

From: "5.1.2.e 5.1.2.e" <5.1.2.e@rijksoverheid.nl>
Date: Friday, June 26, 2026, 11:32 AM
To: "postbus@eerstekamer.nl" <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: Ter info voor Commissie I&W/VRO - CRa pleidooi Thuis in de toekomst

Attachments:

25 juni 2026 - CRa Pleidooi Thuis in de toekomst.pdf
25 juni 2026 CRa Tijdlijn Pleidooi Thuis in de toekomst.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Graag delen wij met de Commissieleden de publicatie *Thuis in de toekomst - pleidooi voor een leefbare, rechtvaardige en duurzame woonomgeving*.

In de publicatie roept het CRa op tot een fundamentele koerswijziging: wonen moet weer worden behandeld als een publieke waarde en sociaal grondrecht, in plaats van louter een optelsom van vierkante meters. Met praktische voorbeelden laten we zien hoe daar nu al aan gewerkt kan worden, waarbij kwaliteit en kwantiteit hand in hand gaan.

Het College hoopt dat deze publicatie met inzichten, ontwerpend onderzoek, praktische voorbeelden en aanbevelingen richting geeft aan keuzes die vandaag worden gemaakt voor de woonomgeving van morgen.

U kunt de reflectie in de bijlage vinden en ook via:

[Thuis in de toekomst - Pleidooi voor een leefbare, rechtvaardige en duurzame woonomgeving | College van Rijksadviseurs](#)

Bij vragen zijn we uiteraard bereid om het pleidooi nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs

5.1.2.e 5.1.2.e
Senior adviseur Omgevingsmanagement en Communicatie

M: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e@rijksoverheid.nl

Afwezig op woensdag

CRa

College van
Rijksbouwmeester
en Rijksadviseurs

Korte Voorhout 7 | Den Haag
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag
www.collegevanrijksadviseurs.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

THUIS IN DE TOEKOMST

Pleidooi voor een
leefbare, rechtvaardige
en duurzame
woonomgeving

THUIS IN DE TOEKOMST

Pleidooi voor een leefbare,
rechtvaardige en duurzame
woonomgeving

INHOUD

	Vooraf	7
	Leeswijzer	9
	Samenvatting	10
	Inleiding	22
	Tijdljn	24
1	Rechtvaardigheid	26
2	Schoonheid	54
3	Bouwcultuur	82
4	Gezondheid	126
5	Samenleven	156
6	Klimaatbestendigheid	188

VOORAF

Een fijn thuis nu en in de toekomst

Goed wonen zou vanzelfsprekend moeten zijn. Iedereen heeft een thuis nodig. Een plek die veiligheid en rust biedt; een plek van waaruit je kunt werken, zorgen, leren, opgroeien en ouder worden. Samen met anderen of alleen, in de stad of juist daarbuiten. Nu en in de toekomst.

Toch is goed wonen in Nederland niet vanzelfsprekend. Voor veel mensen gaat wonen gepaard met onzekerheid: lange wachttijden, hoge woonlasten, tijdelijke oplossingen en een gebrek aan passende woonruimte. Dat raakt niet alleen individuele levens, maar werkt door in de samenleving als geheel.

Met *Thuis in de Toekomst* pleit het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) voor een bredere benadering van wonen. Want wonen is meer dan stenen stapelen. We hebben klimaatbestendige en gezonde buurten nodig, sociaal weerbare gemeenschappen, een duurzame bouwcultuur, en een rechtvaardige verdeling van grond en woonruimte, op basis van een solidaire samenleving met ruimte voor 'ik én samen'. Vanuit deze publieke waarden kijkt het CRa naar de woonopgave: als een maatschappelijke opgave die vraagt om bewuste keuzes over hoe en waar we willen wonen, bouwen en samenleven.

