

Eerlijk wonen

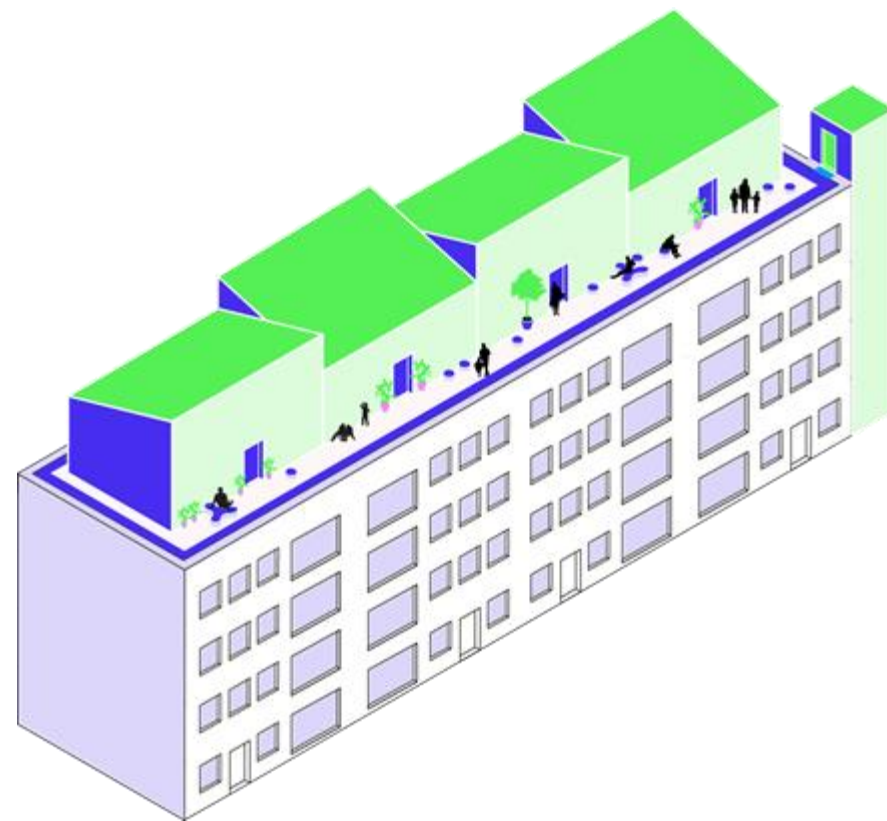
De weg naar betaalbare woningen binnen planetaire grenzen

Dutch Green Building Week 2026



08/09/2026

Eerlijk Wonen laat zien hoe
betaalbaar, duurzaam en sociaal
rechtvaardig wonen binnen
planetaire grenzen wél
georganiseerd kan worden.



EERLIJK
WONEN

Agenda

Intro programma

Opgavestelling

Kaart van het Woonbeleid

Routekaart input



Met wie doen we dit?

Stichting Platform Woonopgave is een groeiende alliantie van ontwerpers en andere experts uit verschillende organisaties die op eigen initiatief willen samenwerken aan een bewoonbaar Nederland.

Stichting Dutch Green Building Council, gesteund door breed netwerk in de bouw- en vastgoedsector (> 400 partners) is onderdeel van de World Green Building Council. Gesprekspartner voor overheid, markt en politiek en nationaal coördinator SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen.

Over het Eerlijk Wonen programma

- **Meer informatie:** <https://eerlijk-wonen.eu>
- **Gefinancierd** door Laudes Foundation
 - Fase 1 looptijd van januari 2025 - september 2026
 - Fase 2 looptijd van oktober 2026 - november 2028

Consortium: Naast Nederland zijn andere consortia ook bezig met het programma 'Affordable housing within planetary boundaries'

Duitsland: Buro Happold, Urbi-et, empirica, Netzwerk Immobilien

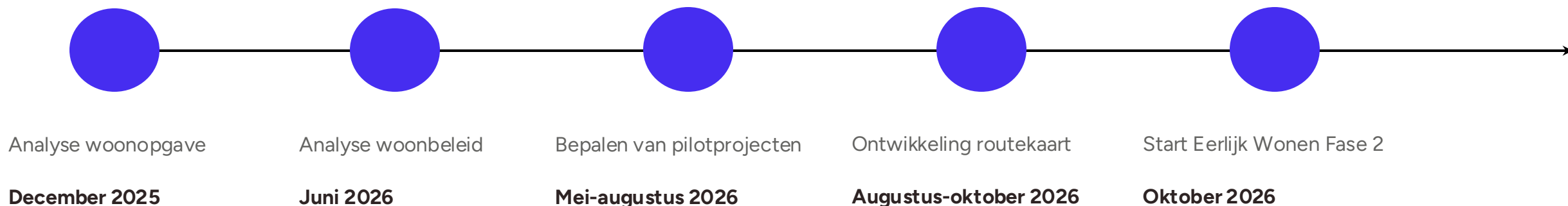
Engeland: Dark Matter Lab, Arup, Rising Tide

Frankrijk: SciencesPo/World Sufficiency Lab

Spanje (Catalonië): IDRA

Spanje: NESI, Ecometro

Welke onderdelen zijn er in het programma?



