

Positieve voorzet voor wonen in het nieuwe kabinet: het kan wél

November 2025

Prof. Dr. Peter Boelhouwer (hoogleraar Huisvestingssystemen TU Delft)

Prof. dr. Jan Rouwendal (hoogleraar Real Estate Economics VU en lid Housing Lab)

Drs. Desiree Uitzetter (Expert Gebiedsontwikkeling, toezichthouder, oud voorzitter NEPROM)

Em. Prof. mr. Friso de Zeeuw (adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar Gebieds-ontwikkeling TU Delft)

1. Aanleiding

Afgelopen zomer presenteerden we ons manifest “[wonen in de nieuwe kabinetsperiode](#)”. Hierin bundelden we onze jarenlange wetenschappelijke en praktijkkennis over wonen, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke ordening en haalbaarheid. Met dit document wilden we destijds politieke partijen in aanloop naar de verkiezingen helpen om hun standpunten over wonen te voeden en aan te scherpen. Onderstaand is het stuk beknopt weergegevens in 2 kaders.

10 puntenplan: voorkomen van valkuilen en inzetten op structurele verbeteringen:

1. Zet in op anticyclisch beleid.
2. Zorg voor koersvastheid in beleid en voorkom kortzichtige, zigzag politiek
3. Maak politieke beloften waar en financieel haalbaar en zet in op realistisch en geleidelijke uitvoering.
4. Maak ook het Nederlandse woonbeleid eigendomsneutraal.
5. (Onder) steun actiever gemeentelijk grondbeleid, ga speculatie tegen en verruim kostenverhaal.
6. Stel (toekomstige) woonvoorkeuren van huishoudens meer centraal in de woningbouwprogrammering.
7. Uniformeer, vereenvoudig en matig sectorale eisen aan de woning en de woonomgeving.
8. Zoek de oplossing ook in de bestaande woningvoorraad en stimuleer het optoppen, uitplinten, ‘hoekje erbij’, splitsen, woningdelen, hospita-verhuur.
9. Ontkoppel huurbeleid van armoedebeloid.
10. Stimuleer een cultuur van samenwerking tussen onder andere publieke partijen.

6 lijnen

6 lijnen voor invoering van concrete maatregelen op korte termijn

Lijn 1: Rolopvatting en -invulling Rijksoverheid

- Zet aanpak Woondeals en Woontopafspraken voort, maak ze concreet en trek ze vlot met interventie- en escalatieregeling.
- Versterk coördinerende functie van minister van VRO zodat Rijksdiensten gedisciplineerd meewerken aan woningbouwplannen.

Lijn 2: Programmering en uitvoering van (nieuwe) plannen en locaties

- Zorg voor plannen voor 1,8 woningen tot 2040. Wijs in de Nota Ruimte (nieuwe) grote binnenstedelijke- en uitleglocaties aan met een integraal programma en zorg ook voor middelgrote en kleinere locaties.
- Maak een voortvarende, vernieuwende, integrale en strakke procesaanpak gemeengoed, en verkort het proces (tot start bouw) van tien naar vijf jaar.
- Grote nieuwe locaties zijn multifunctioneel, met ruimte voor bedrijvigheid en een palet van voorzieningen, en inclusief water en bodem, klimaatadaptatie, groen en landschappelijke inpassing en duurzame mobiliteit.
- Programmeer woningbouw regionaal op basis van de gerealiseerde doorstroming.
- Vereenvoudig rijksregels voor woningprogrammering: 30% sociale huurwoningen en minimaal een derde deel vrijesector en alleen bij grote onevenwichtigheid en onenigheid stelt de minister nadere instructieregels.

lijn 3: Wet- en regelgeving en koppeling aan voorwaardelijke thema's

- Voer het [STOER-advies](#) integraal in.
- Vereenvoudig de planologische procedure voor optoppen, uitplinten, woningsplitsing en kleine transformaties.