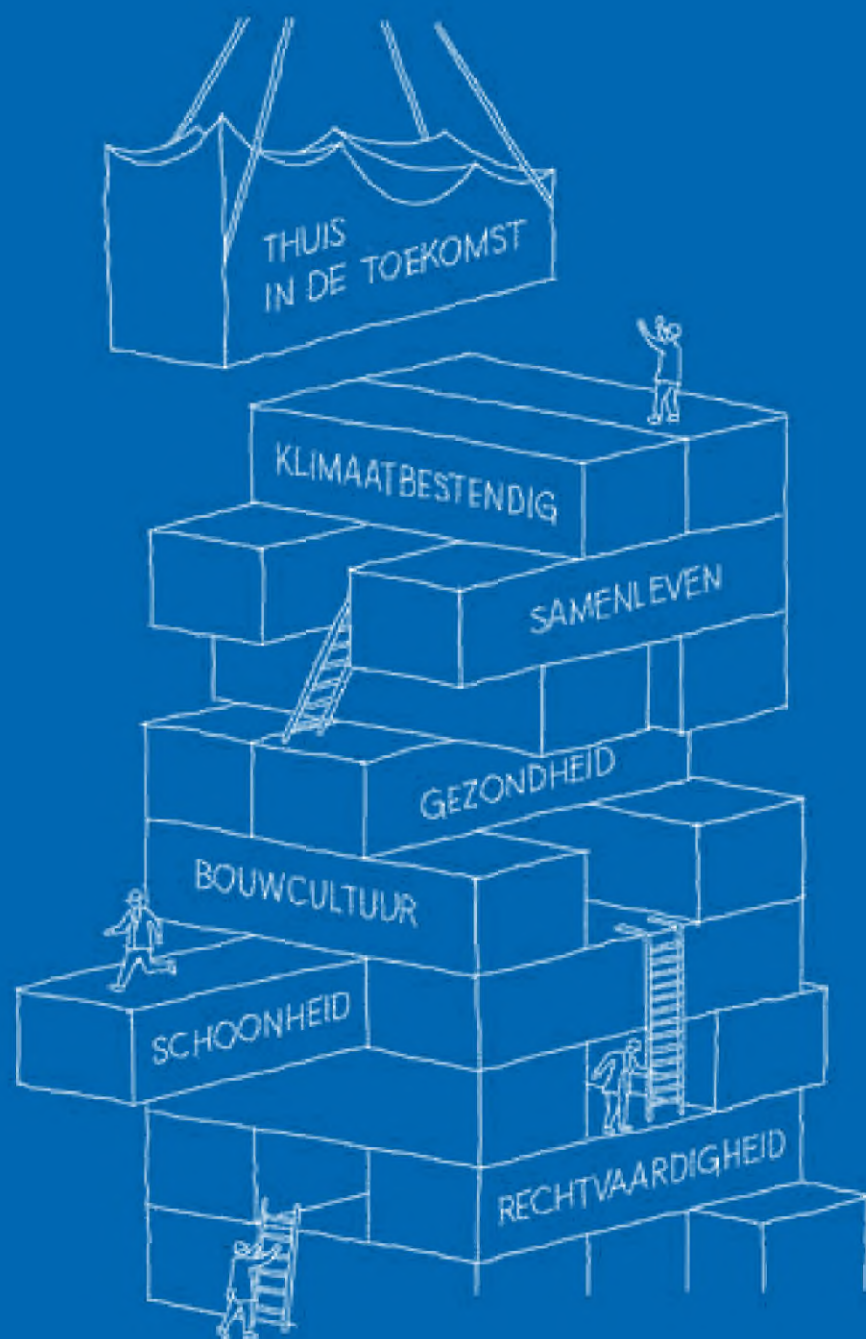
De waarden zijn in deze publicatie vertaald naar zes aanbevelingen voor de Rijksoverheid, provincies, gemeenten en vakgenoten. Ze zijn bedoeld om te inspireren en overtuigen, en vormen een uitnodiging om samen een lange-termijnvisie op wonen uit te werken. Ons pleidooi daarbij is om de woonopgave te verbinden met de klimaatopgave, de demografische veranderingen, leefbaarheid en gezondheid. Dat vraagt om verbeeldingskracht, politieke wil en samenwerking tussen departementen, overheden, opdrachtgevers, ontwerpers, ontwikkelaars, bouwers en bewoners. Samen kunnen wij ervoor zorgen dat iedereen een fijn thuis heeft, nu en in de toekomst.

Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs

Francesco Veenstra *Rijksbouwmeester*

Noël van Dooren *Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving*

Thijs van Spaandonk *Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving*



LEESWIJZER

Thuis in de Toekomst is opgebouwd als een pleidooi voor een leefbare, rechtvaardige en duurzame woonomgeving. Deze drie begrippen vormen het overkoepelende kompas van de publicatie.

De publicatie begint met een **samenvatting**. Deze is zelfstandig leesbaar en bevat de kern van onze oproep: benader de bouwopgave als een kans om verschillende maatschappelijke opgaven met elkaar te verbinden. Ook beschrijft de samenvatting welke koers daarvoor nodig is en wat de belangrijkste aanbevelingen per betrokken partij zijn. De **inleiding** schetst de bredere betekenis van wonen. Zij laat zien hoe schaarste en overvloed ongelijk zijn verdeeld en welke ontwikkelingen om een andere benadering van de woonopgave vragen. De **tijdljn** plaatst de huidige woonopgave in historisch perspectief. Die historie biedt waardevolle lessen en laat zien wat krachtig overheidsoptreden ons land heeft gebracht: niet alleen meer woningen, maar ook welzijn en welvaart.

Daarna volgen **zes hoofdstukken**, die steeds vertrekken vanuit een publieke waarde van wonen: rechtvaardigheid, schoonheid, bouwcultuur, gezondheid, samenleven en klimaatbestendigheid. Ze beginnen met een toekomstbeeld voor 2050 en laten daarna zien hoe het huidige woon- en grondbeleid tekortschiet en welke richting nodig is in beleid en uitvoering. Elk hoofdstuk sluit af met concrete aanbevelingen en oplossingsrichtingen. Daarbij staat vermeld hoe snel deze naar onze mening uitvoerbaar zijn: korte termijn (tussen nu en 5 jaar), middellange termijn (tussen 5 en 10 jaar) en lange termijn (over 10 jaar).

SAMEN- VATTING

Pleidooi voor een leefbare, rechtvaardige en duurzame woonomgeving

Wonen staat hoog op de agenda van het kabinet-Jetten (2026-heden). De ambitie is om dertig grootschalige nieuwbouwlocaties te realiseren, met oog voor werk, bereikbaarheid, groen en voorzieningen. Ook bestaande buurten¹ krijgen aandacht, via renovatie, verduurzaming en programma's, zoals het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Dat roept de vraag op: hoe bouwen we niet alleen voldoende woningen, maar ook leefbare, duurzame en rechtvaardige woonomgevingen waar mensen zich thuis voelen – nu én in de toekomst? En hoe voorkomen we dat de wijken² van vandaag de 'probleemwijken' van morgen zijn?

Op deze vragen geeft de publicatie *Thuis in de Toekomst* van het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (Cra) een antwoord. Het is een pleidooi om de woonopgave breder te benaderen: naast een bouwopgave is het ook een maatschappelijke opgave. Door opgaven voor klimaatbestendigheid, leefbaarheid en gezondheid slim te combineren, kan woningbouw meer opleveren dan de som der delen.

- 1 Onder 'buurt' verstaan wij in deze publicatie de kleinste herkenbare ruimtelijke eenheid binnen een dorp of stad: de directe leefomgeving van bewoners, bestaande uit straten, gebouwen, openbare ruimte, voorzieningen en de mensen en natuur.
- 2 Onder 'wijk' verstaan wij een groter gebied dat uit meerdere buurten bestaat en vaak een eigen ruimtelijke, sociale of bestuurlijke samenhang heeft.