- **Analyse woonopgave**
- De woonopgave integraal in beeld → kwantitatief, fysiek, financieel, sociaal en planetair
- **Analyse wet- en regelgevingen**
- Kaart van het woonbeleid → ruim 300 wet- en regelgevingen
- **Routekaart naar oplossingsrichtingen**
- Van de huidige status quo naar een routekaart met stappen
- **Richting Fase 2 → Pilot projecten**

Wat staat er op de planning na de routekaart?

Het Eerlijk Wonen Fase 2 programma is opgebouwd uit vier werklijnen. Het framework ondersteunt de twee pilots. De pilots leveren het bewijs voor de opschaling

Planetaire grenzen framework

Een kader dat planetaire grenzen vertaalt naar meetbare normen op gebouw-, wijk- en gebiedsniveau op zowel CO₂, materialen, biodiversiteit, water, als op klimaatadaptatie.

Geen verplicht normenstelsel, maar een onderlegger om te zien wat er nu wettelijk vereist is, wat er vanuit EU-wetgeving aankomt, en wat vanuit planetaire grenzen nodig zou zijn.

Pilot: Stadsvernieuwing Rotterdam

Pilot in het Oude Westen: betere benutting van bestaande woningvoorraad.

Gefinancierd door Gemeente Rotterdam en Woonstad. Concreet bewijs dat renovatie en transformatie werkt als alternatief voor nieuwbouw.

Pilot: Gebiedsontwikkeling

Nieuw governance model waarbij betaalbaarheid, duurzaamheid en sociale rechtvaardigheid vanaf dag één verankerd zijn, niet als bijzaak maar als stuurprincipe.

Implementatie en opschaling

Een gecoördineerde campagne met invloedrijke mensen uit beleid, markt en wetenschap, nationale workshops en webinars, mediawerk rond de pilot resultaten, en een communicatiestrategie die de dominante nieuwbouwreflex actief uitdaagt met bewijs dat het anders kan.