Lijn 4: Investerings, financierbaarheid, haalbaarheid en uitvoerbaarheid

- Voorkom speculatie bij grondverwerving niet door planbatenheffing maar door actiever gemeentelijk grondbeleid, zet het voorkeursrecht in, pas macroaftopping van de inbrengwaarde aan bij het kostenverhaal.
- Benut de 'grondfaciliteit' van € 390 miljoen voor gemeentelijke risicodragende grondexploitaties en PPS-en. Degeleer de uitvoering naar gemeenten of gemeentelijke grondbedrijven.
- Bouw de hypotheekrenteaftrek af in een periode van 15 jaar. Ontzie starters zoveel en zolang mogelijk en compenseer (gedeeltelijk) via inkomen (IB).
- Stel voor woningbouw structureel jaarlijks € 1 tot 1,5 miljard beschikbaar om onrendabele toppen van plannen gedeeltelijk af te dekken, continueer het huidige beleid.
- Stel aanvullend voor infrastructuur en openbaar vervoer t.b.v. de woningbouw, structureel jaarlijks een bedrag van € 1,5 miljard beschikbaar, dat is een budgetverhoging van € 1 miljard. Het Mobiliteitsfonds is hiervoor nu ontoereikend.
- Kom met extra budget en maatregelen voor substantiële reductie van de stikstofdepositie.
- Bundel en vereenvoudig de Rijksbudgetten voor de woningbouw om proceskosten aanzienlijk te reduceren
- Maak huurwoningen blijvend interessant voor beleggers .
- Breid het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen de komende tien jaar geleidelijk uit
- Ondersteun actief zaken als de regionale Bouwstroom-aanpak, bouw van complexen met voor ouderen geschikte woningen.

Lijn 5: Bouw, realisatie en toevoegen van woningen

- Bevorder de industrialisering van de bouwproductie door strikte uniformering bouwvoorschriften, landelijke typegoedkeuringen, stedenbouwkundige voorschriften.
- Maak het mogelijk om de bestaande voorraad beter te benutten door: splitsingsbeleid van woningen onderdeel te maken van de prestatieafspraken, kamerhuurcontracten als administratief zelfstandige bewoning te beschouwen, woningdelen en woningsplitsen vergunningsvrij te maken, hospita-verhuur te stimuleren.

Lijn 6: Positionering en mogelijkheden voor woningbouwcorporaties

- Schaf op termijn de vennootschapsbelasting en ATAD-heffing voor corporaties af en voer op korte termijn de herbestemmingsreserve opnieuw in.
- Breid WSW borging uit naar de middenhuur sector en schaf het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB af.
- Koppel de inkomensgrenzen in de sociale huursector aan de huishoudensgrootte.
- Koppel de jaarlijkse huurverhoging in de corporatie sector structureel aan de inflatie.
- Maak het mogelijk voor woningcorporaties om meer bestaande woningen aan te bieden als sociale koopwoning via verkoop onder voorwaarden.

Nu we de verkiezingen achter de rug hebben en D66 en CDA de leiding nemen over de formatie, vinden we het niet meer dan logisch om een doorkijk te geven en in de formatie periode die eraan komt onze inzichten en adviezen af te stemmen met de verkiezingsprogramma's van de bij de formatie betrokken partijen. Het doel hiervan is om panklare ingrediënten voor een akkoord op wonen te serveren.

2. Op naar de 100.000 woningen per jaar

Wij vinden het bijzonder positief dat vrijwel alle politieke partijen zich willen committeren aan de bouw van 100.000 woningen per jaar. Over de manier waarop en de marsroute ernaartoe is men echter minder eensluidend. Daar is nog veel werk aan de winkel. Des te meer omdat het juist nu – met dat brede draagvlak voor een stevige aanpak – essentieel is om te bouwen aan een robuust en intelligent volkshuisvesting/wonen-systeem dat voor de langere termijn houdbaar is. In dit nieuwe systeem zijn anticyclisch beleid, koersvastheid en inzetten op een hernieuwde cultuur van samenwerken belangrijke onderdelen/voorwaarden. Veel van deze aspecten ontstaan werkenderwijs, door te doen, door aan te pakken en uit te voeren. Niet door te blijven beloven en benoemen wat er allemaal lastig is. Dat is de crux. Het moet bovendien door de verschillende politieke perioden die we voor de boeg hebben overeind blijven en behulpzaam zijn om de woningnood terug te dringen.