Bouwen aan de leefomgeving van morgen

Want de wooncrisis is meer dan een tekort aan woningen. Het is een systeemvraagstuk dat gaat over de ongelijke verdeling van ruimte, kansen en betaalbaarheid. Een systeem dat in stand wordt gehouden door beleidsmaatregelen, fiscale prikkels, complexe regelgeving en investeringslogica. We bouwen, maar kijken nog te weinig vooruit. Terwijl de buurten die we vandaag bouwen, het Nederland van morgen vormen. Dat land ziet er in 2100 heel anders uit: klimaatneutraal, voornamelijk afhankelijk van zon en wind en met een andere bevolkingsamenstelling door vergrijzing en migratie. Deze ontwikkelingen vragen nu al om andere keuzes in hoe en waar we bouwen, hoe we ons verplaatsen en hoe we samenleven.

Betere woningen als motor voor maatschappelijke vooruitgang

Het CRa pleit daarom voor een benadering waarin wonen weer een publieke waarde is. Waarin leefbaarheid, rechtvaardigheid en duurzaamheid leidend zijn, en de overheid opnieuw regie neemt en vooruitkijkt. Met de Nota Ruimte neemt het Rijk, na een periode van relatieve afwezigheid, opnieuw regie op de ruimtelijke ordening en de woningbouw. Dat is niet nieuw: die aanpak heeft eerder geleid tot meer betere woningen én maatschappelijke vooruitgang. En die stap kunnen we opnieuw zetten. Door samen te bouwen aan de woonopgave, binnen de grenzen van bodem, water en klimaat en met oog voor huidige én toekomstige generaties.

Zes aanbevelingen

Het pleidooi is uitgewerkt in zes samenhangende aanbevelingen voor een leefbare, rechtvaardige en duurzame woonomgeving, gebaseerd op expert-sessies, literatuur- en ontwerpend onderzoek. De aanbevelingen laten zien hoe een kwalitatieve aanpak vanuit publieke waarden er in de praktijk uit kan zien. Kwaliteit staat daarmee niet tegenover snelheid. Heldere uitgangspunten voor het woonbeleid maken het juist mogelijk om sneller, beter en op grotere schaal te bouwen. De aanbevelingen bieden de uitvoerende partijen richting en houvast en dragen bij aan integrale waardeontwikkeling op de lange termijn.

1.

Rechtvaardigheid

Een woonstelsel vanuit bestaanszekerheid, kansengelijkheid en solidariteit.

Een rechtvaardig woonstelsel vraagt om een fundamentele heroriëntatie van het woon- en grondbeleid. Versterk daarbij de positie van de minst bevoordeelden, maak de toegang tot woningen eerlijker en laat grondwaardestijging terugvloeien naar maatschappelijke doelen. Met publieke regie, meer betaalbare huur, meer ruimte voor nieuwe woon- en ontwikkelvormen en het afbouwen van prijsopdrijvende prikkels wordt wonen weer een gemeenschappelijk goed.

2.

Schoonheid

Zet ontwerpkracht, experiment en vakmanschap op de agenda.

Woonkwaliteit gaat verder dan de woning zelf en draait om de samenhang tussen gebouw en omgeving en de manier waarop bewoners zich een plek eigen maken. In die samenhang is schoonheid geen esthetische toevoeging. Het is een publieke waarde die bijdraagt aan het hechten aan een plek en het ontlenen van culturele identiteit. Een waarde die betekenis geeft aan de leefomgeving. Goed ontworpen gebouwen en openbare ruimte blijven langer staan en voegen gebruikers- en vastgoedwaarde toe. Geef schoonheid opnieuw zeggingskracht als publieke waarde vanuit ontwerpkracht, experiment, vakmanschap en verbonden met innovatie vanuit duurzaamheid.

3.

Bouwcultuur

Bouw binnen de planetaire grenzen.

Om de klimaat- en ecologische crisis het hoofd te bieden, moet de bouwsector ingrijpend veranderen en de CO₂-uitstoot verkleinen. Hiervoor is een verschuiving nodig richting methoden en materialen die minder impact hebben op het ecosysteem waar we deel van uitmaken. Sloop voorkomen, bestaande gebouwen transformeren, woningen delen en splitsen, compacter en circulair bouwen en het gebruik van bio- en geobased materialen dragen hieraan bij.