Opgavestelling

DE KWANTITATIEVE OPGAVE

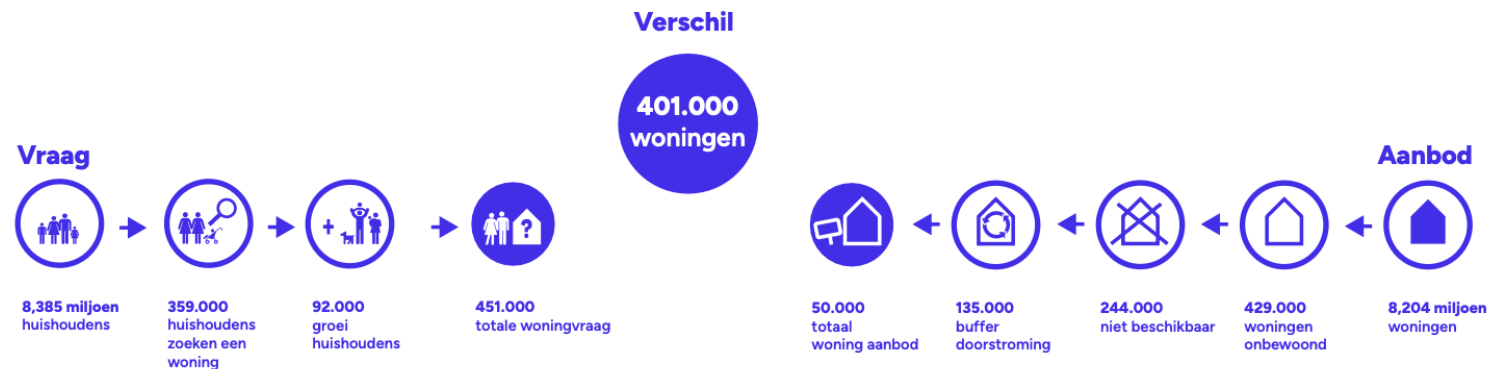
De kwantitatieve opgaven

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

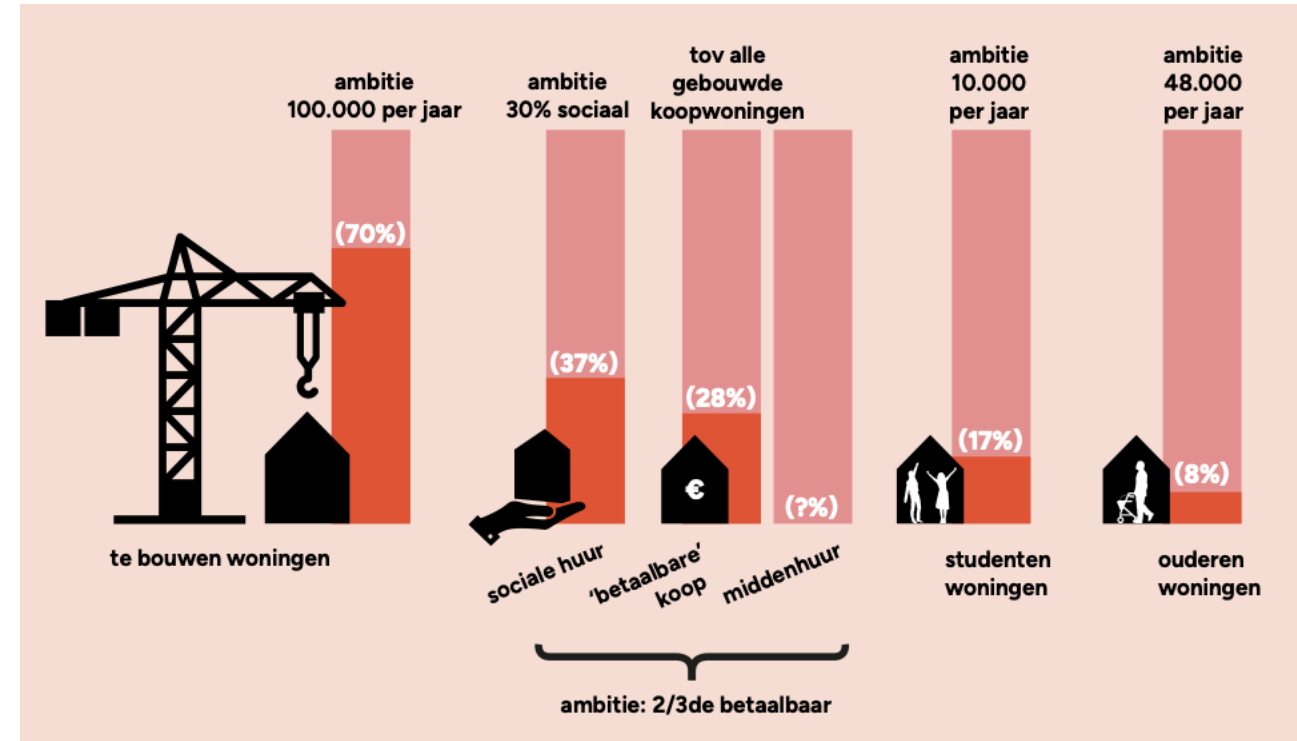
van toekomstige sloop en 26% uit extra woningen vanwege de huishoudensverdunning

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**.



Het huidige tekort als verschil tussen vraag en aanbod.

Hoe gaat het met de ambities?



FYSIEKE OPGAVE

De fysieke opgave

Naast een nieuwbouwopgave 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

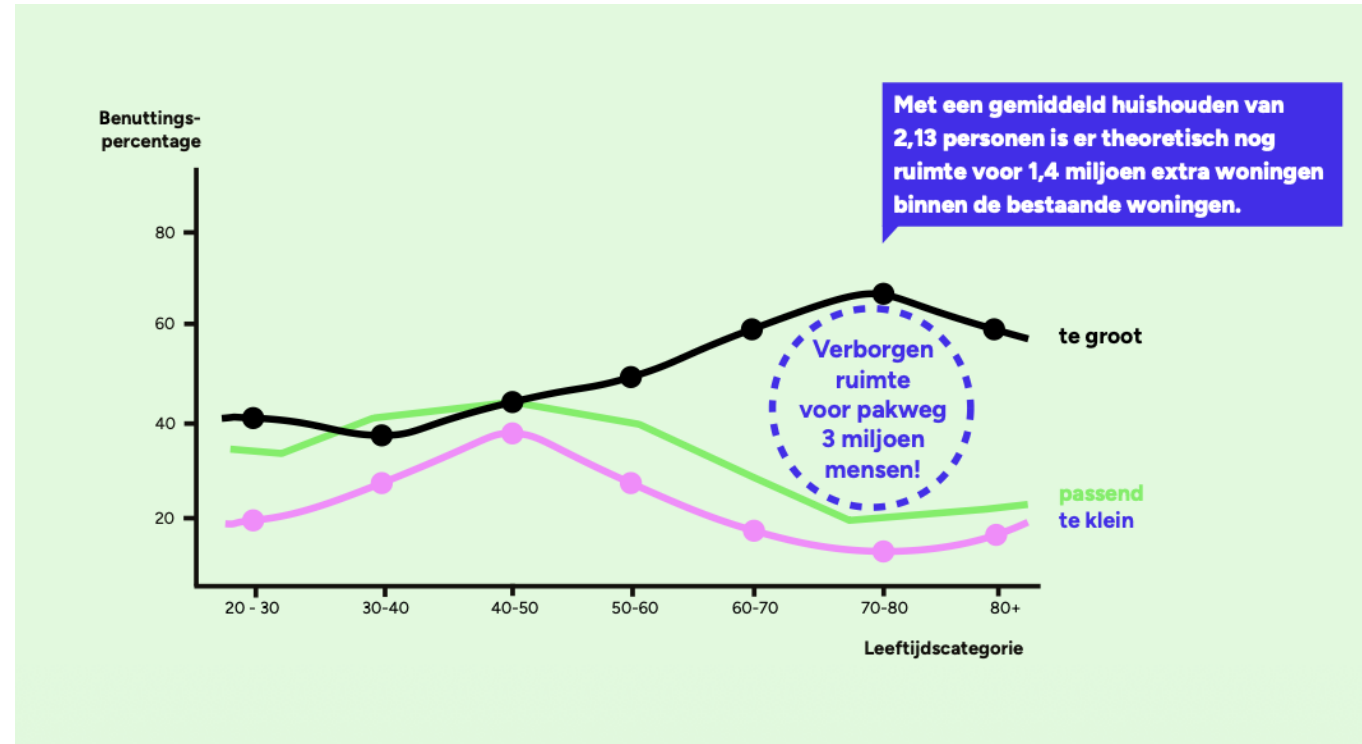
woningbouw wordt nu gepland op locaties die kwetsbaar zijn door klimaatverandering.