3. D66 & CDA als eerste aan zet

De winst van D66 met de positieve boodschap 'het kan wel', betekent dat de doorbraken die deze partij voor ogen heeft voor de woningmarkt het startpunt vormen voor het vervolg. Samen met CDA nemen zij het voortouw. Voor wonen nemen wij onze eigen zes lijnen als vertrekpunt om de belangrijkste opgaven voor het nieuwe kabinet te duiden met onze wetenschappelijke en praktijkinzichten.

1. Maak serieus werk van de coördinerende functie van de minister van VRO

Alle partijen zijn positief over de **rolopvatting van de Rijksoverheid**. Het voorzetten van het ingezette beleid met Woondeals en de Woontop wordt onderschreven. Ook het versterken van de coördinatie van de minister van VRO vinden alle partijen gewenst. Dat is wat anders dan de Nationale Bouwbaas die D66 introduceert (en de regeringscommissaris Woningbouw die JA21 noemt). Die maken dat er een extra laag in de toch al topzware bureaucratische woonbeleid wordt toegevoegd.

Als de minister op rijksniveau echt de regie krijgt over de ruimtelijke ordening en de woningbouw, dan is het noodzakelijk dat ook een deel van de budgetten van andere ministeries die op de ruimtelijke ordening betrekking hebben gebundeld worden en onder aansturing van de coördinerend minister worden gebracht. Nu is dat niet de situatie en mede hierom loopt de uitvoering stroef en ligt vertraging op de loer. Tevens worden te gefragmenteerd besluiten genomen, en is er veel te winnen door meer te bundelen en beter en efficiënter om te gaan met geld, mensen, tijd, materialen, energie. Op dit moment is de minister afhankelijk van de bereidheid en goede wil van zijn/haar collegaministers en de desbetreffende ambtelijke top. Hier valt een forse efficiency-slag te maken. Maar dit moet niet verward worden met de instelling van een Nationale Bouwbaas of een Regeringscommissaris Woningbouw die met en eigen staf een extra bureaucratische laag toevoegt die de besluitvorming eerder gaat compliceren en vertragen in plaats van versnellen.

Voor het terugdringen van de verkokering en verbeterde coördinatie en doorbreken van stagnatie zijn al eerste maatregelen genomen. Met bijvoorbeeld Versnellingstafels, het Expertteam woningbouw.

De methode om publieke en private investeringen te bundelen is de RIA aanpak (Regionale InvesteringsAgenda). Die aanpak moet steviger en meer sturend op uitvoering en productie ter hand worden genomen. De RIA kan een opmaat zijn voor een landelijke coördinatie. De RIA bundelt op de niveau van de 30 regio's die Nota Ruimte noemt een investerings(- en uitvoerings)agenda voor alle grote bovenlokale fysieke investeringen in de regio: woningbouw, infrastructuur, economie, energie en klimaatadaptatie. Het regionale investeringspakket vormt de basis voor het overleg met de rijksoverheid voor hun bijdragen. Die bijdragen worden gecoördineerd en meerjarig verstrekt. Hiermee komt een einde aan de eindeloze reeks

gefragmenteerde kortlopende subsidiepotjes waar gemeenten nu als bezetenen tegen hoge kosten achterheen jagen.

2. Veel eenduidigheid over 'waar' te bouwen en belang van het recht op een woning

Wat en waar willen partijen gaan bouwen? Als het gaat om de **programmering en uitvoering van (nieuwe) plannen en locaties**, valt het op dat de aantallen niet ter discussie staan. Elke partij is ervan overtuigd dat er veel woningen bij moeten komen en dat er veel nieuw gebouwd moet worden. Dat vraagt om een steviger aanpak dan nu de praktijk is. Elke partij is voorstander van procesverkorting en spreekt zich nadrukkelijk uit: het recht op een woning gaat boven het recht op uitzicht!

