in grote delen van het land een lage bodembiodiversiteit kent.

De woningbouw moet dus rekening houden met de natuur. Een groot deel van de Nederlandse Natura 2000 gebieden heeft te maken met een hoge stikstofdepositie, vooral afkomstig uit de landbouw en mobiliteit. Door die hoge stikstofdeposities zijn deze natuurgebieden sterk achteruit gegaan. Bouwen in de buurt van Natura 2000 gebieden kan de situatie verder verslechteren, omdat nieuwbouw per definitie ook de stikstofemissies laat toenemen. Bij woningbouwactiviteiten kan de stikstofuitstoot in de bouwfase nog wel worden beperkt via emissievrij bouwen, maar in de gebruiksfase zullen de nieuwe bewoners via verkeersbewegingen continu stikstofdeposities blijven veroorzaken. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning (voorheen Natuurbeschermingswet Nbw-vergunning) wordt daardoor vrijwel onmogelijk. Naast stikstof worden bij zo'n vergunning ook geluid, licht, trilling en fysieke verstoring meegewogen. De gevolgen van de stikstofuitspraak van de Raad van State<sup>9</sup> zijn inmiddels zonneklaar: Zolang de natuur in slechte toestand is, is toename van de stikstofdepositie een showstopper voor het afgeven van een omgevingsvergunning. Het is dus zaak om de toestand van de natuur te verbeteren. Het terugdringen van de algehele stikstofuitstoot via een inperking van de landbouw zou een simpele oplossing zijn, maar ligt politiek gevoelig. Door de stikstofproblemen kunnen ongeveer 40.000 woningen niet worden gebouwd, wat 9% van de totale geplande woningbouw is tot 2030. Bij nog eens 80.000 nieuwbouwwoningen zullen aanpassingen gedaan moeten aan het project of zijn extra vergunningen nodig, waardoor deze woningen gemiddeld zes tot twaalf maanden vertraging zullen oplopen.<sup>10</sup>

Europa heeft, in de vorm van de Natuurherstelwet, een herstelopgave opgesteld, waarmee de natuur in 2050 hersteld. Een van de maatregelen die daarin wordt voorgesteld betreft de hoeveelheid groen in steden. Er mag geen netto verlies aan groen optreden in 2030 ten opzichte van de hoeveelheid groen in 2021. Na 2030 geldt er een verplichting om de hoeveelheid groen in steden te laten toenemen, en wel met 3% in 2040 en met 5% in 2050.<sup>11</sup> Deze eisen uit de Natuurherstelwet vragen dus om een andere aanpak dan de aanpak van de afgelopen jaren waarin de hoeveelheid natuur enkel afgenomen is.

Daarnaast geldt in Nederland de soortenbescherming op basis van de Wet natuurbescherming (inmiddels opgenomen in de omgevingswet): als er beschermde dieren of planten op of rond de locatie voorkomen – bijvoorbeeld vleermuizen in een gebouw of broedende vogels in een boom – moeten er maatregelen getroffen worden of een ontheffing worden aangevraagd.<sup>12</sup> Dit onderzoek gebeurt meestal in de planvormingsfase. Zoals eerder aangegeven geldt deze bescherming slechts voor een beperkt aantal Rode Lijst soorten.


#### Bronnen [5.4]:

1. <https://nos.nl/artikel/2521490-nederland-kampioen-biodiversiteitsverlies-de-natuur-staat-er-dramatisch-voor>
2. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/minder-natuur-en-bosgebied-in-nederland>
3. Rapport: 'Tekort aan groen in Nederlandse steden' Natuur & Milieu | Sweco Nederland, december 2024
4. [https://natuurenmilieu.nl/app/uploads/NM\\_rapport\\_-insecten\\_062025.pdf](https://natuurenmilieu.nl/app/uploads/NM_rapport_-insecten_062025.pdf)
5. <https://www.naturalis.nl/over-ons/biodiversiteit/statusrapport>
6. <https://www.clo.nl/indicatoren/nl144001-biodiversiteitsverlies-in-nederland-europa-en-de-wereld-1700-2000>
7. <https://www.wur.nl/nl/show-longread/een-dikke-onvoldoende-voor-waterkwaliteit.htm>
8. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natura-2000>
9. PAS-uitspraak 2019 <https://www.raadvanstate.nl/@115651/pas-mag/>
10. <https://www.nrc.nl/nieuws/2025/03/29/40000-woningen-minder-gebouwd-maar-meeste-projecten-gaan-door>
11. <https://www.consilium.europa.eu/nl/policies/nature-restoration/>
12. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/omgevingswet-natuur>