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.

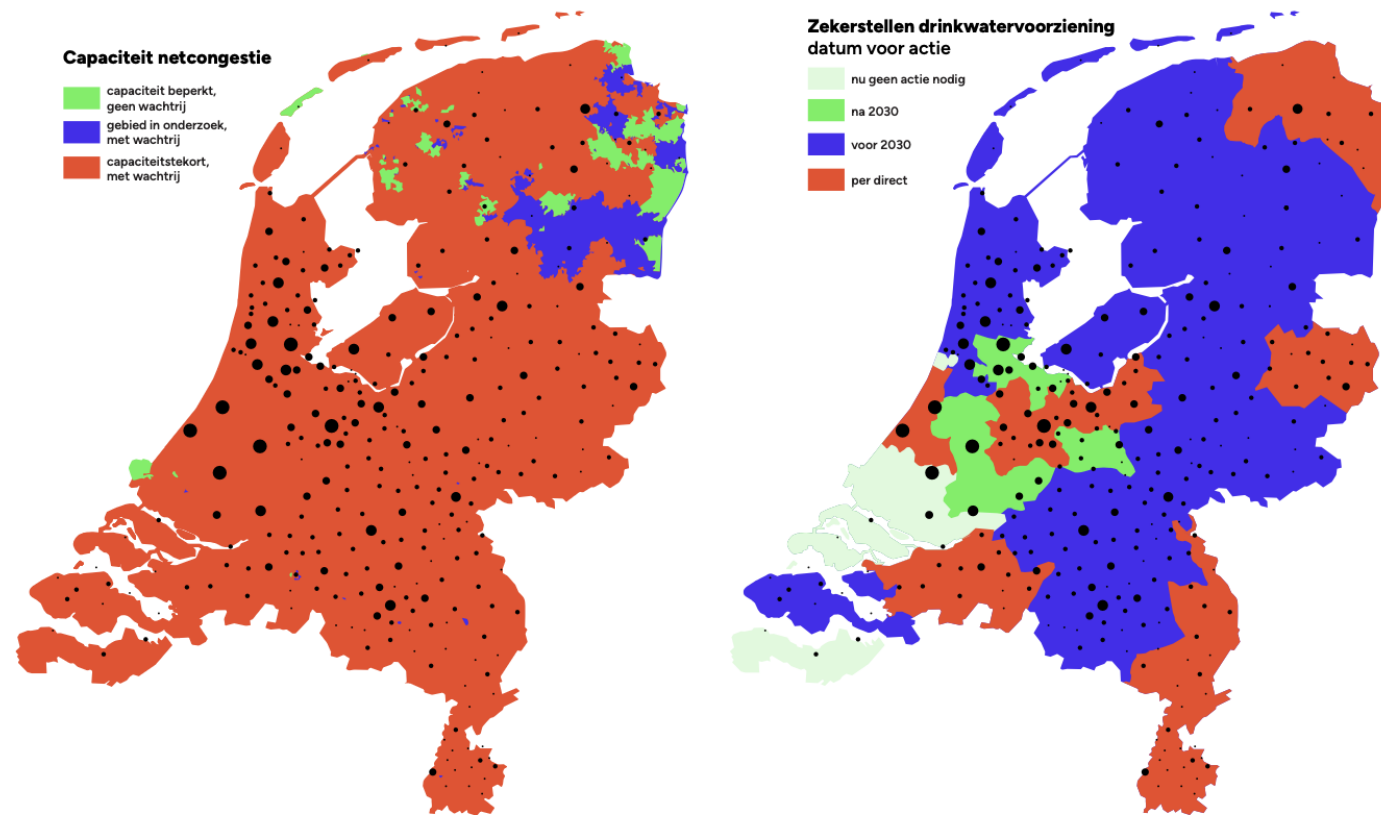
Als hier niet op gestuurd wordt, zal dit de woningbouw vertragen.

Hoe ruim is de bestaande woningvoorraad?



Naast netcongestie lopen we ook tegen waterveiligheid aan..

De waterschappen roeren zich steeds meer. Bij de Zuidaspolder heeft dit ertoe geleid dat het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard naar de Raad van State zijn gestapt.