D66 spreekt van 10 nieuwe steden maar vooral als metafoor voor integrale, nieuwe innovatieve, **grootschalige locaties** die goed ontsloten zijn en daarvoor vinden ze andere partijen aan hun zijde. Of dat nu 30 grootschalige buitenstedelijke locaties zijn of een wijkje erbij in plaats van een straatje, ook binnenstedelijke locaties blijven belangrijke plekken voor woningbouw. Hier komen partijen uit. In de Nota Ruimte zijn veel plekken reeds benoemd. Ga vooral op die plekken aan de slag om de plannen te concretiseren zodat duidelijk is wanneer welke woningen gerealiseerd kunnen worden. Welke knelpunten moeten daarvoor nog worden opgelost? Welke partijen moeten samen aan de slag in de uitvoeringsorganisatie?

Geef meer ruimte voor maatwerk en regionale programmering mits 30% sociaal

Hoe ver moet de Rijksoverheid gaan in het voorschrijven van woningcategorieën? In de Regiewet gaat het Rijk daarin best ver. Het oorspronkelijke idee was daarbij dat de woningbehoefte leidend moet zijn voor de programmering en hoewel dit totaalbeeld voor heel Nederland grof is opgenomen in de regiewet, pakt dit te rigide uit. Meer regionaal maatwerk is gewenst, zonder dat de sociale opgave in de knel komt. Daarom doen wij voorstellen om te voorkomen dat de wet te star en te complex uitpakt:

- Zet bij nieuwbouwplannen voor elke gemeente in op 30% sociale woningbouw én tenminste een derde deel vrije sector.
- Zorg voor meer diversiteit en doorstroming in verdichtingsopgaven in bestaande woonwijken met bovengemiddeld veel sociale woningen. Streef daar voor het geheel naar een maximum percentage sociale woningen (50%).
- Maak het mogelijk om een deel van de sociale huur in te ruilen voor sociale koop.
- Denk na over een verplichting om voldoende woningbouw voor ouderen te realiseren.
- Betrek de doorstroming in de programmering en richt het beleid niet alleen op de eerste schakel (wat direct wordt toegevoegd via nieuwbouw).

3. Voorkom langlopende procedures voor nieuwe wet- en regelgeving, breng rust, vereenvoudig maximaal

Iedereen is het erover eens dat de aanbevelingen uit het programma STOER volledig

ingevoerd moeten worden en dat ook de procedures voor optoppen, woningdelen en splitsing vereenvoudiging behoeven. Zelfs het wegnemen van financiële belemmeringen bij splitsen en delen is gewenst. Dus dat zijn zaken die meteen kunnen worden doorgevoerd. In de praktijk zijn het vooral gemeenten die hier aan zet zijn en vaak ook nog veel beperkende regels hebben opgetuigd. Maak als Rijk met de VNG afspraken dat deze beperkingen zoveel mogelijk worden opgeheven en spreek gemeenten daarop ook aan.

Partijen noemen ook nieuwe wetten, wetten waarin de prioritaire thema's aan bod komen. Wij verwachten dat een aparte wet niet nodig is. Wel is het nodig dat het stikstofslot eraf gaat, de netcongestie 'met de turbo erop' wordt opgelost en dat de doorlooptijd van het planningsproces van de woningbouw drastisch verkort wordt.

4. Zorg dat investeren in wonen blijft lonen en zet in op lange termijn duidelijkheid

Maak als kabinet de keuze om structureel te werken aan het verbeteren van het **investeringsklimaat** op wonen. Dit behelst veel verschillende onderwerpen die allen raken aan het bekostigen van de woningbouwopgaven. Van de grondverwerving t.b.v. een woningbouwlocatie tot en met de hypotheekrenteaftrek die vooral woningkopers en -bezitters raakt. Zorg in ieder geval dat alle bij de woningbouw betrokken partijen bereid zijn en blijven om meer in de woningbouw te investeren.

Binnenlandse en buitenlandse beleggers verkopen massaal hun huurwoning-bezit, vooral in het middensegment. Zo verdwijnt een categorie uit het woningaanbod dat in ons land toch al klein is en dat een essentiële smeeroilie-functie vervult. Maak daarom de **huurmarkt** voor pensioenfondsen en private investeerders en beleggers weer aantrekkelijk. Versoepel de Wet betaalbare huur en pas het belastingregime van box 3 aan.