# kan de bodem het nog aan?


85% van alle geplande woningen  
staan op bodem die kwetsbaar is  
door klimaatverandering

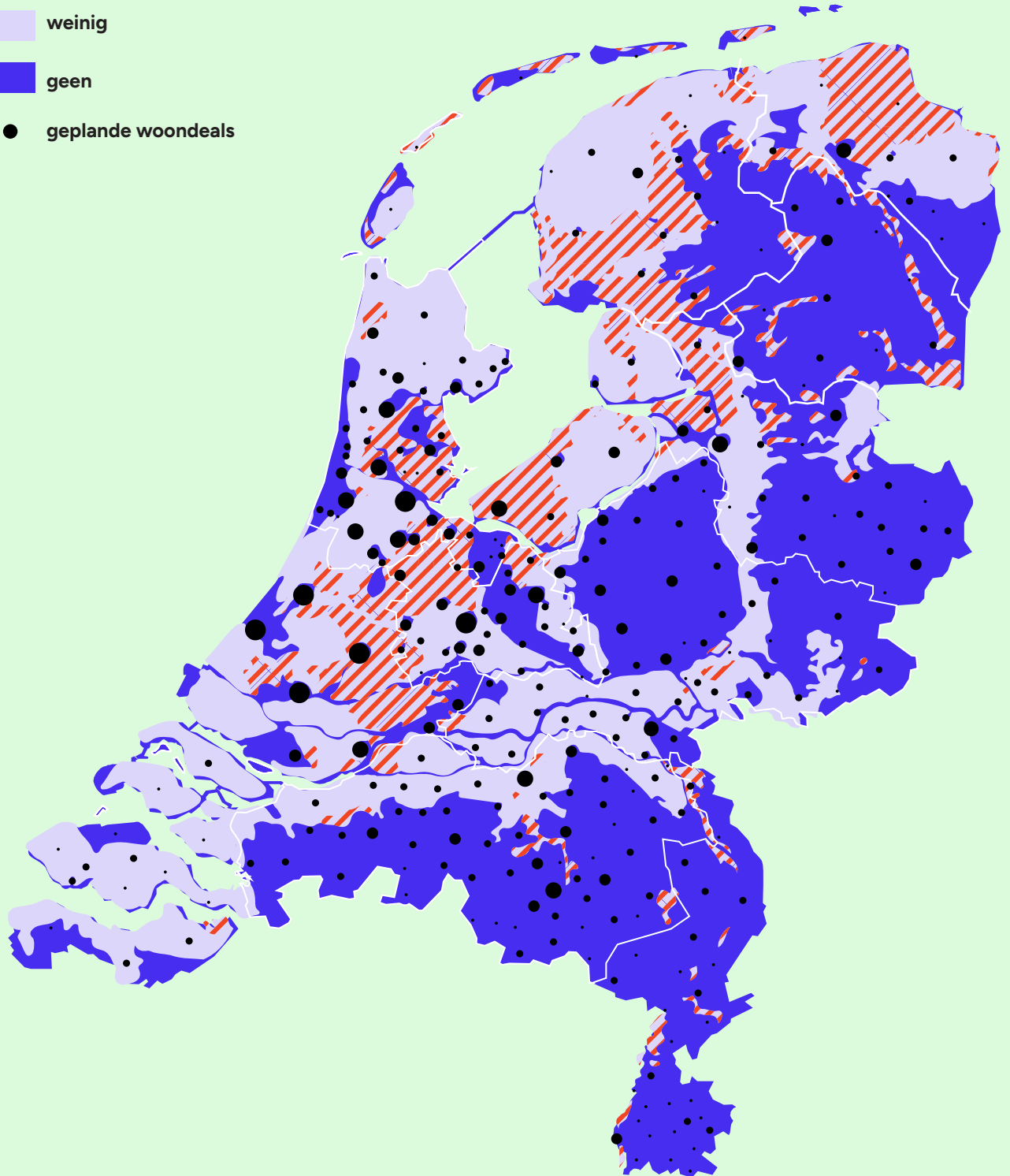
Beperkingen voor woningbouw  
i.r.t. geschiktheid van de bodem

 veel / enkele

 weinig

 geen

 geplande woondeals



---

## 5.5

### Klimaatrisico's

De Deltacommissaris stelt dat alleen al de klimaateffecten op korte termijn, zoals een toename van extreem weer, wateroverlast en droogte zullen leiden tot economische schade en versterking van de infrastructuur. Deze economische schade wordt geschat op een bedrag tussen de 75 en 175 miljard tot aan 2050. Voor de middellange en lange termijn zijn nog meer structurele aanpassingen nodig.<sup>1</sup>