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

FINANCIËLE OPGAVE

De financiële opgave

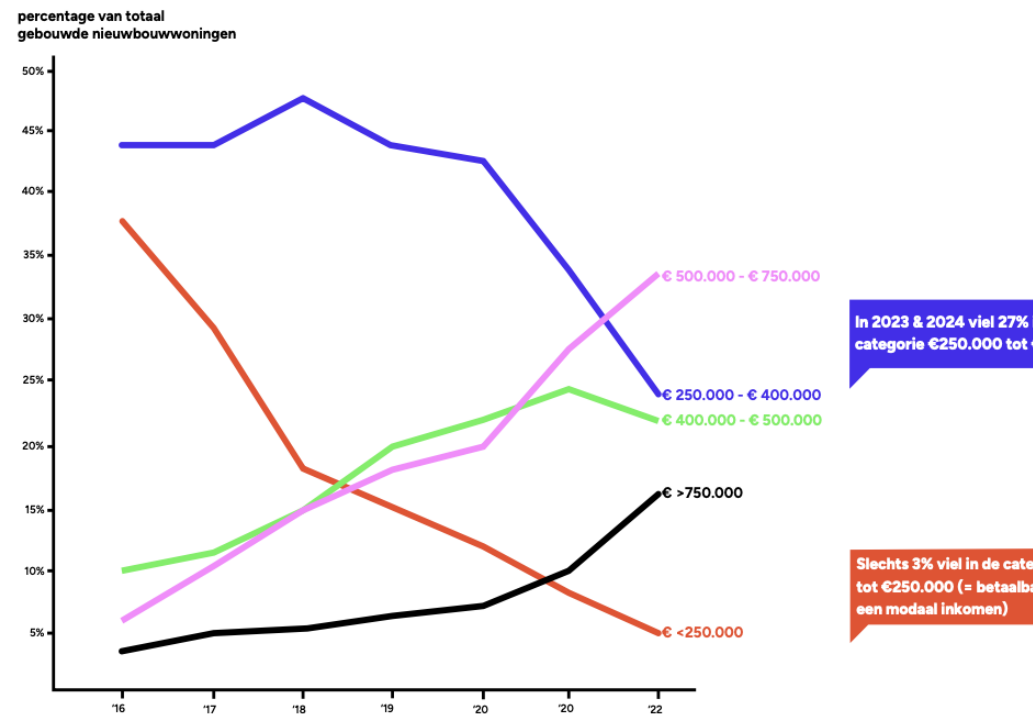
De term die de overheid hanteert voor 'betaalbaar' kent een **hoge bovengrens** (die voor veel huishoudens niet betaalbaar is).

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.

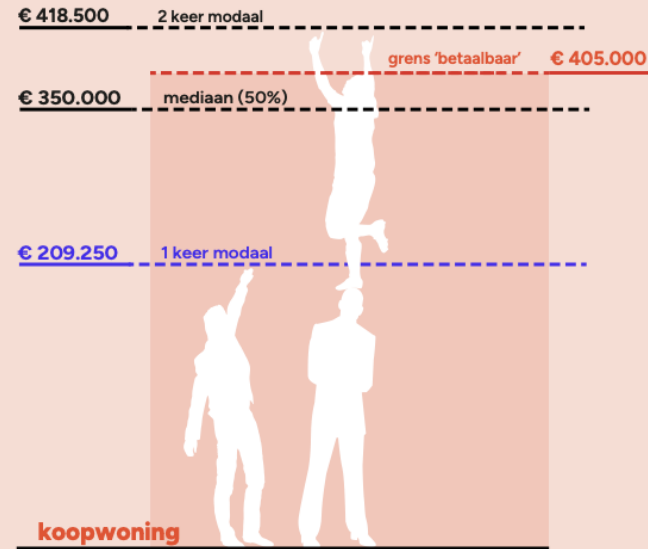
Binnen 6-10 jaar zullen zij geen geld meer kunnen lenen om daarmee nieuwe woningen bij te bouwen.



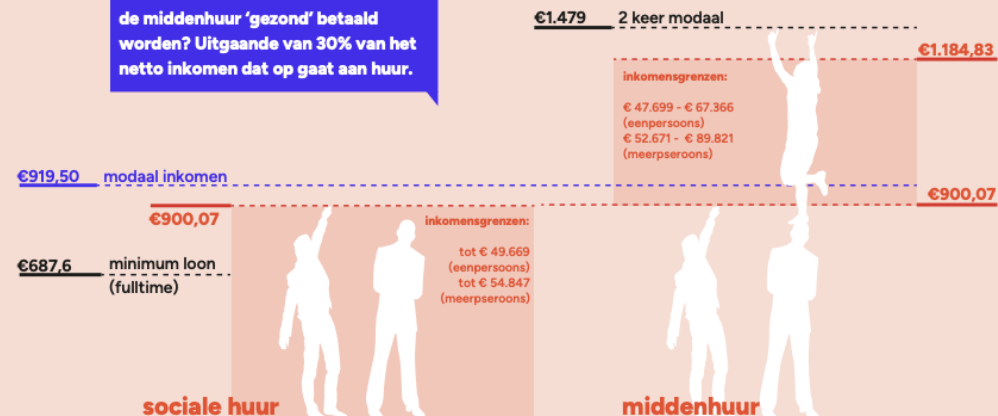
Prijzen nieuwbouwwoningen door de jaren heen. Het aantal gebouwde woningen tot 10 jaar lang af.

wat is nog betaalbaar?