Investeer zelf als overheid ook (weer) in gebiedsontwikkeling, door **actiever gemeentelijk** grondbeleid als rijksoverheid te ondersteunen, vooral met de inzet van risicodragend kapitaal. Laat het niet alleen over aan de markt. Hiermee voorkom je ook grondspeculatie door als kabinet ervoor te kiezen om gemeenten te ondersteunen met financieringsmogelijkheden voor grondexploitaties. Een voorbeeld is de '**grondfaciliteit**' van € 390 miljoen. Laat wel de verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij de gemeenten. Maar ondersteun gemeenten om een actieve of faciliterende rol te pakken; vergroot vooral hun uitvoeringskracht.

Het beteugelen van grondspeculatie kan het beste en snelste worden gerealiseerd door het bestaande instrumentarium van het **kostenverhaal** in de Omgevingswet aan te passen. Benut ook het voorkeursrecht vaker. Een planbatenheffing raden wij ten stelligste af. Hoewel het op papier een interessante manier lijkt om 'winsten' van grondverkopers af te romen, leidt het niet aantoonbaar tot meer en snellere

woningbouw. Integendeel: invoering van de heffing zal leiden tot nog langere en complexe procedures en extra bureaucratie. Verstevig daarom juist het huidige kostenverhaal door macroaftopping van de inbrengwaarde aan te passen zodat te hoge, speculatieve aankoopssommen niet gehonoreerd worden. Baseer de aftopping op 'gebruikswaarde plus' of de 'residuele waarde' van het woningbouwplan. Dit is snel in te voeren en is zeker zo effectief en zorgt snel voor duidelijkheid. Bovendien sluit deze werkwijze aan op de voorstellen die de minister van VRO naar de Tweede Kamer heeft gestuurd.

Het geleidelijk afbouwen van de **hypotheekrenteaf trek** lijkt op dit moment een begaanbare weg. Ons voorstel voor een afbouw in een periode van 15 jaar, is wenselijk en haalbaar. Recent onderzoek van de TU Delft wijst uit dat dit zonder koopprijsdaling of betaalbaarheidsproblemen kan worden ingevoerd. Het kan ook over een langere periode uitgesmeerd worden en moet zodanig ingericht worden dat starters worden ontzien. Leenruimte voor starters is immers voor alle partijen een terecht aandachtspunt.

Hoe zijn er routes te bedenken, om hier wel stappen in te zetten:

- Kies voor een langer tijdspad om af te bouwen;
- Start de afbouw bij de duurste woningen;
- Compenseer deels via de inkomstenbelasting.

Continueer langjarig de financiële ondersteuning voor woningbouw en infrastructuur

Vrijwel alle partijen geven aan de structurele bijdragen voor woningbouw de komende jaren te willen voortzetten voor minimaal een bedrag van € 1 tot € 1,5 miljard per jaar. En er is zelfs ruimte om dit bedrag te verhogen. Tevens is er breed bereidheid om meer te investeren voor noodzakelijke infrastructuur en openbaar vervoer voor bedragen tussen € 1,6 en € 2,0 miljard per jaar. Met deze forse investeringsagenda voor wonen en mobiliteit geeft de Rijksoverheid gemeenten en partners (bouwers, ontwikkelaars, corporaties, beleggers, mobiliteitsbedrijven, en anderen) perspectief op langjarig overheidscommitment. Met een goed gecoördineerde en gestructureerde aanpak ontstaat hiermee een hefboom voor veel andere ruimtelijke opgaven (zie ook onze aanbeveling om de RIA prominenter te benutten).

Stikstofslot moet eraf

Een fonds voor het oplossen van het stikstofprobleem is noodzakelijk . Naast natuurherstel moet dat gaan over het gericht uitkopen van boeren op bepaalde locaties. Inzet van het instrument onteigening is een onvermijdelijk sluitstuk. Daarmee kan het programma niet slechts het karakter krijgen van inspanningsverplichting, maar ook van een resultaatverplichting. En dat is voor juridische houdbaarheid doorslaggevend.