4.

Gezondheid

Maak ruimte voor bewegen, ontmoeting en natuur.

Verstedelijking, verdichting, demografische transitie en klimaatverandering hebben een grote impact op onze fysieke en mentale gezondheid. Maak gezondheid een sturend criterium in ruimtelijk beleid en bij gebiedsontwikkeling. Ruimte voor natuur, sport en spel vermindert stress, vergroot de kwaliteit van leven en helpt toekomstige zorgkosten te beperken. Zorg daarom voor woongebouwen en buurten die uitnodigen om te bewegen, met speel- en sportvoorzieningen in nabijheid. Verbind deze buurten met een fijnmazig ov-netwerk en ontwerp ze vanuit een groen-blauwe dooradering die nieuwe wijken koppelt aan omliggende gebieden.

5.

Samenleven

Zorg voor sociaal weerbare gemeenschappen.

In een tijd van vergrijzing, individualisering en superdiverse samenleving is sociale verbondenheid een voorwaarde voor veerkrachtige en weerbare gemeenschappen. De woonomgeving speelt hierin een sleutelrol. Juist daar ontstaat gemeenschapsvorming, het onderlinge vertrouwen en de bereidheid om naar elkaar om te kijken. Door te investeren in inclusieve publieke ruimte, een diverse woningvoorraad, de nabijheid van voorzieningen, werkgelegenheid en ruimte voor lokaal initiatief, bouwen we aan gemeenschappen die beter bestand zijn tegen de uitdagingen van morgen.

6.

Klimaatbestendig

Bouw wijken vanuit het water- en bodemsysteem.

De woonopgave kan niet los worden gezien van de risico's van wateroverlast, droogte en hitte. Dat vraagt om gebiedsontwikkeling waarin water, bodem en klimaatrisico's vanaf het begin richting geven aan waar en hoe we bouwen. Dit geldt voor nieuwe, grootschalige, woningbouwlocaties, maar ook voor bestaande buurten. Hier zijn de gevolgen van het veranderende klimaat nu al voelbaar. Veranker klimaatbestendigheid structureel in locatiekeuzes, ontwerp, financiering en beheer. Niet als aanvullende eis achteraf, maar als sturende randvoorwaarde voor verantwoorde versnelling van woningbouw.

UITNODIGING EN OPROEP

Het College nodigt de beleidsdepartementen, uitvoeringsdiensten, opdrachtgevers, bouwers en ontwikkelaars, provincies, gemeenten, maatschappelijke initiatieven en vakgenoten uit om deze aanbevelingen samen verder te brengen. Daarvoor zijn verschillende richtingen voor beleid en praktijk uitgewerkt. De belangrijkste oproep voor alle betrokken partijen bestaat uit de volgende punten:



Veranker het woonbeleid weer stevig in een langetermijnvisie op volkshuisvesting. Met wonen als omgevingsvraagstuk, verweven met bodem en water, klimaat, gezondheid, economie en sociale samenhang.



Wees bereid om harde keuzes te maken, want niet alles kan tegelijk. Geef prioriteit aan het beter benutten van de bestaande voorraad. De wijken van de jaren 70, 80 en 90 zijn de kwetsbare wijken van morgen door huishoudensverdunning en vergrijzing. Combineer hier ruimte voor ontmoeting met verdichting en klimaatbestendigheid.



Mobiliseer alle aanwezige kennis, ontwerpkracht en maatschappelijke initiatieven doelgericht, zoals eerdere generaties dat deden. Prioriteer daarbij op doelgroepen die nu geen toegang hebben tot betaalbare woonruimte.

RICHTINGEN VOOR BELEID EN PRAKTIJK

Bouwen aan de leefomgeving van morgen vraagt om inzet van alle betrokken partijen – ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. In het pleidooi zijn aanbevelingen en oplossingsrichtingen voor beleid en praktijk uitgewerkt, per publieke waarde. Hieronder zijn deze samengevat per partij, zodat duidelijk wordt wie waaraan kan bijdragen.