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

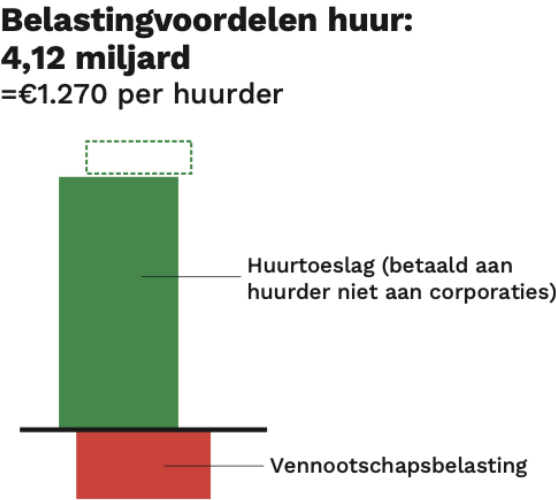
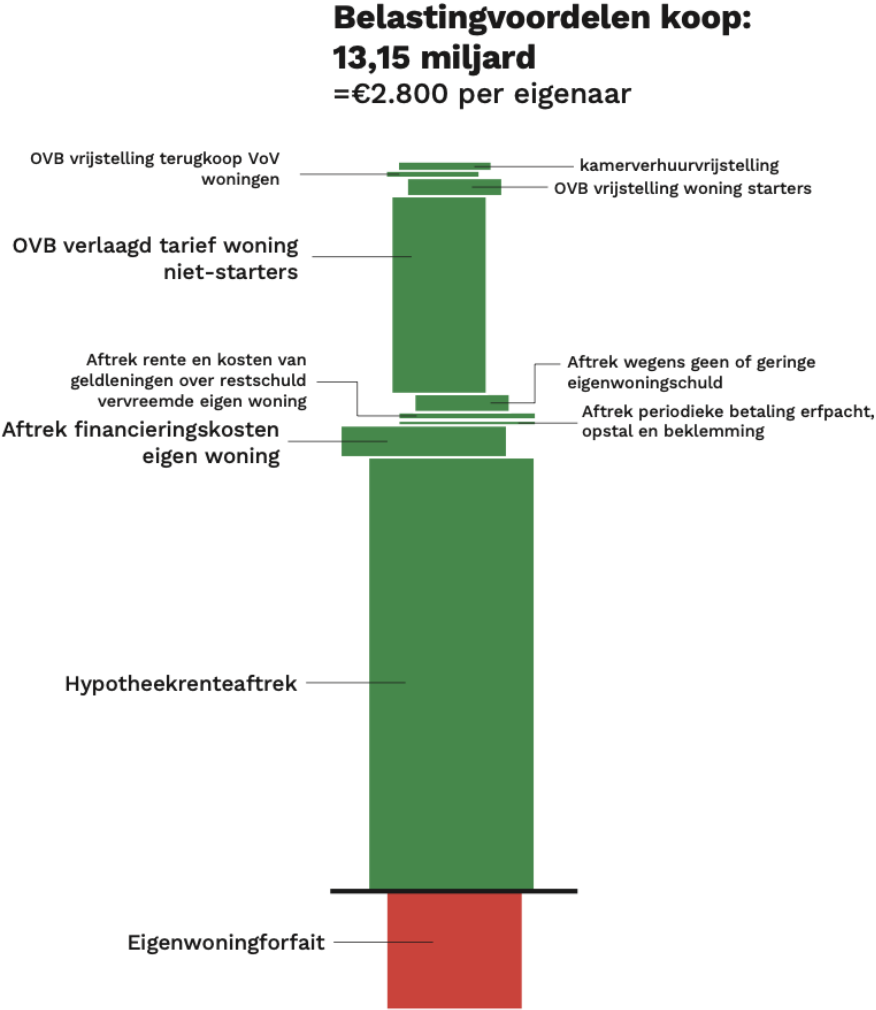


Met welk inkomen kan sociale huur of de middenhuur 'gezonder' betaald worden? Uitgaande van 30% van het netto inkomen dat op gaat aan huur.



In hoeverre bevoordeelt de overheid koop of huur?

2024



SOCIALE OPGAVE

De sociale opgave

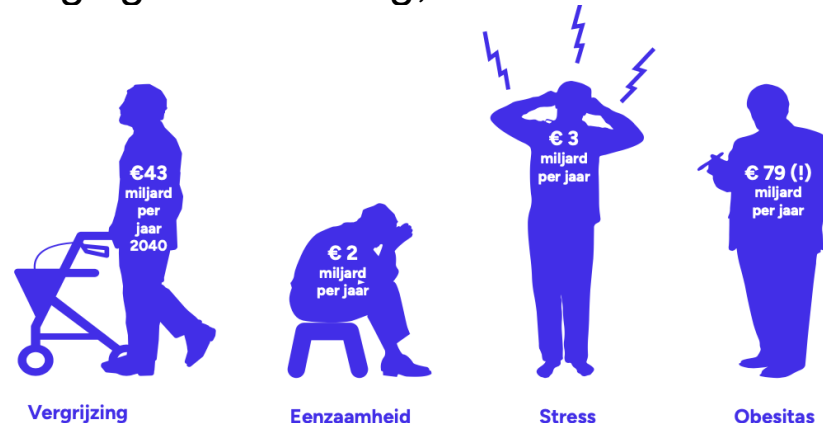
De **woonwensen** en -behoefte van woningzoekenden worden onvoldoende meegenomen in de woonopgave.

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.



Zorgkosten die allemaal een relatie hebben met de woonomgeving.