Uit onderzoek van Dutch Green Building Council en Climate Adaptation Services (CAS) blijkt dat sociale huurwoningen van woningcorporaties harder geraakt zullen worden door de effecten van klimaatverandering dan woningen van private eigenaren.<sup>2</sup>

Volgens eerder genoemd onderzoek van de Deltacommissaris heeft 51% van alle woningen een risico op overstroming door de lage ligging of de nabijheid van rivieren. Ook lopen 3 miljoen woningen risico op wateroverlast door hevige regenbuien. Hierin zijn corporatiewoningen oververtegenwoordigd (33% vs. 25%).<sup>3</sup> Overigens gelden deze risico's ook voor de nieuwbouw op kwetsbare locaties. Kennisinstituut Deltares heeft kaarten gemaakt waarop de toekomstige schade als gevolg van wateroverlast en overstroming is te zien. Op verschillende locaties waar nu grootschalige woningbouw gepland wordt, kan de schade voor toekomstige bewoners oplopen van €500 tot €5000 per woning per jaar.<sup>3</sup> Er is inmiddels vanuit het rijk zowel een 'Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving' opgesteld (tbv een klimaatverstandige locatiekeuze) als ook een 'Landelijke maatlat voor een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving' (tbv een klimaatverstandige bouwwijze), maar beide richtlijnen hebben geen dwingend karakter en zijn in de praktijk in hoge mate 'onderhandelbaar'.<sup>4,5</sup>

De Wetenschappelijke Klimaatraad (WKR) ziet ook het gebrek aan sturing en roept in het adviesrapport 'Méeveranderen met het veranderend klimaat' op om bij ruimtelijke investeringen voor onder andere de woningbouw altijd 100 jaar vooruit te denken.<sup>6</sup> Er is een groeiend bewustzijn over de noodzaak om nu de juiste ruimtelijke keuzes te maken, maar de overheid durft hier niet hard op te sturen.

Naast wateroverlast is droogte een klimaateffect dat kan leiden tot een verhoogd risico op natuurbranden en schade aan funderingen. Volgens studies van DGBC en CAS, zullen in de toekomst maar liefst 2 miljoen woningen een middel of hogere blootstelling aan natuurbranden hebben.<sup>7</sup>

Hitte heeft ook gevolgen voor de volksgezondheid. Dit wordt versterkt door onze versteende en verharde stedelijke omgeving die de warmte absorbeert, waardoor op zomere dagen de temperaturen 7 of 8 graden hoger liggen; het zogeheten hitte-eiland-effect. Met name bij ouderen kan hitte leiden tot ernstige gezondheidsklachten. De relatie tussen lange periodes van hitte en oversterfte is inmiddels evident.<sup>8</sup> 75% van de door DGBC en CAS onderzochte corporatiewoningen heeft te maken met een middelhoge of hoge blootstelling aan hittestress door warme nachten, tegenover 55% landelijk.<sup>2</sup>

Ook steden doen steeds meer onderzoek naar de fysieke klimaatrisico's voor hun inwoners. Daar hebben ze goede redenen voor. Zo staan bijvoorbeeld in Rotterdam 10% van alle woningen in buitendijks gebied.<sup>9</sup>

---

De gemeente Amsterdam heeft onderzocht dat bijna elke woning met één van de klimaatrisico's te maken zal krijgen, wat kan leiden tot een potentieel waardeverlies van 22 miljard euro.<sup>7</sup>

Ondanks dat er in de huidige regelgeving nog weinig gestuurd wordt op deze risico's, komt er steeds meer vraag vanuit verzekeraars, beleggers en banken voor strengere klimaateisen. Zo riep de directeur Financiële Markten van de Nederlandse bank jaren geleden al op om de klimaatrisico's beter te beprijzen, opdat er meer ruimte komt voor klimaatbeleid en investeringen in klimaatadaptatie en -mitigatie.<sup>10,11</sup>

De Autoriteit Financiële Markten pleit ervoor dat klimaatrisico's meegenomen worden in huizenprijzen<sup>12</sup> Daarnaast roepen een aantal grotere banken op om woningen naast een energielabel ook een klimaatlabel te geven.<sup>13</sup>

Bronnen [5.5]:

