

Van woningcrisis naar weerbaar wonen

Position Paper tbv Rondetafeldiscussie vaste Kamercommissie VRO
Marja Elsinga, hoogleraar Volkshuisvesting, TU Delft

De Woningcrisis

In plaats van alleen maar “bouwen, bouwen, bouwen”:

1. Meer aandacht voor het beter benutten van bestaande woningen.
2. Innovatie in plannen, bouwen en wonen.
3. Betere afweging van belangen tussen gevestigde en toekomstige generaties.

Met goed georganiseerde organisaties in de woningopgave, is de wooncrisis een kans om toekomstbestendig te gaan wonen in Nederland. De valkuil is om snel, veel en en volgens bestaande concepten te bouwen. De nadruk moet echter liggen op het beter benutten van bestaande woningen, innovatie in de woningbouw en het belang van toekomstige generaties zwaarder laten wegen in procedures voor woningbouw.

Goed georganiseerd en op weg naar de toekomst

De wooncrisis is een structurele opgave die zich in heel Europa voordoet. Eurocommissaris Jørgensen lanceerde daarom in december 2025 het *European Affordable Housing Plan*. De Europese Commissie benadrukt het belang van goed wonen – woningen als cruciale infrastructuur – voor de stabiliteit en concurrentiekracht van Europa.

Nederland staat er in vergelijking met andere landen relatief goed voor als het gaat om de kwaliteit van woningen en buurten, het aantal mensen in kwetsbare woonposities en de leeftijd waarop jongeren uit huis gaan. Met een gemiddeld woonoppervlak van 53 m² (EU 43 m²) woont de Nederlander wel relatief inefficiënt in een dichtbevolkt land.

Daarnaast beschikt Nederland over sterke instituties om weerbaar wonen mogelijk te maken, zoals woningcorporaties, institutionele beleggers, projectontwikkelaars, consumentenorganisaties en innovatienetwerken. Met andere woorden: Nederland heeft de potentie om tot de Europese kopgroep te blijven behoren.

De huidige manier van plannen, bouwen en wonen is niet toekomstbestendig. Het is tijd om anders te denken, te plannen en te bouwen ten behoeve van weerbaar wonen voor toekomstige generaties. Weerbaar wonen betekent dat we rekening houden met klimaatverandering, financialisering en de herstructurering van verzorgingsstaten. Zie ook de TU Delft aanbevelingen in [Ruimte voor Wonen](#) (2024) en [Veerkrachtige Wijken in Nederland](#) (2025).

Aan de slag met...

Terwijl er grote behoefte is aan woningen, wordt veel bestaande (woon)ruimte onderbenut. Regelgeving staat een beter gebruik van die ruimte voor wonen vaak in de weg. Enerzijds gaat het om lokale regelgeving die bedoeld is om overlast, zoals geluid en parkeerdruk, te voorkomen. Denk daarbij aan beperkingen op het splitsen en delen van woonruimte en op de transformatie van leegstaande gebouwen naar woningen. Anderzijds betreft het landelijke regelgeving binnen het sociaal domein, gericht op efficiëntie in de AOW, de Participatiewet en de huurtoeslag. Deze regelingen zorgen ervoor dat het delen van een woning leidt tot inkomensdaling. [Daarom beter benutten:](#)

- van preventief verbod op delen, splitsen en transformeren naar: toestaan, tenzij...;
- het delen van woonruimte niet langer ontmoedigen: schaf de kostendelersnorm in de AOW en Participatiewet af en pas de huurtoeslag aan;
- gedeelde woonvormen (voor ouderen) faciliteren, dit leidt tot besparingen op de Wmo en de Wlz én tot doorstroming op de woningmarkt.

Industrieel en conceptueel bouwen zijn volop in ontwikkeling en blijken vaak een goede manier om zowel efficiënt, als CO₂-neutraal en circulair te bouwen. Immers, betaalbaar en efficiënt bouwen mag niet ten koste gaan van klimaatambities, zoals ook verwoord in het *European Affordable Housing Plan*. Tegelijkertijd is het belangrijk om efficiëntie te combineren met maatwerk voor bewoners en locaties: *mass customization*. Dit biedt kansen om veerkrachtige

woongebieden te realiseren, zowel fysiek als sociaal. Daarom innovatie en certificering:

- het verder ontwikkelen van modulair bouwen, bouwstromen en flex-concepten. Er is verdere ontwikkeling nodig van typen, concepten en opties voor *mass customization*, zodat maatwerk voor bewoners en buurten mogelijk wordt.
- certificering van kwalitatief hoogwaardige concepten, zodat deze op grote schaal en op meerdere locaties toepasbaar zijn. Dit kan de vergunningverlening aanzienlijk versnellen.

Nederland kent uitgebreide inspraakprocedures om bewoners en bedrijven te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. In de praktijk leiden deze procedures vaak tot jarenlange vertraging bij woningbouwprojecten, terwijl de woningtekorten groot zijn. In de huidige situatie ligt daardoor veel invloed bij insiders en relatief weinig bij outsiders: degenen die juist dringend een woning nodig hebben. Daarom verkorten procedures:

- zorg voor een betere balans tussen de belangen van insiders en outsiders;
- beperk de beroepsmogelijkheden en verkort procedures voor nieuwbouwprojecten. Met de Wet regie is een goed begin gemaakt door procedures voor kleinere projecten te versnellen. Dit vraagt om een vervolg voor grotere projecten.