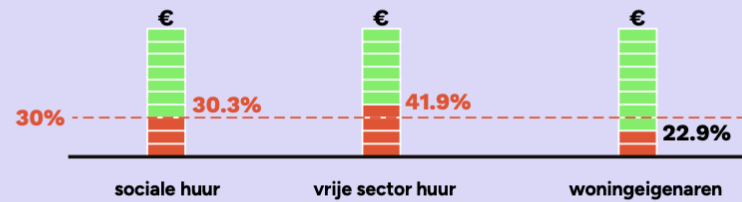
60% van de starters stelt belangrijke levenskeuzes als gezinsuitbreiding uit.



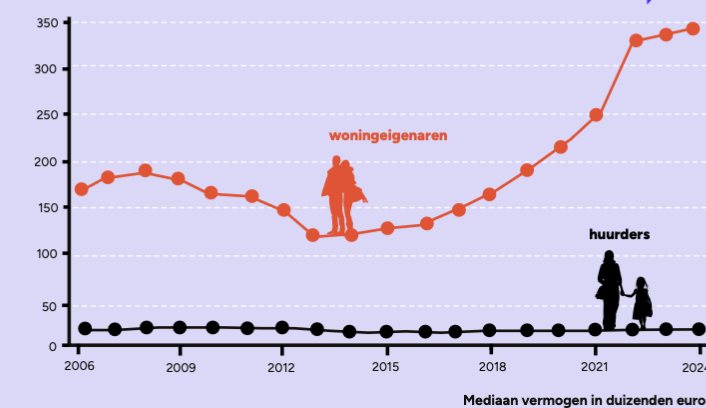
78% van de jongeren ervaart negatieve emoties bij de zoektocht naar een woning

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.



aantal €
x 1000



Het verschil in vermogen tussen woningeigenaren en huurders.

PLANETAIRE OPGAVE

De planetaire opgave

De huidige woningbouw **overschrijdt de planetaire grenzen**

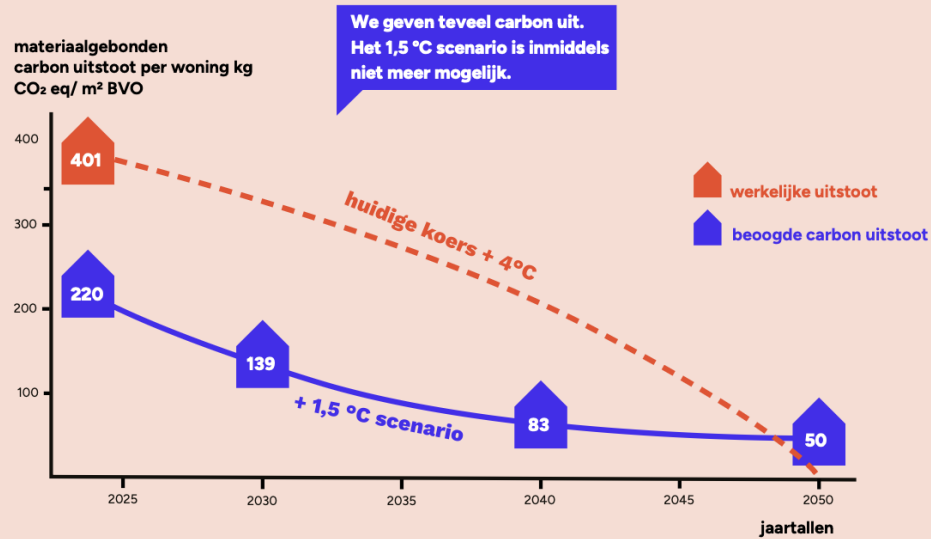
Er worden **teveel nieuwe grondstoffen gebruikt**, er wordt te veel gesloopt en te weinig gerecycled.

De CO₂-uitstoot in de woningbouw is veel te hoog.
Het gebruik van biobased bouwmaterialen is te laag en een brede blik op de CO₂-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.

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.

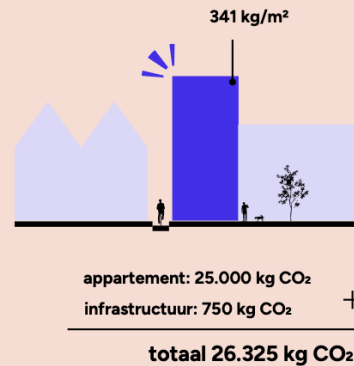
hoe gaat het met de CO₂-uitstoot?



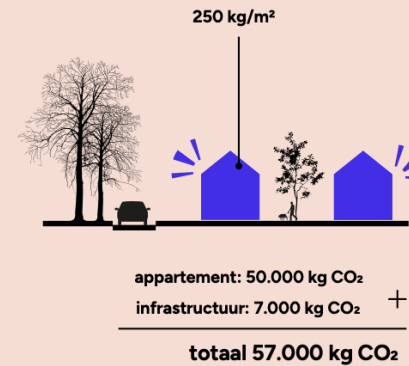
Relatie tussen de werkelijke CO₂-uitstoot en wat we 'mogen' uitgeven om binnen het 1,5° graden opwarming

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

Binnenstedelijke inbreiding



Buitenstedelijke uitbreiding



Kaart van het Woonbeleid

Nummer. De nummers op de grote kaart komen overeen met de nummers van de wetten in de kaartenbak.