5. Neem als Rijksoverheid maatregelen voor industriële woningbouw

Industriële woningbouw vraagt een aantal landelijke ingrepen op Rijksniveau, die hebben breed draagvlak en daarvoor is geen enkele belemmering. Hetzelfde geldt voor het meer en beter benutten van de bestaande woningvoorraad; daarover zijn alle partijen het in grote lijnen met elkaar eens zijn. Met name gemeenten moeten onder aandrang van het Rijk hiervoor meer mogelijkheden bieden.

6. Corporaties moeten meer financiële ruimte krijgen voor bouw van sociale en (lage) middenhuur woningen

Om het investerend vermogen van corporaties te versterken moet de winstbelasting (VPB) en de ATAD op termijn afgeschaft worden. Dit levert corporaties jaarlijks tussen € 1 en € 1,5 miljard aan investerend vermogen op. De 'winsten' die corporaties maken gaan zo volledig terug naar de volkshuisvestelijke opgave. Het lijkt gezien de urgentie die alle partijen onderschrijven dat er meer sociale woningen moeten komen, een 'no-brainer'. Op de korte termijn kan de herbestemmingsreserve worden heringevoerd. Dit maakt het weer mogelijk om toekomstige investeringen te verrekenen met de VPB.

Corporaties krijgen meer ruimte om middenhuur woningen te realiseren met een WSW geborgde financiering. Dit is vanuit Europa vrijwel goedgekeurd en zal komende jaren in Nederland zichtbaar worden. Hier moet het kabinet zich goed op voorbereiden en de bereidheid tonen om desgewenst aanvullende afspraken vast te leggen om deze overgang te versoepelen. Hiermee kan ook het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB diensten van woningcorporaties komen te vervallen. Om het '*level-playing field*' in stand te houden wordt er voor het investeren in middenhuurwoningen een alternatief voor de private huursector ontwikkeld.

Ook de jaarlijkse toegestane huurverhoging heeft een grote impact op het investerend vermogen van corporaties. Daar moeten corporaties langjarig op de overheid kunnen vertrouwen en dient de verhoging minimaal gekoppeld te worden aan de inflatie.

Tot slot

Het behoeft geen nader betoog dat de woonopgave groot en urgent is. Vanwege de complexiteit is er echter geen simpele oplossing voorhanden. Er zal aan diverse knoppen gedraaid dienen te worden, waarbij de beleidsinterventies elkaar dienen te versterken en alle neuzen van de betrokken partijen dezelfde kant op moeten wijzen.

Het goede nieuws is dat er reeds veel overeenstemming tussen de bij de formatie betrokken midden partijen is te vinden. Op belangrijke onderwerpen zoals de rol van het Rijk, de locaties, het verkorten van de processen, het dimmen van regelgeving, de inzet

van extra financiële middelen, een betere inzet van de bestaande woningvoorraad en het tegen gaan van speculatie moet het mogelijk zijn om snel tot actie gerichte maatregelen te komen. Wanneer de meer rechts georiënteerde partijen zich bij de midden partijen willen aansluiten zullen zij moeten inschikken op onderwerpen zoals de beperking van de hypotheekrenteaftrek, de versterking van de corporatiesector en het blijven investeren in duurzaamheid.

Partijen meer links van het politieke midden zullen ook een rol moeten toekennen aan de private huursector, de differentiatie in de nieuwbouw minder strak moeten hanteren (betaalbaarheid is niet zaligmakend) en ruimte moeten bieden aan de (sociale) koopsector. Ook dit zijn echter in onze ogen geen onoverkomelijke hobbels die de oplossing van het woningvraagstuk ook dichterbij brengen.

Ten slotte geldt voor alle partijen dat naast aandacht voor het vergroten van het aanbod ook het terugdringen van de toekomstige vraag een belangrijke ingrediënt vormt voor succes. Hiervoor bieden de aanbevelingen van de Staatscommissie Demografie uitstekende handvaten, waarbij een migratie saldo van jaarlijks maximaal 50.000 personen het uitgangspunt kan zijn.