Aan de Rijksoverheid:

Werk aan een samenhangend en consistent woonbeleid op basis van een langetermijnvisie, waarin het publieke belang voorop staat. Verbind de woonopgave expliciet met de klimaatopgave, demografische verandering en de energietransitie. Betrek partijen die profiteren van investeringen hierin. Eigenaren, beleggers en corporaties hebben baat bij goed opdrachtgeverschap aan de voorkant, omdat dit de waardeontwikkeling op de lange termijn bepaalt.

- + **Ontwikkel maatschappelijke investeringsfondsen voor woningbouw.** Hierin werken publieke en private partijen samen aan maatschappelijke doelen om te besparen op fors groeiende sociale lasten. Voorbeelden zijn de samenwerkingsagenda Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling en het Innovatie en Opschalingsprogramma (IOP). Het programma Samen Slim laat zien hoe dit in de praktijk werkt.
- + **Zet een planbatenheffing of vergelijkbaar instrument in voor afroaming van private baten.** Grondwaardestijging komt vaak voort uit publieke investeringen (zoals infrastructuur of bestemmingswijzigingen). Het voorstel voor een planbatenheffing³ kan er op termijn voor zorgen dat een groter deel van de grondwaardestijging als gevolg van bestemmingswijzigingen, kan worden aangewend om verduurzaming en betaalbaarheid te bekostigen.⁴
- + **Vergroot de investeringsruimte van woningcorporaties.** Het afschaffen van de verhuurdersheffing is een goede stap en geeft corporaties meer financiële slagkracht.⁵ Stel daarnaast woningcorporaties vrij van vennootschapsbelasting, zodat de sector opnieuw kan investeren in onderhoud, renovatie en nieuwbouw.
- + **Stuur op een bouwcultuur binnen de planetaire grenzen.**⁶ Maak het beter benutten van de bestaande voorraad een randvoorwaarde voor woonbeleid en bouwregelgeving, zodat de CO₂-uitstoot vermindert en tegelijkertijd sneller extra woonruimte ontstaat. Hiermee kan direct gestart worden. Hervorm financiële prikkels (fiscaliteit, subsidies) zodat hergebruik, transformatie, schoon en biobased bouwen en verdichting worden beloond.
- + **Neem het bodem- en watersysteem als leidend principe.** Zo kunnen we bouwen op een manier die duurzaam, klimaatbestendig en economisch haalbaar is op de lange termijn. Dat vraagt om een verschuiving van kaveldenken naar systeendenken, met datagedreven afwegingen. En om ontwikkeling van gebieden en wijken die kunnen meebewegen met klimaatverandering, bodemdaling en veranderende watercondities.
- + **Maak schoonheid een sturend principe in beleid en debat.** Veranker schoonheid expliciet in het nationale volkshuisvestings- en ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld via de Actieagenda Ruimtelijk Ontwerp en de Ontwerp-Nota Ruimte. Start daarnaast een breed maatschappelijk en politiek debat over ruimtelijke kwaliteit en schoonheid in de volkshuisvesting. Voorkom toetsing achteraf. En versterk het netwerk van ruimtelijke adviseurs (stads-/regiobouwmeesters, adviescommissies) zodat overheden en opdrachtgevers de ambitie rond schoonheid ook kunnen waarmaken.

³ Een planbatenheffing is een eenmalige heffing op basis van de waardeestijging van grond als gevolg van een functiewijziging in het omgevingsplan. De grondslag voor een planbatenheffing is het surplus: de residuele waarde (herontwikkellingswaarde) van de ruwe bouwgrond minus de gebruikswaarde van de grond in de functie vóór functiewijziging.

⁴ Coelo en ESBL (2024) *Mogelijkheden voor invoering van een planbatenheffing en een grondbelasting ter bevordering van de woningbouw*.