Schaalniveau waar de wet of regel is gemaakt:

-  Europa
-  Nederland
-  Provincie
-  Waterschap
-  Gemeente
-  Specifieke gemeente

Wet of regel waar de kaart over gaat.

Eventuele hoofdwet waar de wet of regel onder valt

VISIE

30

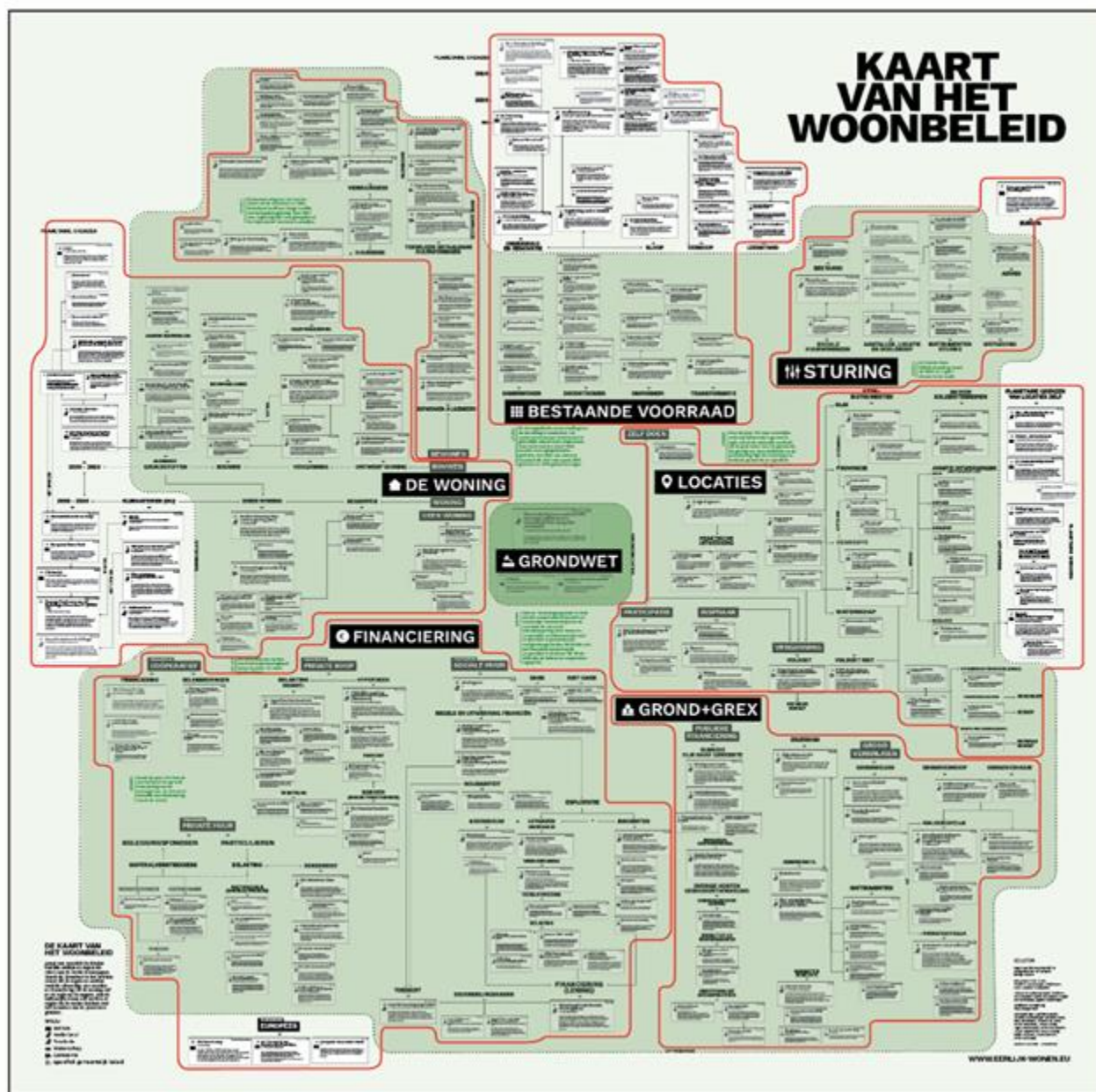


Nota Ruimte

↪ Omgevingswet

Deze visie wordt samengesteld met input vanuit de nationale programma's zoals woningbouw, landbouw, natuur, defensie, waterveiligheid, energienetwerk en economie. Daarnaast wordt samengewerkt met provincies, gemeente en waterschappen om tot een integrale visie te komen.

wettenkaarten afgebeeld op de grote kaart



Volgende uitput: Routekaart

Met jullie input 😊

Huidige status

- Welke wet- en regelgeving houdt jullie nu tegen vanuit deze kaart? En welke versnelt?
- Wat houdt ons in de praktijk tegen? En wat versnelt juist?

Toekomstbeeld

- Hoe ziet een werkelijk klimaatpositieve toekomst eruit?
- Hoe komen we daar? Vanuit de huidige status, of meer radicaal..



Bedankt voor de aandacht!

**EERLIJK
WONEN**

Betaalbaar,
duurzaam
en menselijk

Een initiatief van:



Dutch
Green Building
Council

Platform Woonopgave

PLATFORM31
kennis en netwerk voor stad en regio