1. Position Paper Deltacommissaris t.b.v. rondetafelgesprek 'De kosten en impact van klimaatverandering op Nederland' d.d. 26 maart 2025, commissievergadering Tweede Kamer
2. <https://www.dgbc.nl/publicaties/effect-van-klimaatverandering-op-woningcorporaties/>
3. <https://www.deltares.nl/nieuws/kaarten-van-overstromingsgevaar-voor-ruimtelijk-beleid>
4. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/04/09/bijlage-3-onderzoeksrapport-ruimtelijk-afwegingskader-klimaatadaptieve-omgeving>
5. <https://klimaatadaptatienederland.nl/hulpmiddelen/overzicht/maatlat-groene-klimaatadaptieve-gebouwde-omgeving/>
6. <https://www.wkr.nl/adviezen/klimaatadaptatie/documenten/rapporten/2025/06/19/advies-meeveranderen-met-het-klimaat>
7. <https://klimaatweb.nl/nieuws/klimaatrisicos-hangen-als-een-donkere-wolk-boven-de-woningmarkt-woningen-potentieel-325-miljard-minder-waard/>
8. <https://www.radboudumc.nl/nieuws/2023/vijf-vragen-over-de-invoel-van-hoge-temperaturen-op-ouderen>
9. Zakboekje 'Weer Weetje Meer' Rotterdams Weerwoord, 2025
10. <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2554931-ballast-nedam-geldschietters-bouwprojecten-aarzelen-door-klimaatrisico-s>
11. <https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/klimaatverandering-en-de-nederlandse-woningmarkt-inzichten-en>
12. <https://nos.nl/artikel/2496981-toezichthouder-neem-klimaatrisico-s-mee-in-huizenprijzen/>
13. [https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/ing-abn-amro-en-rabobank-pleiten-voor-klimaatlabel-voor-huizen >](https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/ing-abn-amro-en-rabobank-pleiten-voor-klimaatlabel-voor-huizen)

---

# Colofon

**Dit is een publicatie van het Nederlandse consortium 'Eerlijk Wonen' bestaande uit:**

**Stichting Dutch Green Building Council (DGBC)** is een landelijke maatschappelijke organisatie die zich inzet om de gebouwde omgeving toekomstbestendig te maken. DGBC heeft een brede achterban met zo'n 400 partners uit de bouw- en vastgoedsector. Aan de hand van diverse klimaatthema's ontwikkelt ze programma's. Daarnaast beheert de organisatie BREEAM-NL, een internationale certificeringsmethode voor duurzame gebouwen en gebieden.

**Platform Woonopgave** is een groeiend collectief van architecten, beleidsmakers, bouwers, ontwikkelaars, politici, woningcorporaties, bewoners en anderen die zich zorgen maken over de woonopgave. Binnen het collectief zoekt men naar alternatieve oplossingen die wél betaalbaar en duurzaam zijn en ook komende generaties zekerheid bieden op een goede woning.

**Platform31** is een kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. Platform31 brengt bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers bij elkaar bij het zoeken naar oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio.

**Het Duitse consortium bestaat uit:**

Buro Happold, HOWOGE, urbi-et, empirica institute, Netwerk Immovilien

**Tekst en diagrammen:**

Sanne van Manen en Laura Barnett (Platform Woonopgave)

**Redactie:**

Sanne van Manen (Platform Woonopgave), Frank Wassenberg, Rowan Hakkenbroek (Platform31), Jan Kadijk, Laetitia Nossek, Eefje Stutvoet (DGBC)

**Met dank aan de meelezers uit de klankbordgroep Platform Woonopgave:**

Inger Kammeraat, Floris Alkemade, Kevin van Eijkeren, Barbara Luns, Paul Gerretsen, Violette Schönberger

**Vormgeving:**

Hollands Lof

**Publicatiedatum: 8 december 2025**

**Disclaimer**

De informatie in deze publicatie is gebaseerd op betrouwbaar geachte bronnen. DGBC kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele fouten. De uitingen zijn uitsluitend afkomstig van de auteurs; ze mogen niet worden aangepast zonder goedkeuring vooraf. Het gebruik van (delen van) dit rapport is alleen toegestaan met duidelijke bronverwijzing. Voor het vermenigvuldigen of openbaar maken van deze publicatie is de nadrukkelijke toestemming vooraf vereist van DGBC.

# EERLIJK WONEN

Eerlijk wonen is een project van:



**PLATFORM  
WOON  
OPGAVE**

**\_PLATFORM31\_**

In opdracht van Laudes Foundation