⁵ Conijn, J. (2025) *De verhuurderheffing: een zwarte bladzijde in de geschiedenis van de volkshuisvesting*. Real Estate Research Quarterly.

⁶ De planetaire grenzen zijn de ecologische grenzen van de aarde, waarbinnen de mensheid veilig kan leven zonder de stabiliteit van het aardesysteem te verstoren. De grenzen gaan over de opwarming van de aarde, het verlies aan bio-diversiteit, landgebruik, waterschaarste, stikstof en fosfor in de atmosfeer, oceaan-verzuring en chemische verontreiniging. Bij overschrijding neemt het risico toe op abrupte en moeilijk omkeerbare veranderingen.

Aan provincies, gemeenten, waterschappen:

Stuur op water en bodemkwaliteit, benut de bestaande voorraad beter, en maak ruimte voor doorstroming, verdichting, gezonde leefomgeving en sociale infrastructuur. Werk gebiedsgericht samen met medeoverheden, opdrachtgevers en bewoners middels gezamenlijke programmering en ontwerpend onderzoek.

+ **Zet grondbeleid en instrumenten strategisch in om te sturen op betaalbaarheid en kwaliteit.**

Ruimtelijke ambities worden alleen gerealiseerd wanneer visie, gebiedsontwikkeling en grondbeleid vanaf het eerste moment als één samenhangend sturingssysteem worden ontworpen. Beloon bouwers, ontwikkelaars met hogere ambities en goede precedents met bijvoorbeeld hogere kansen bij tenders en zorg dat er voldoende bouwgrond is voor woningcorporaties en coöperaties.

+ **Investeer in zowel nieuwe als bestaande buurten.**

En zet in op groene, beweegvriendelijke en klimaatadaptieve buurten die bijdragen aan het welzijn van bewoners. Laat toekomstige baathebbers zoals zorgverzekeraars, waterschappen of netbeheerders mee-investeren. Zorg dat bestaande buurten meeprofiten van nieuwe gebiedsontwikkelingen door goede verbindingen met groen, openbare ruimte en voorzieningen. Stimuleer gedeelde woonvormen, woningsplitsing en betere benutting van de bestaande voorraad.

+ **Betrek bewoners en maatschappelijke partijen vanaf de start bij planvorming en uitvoering.**

Neem ruimtelijke en sociale kwaliteit nadrukkelijk mee in opdrachtformulering, zodat ook speedzoekers, jongeren, lokale ondernemers, buurtfuncties en voorzieningen een plek krijgen. Werk volgens het principe fysiek volgt sociaal: bepaal eerst wat mensen en buurten nodig hebben en stem daar de ruimtelijke inrichting op af.

+ **Borg de ruimtelijke kwaliteit bij begin en eind van het plan-en bouwproces volgens samenhangende criteria.** Sta open voor de kansen die industrieel, circulair en biobased bouwen bieden voor de beeldkwaliteit en verschijningsvorm en zorg dat ontwerpers van start tot eindfase betrokken blijven.

Aan opdrachtgevers, corporaties, ontwikkelaars, bouwende partijen:

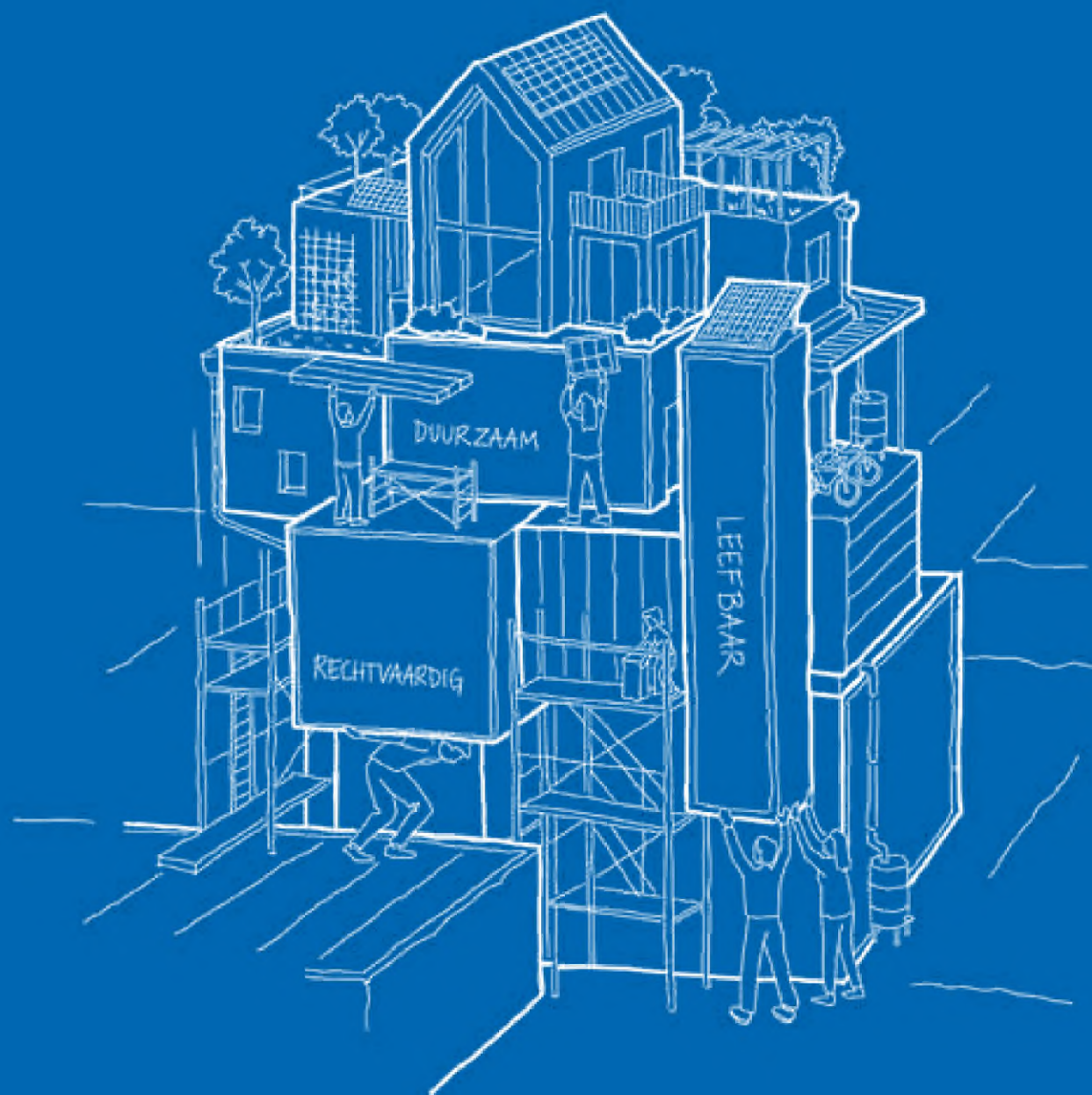
Wees aanjager van (duurzame) innovatie in volkshuisvesting. Zonder ambitieuze opdrachtgevers blijft de bouw stilstaan. Draag actief bij aan gemengde en inclusieve woonmilieus. Neem ruimtelijke en sociale kwaliteit nadrukkelijk mee in opdrachtformulering, omdat de ontwikkeling daarmee ook bijdraagt aan integrale waardeontwikkeling voor bewoners en institutioneel kapitaal. Het Programma Samen Slim en het Innovatie en opschalingsprogramma bieden hierbij inspiratie.

- + **Verschuif de focus van kortetermijnrendement naar maatschappelijke en langetermijnwaarde.** Integreer klimaatadaptatie en duurzaamheid in alle investeringsbeslissingen. Maak naast de traditionele calculatie altijd een berekening van de *Total Cost of Ownership*.
- + **Betrek ontwerpers bij het ontwikkelen van duurzame woonconcepten en bouwsystemen.** Bouw aan woonbuurten, niet aan woonproducten. Werk samen met gemeenten, ontwerpers en bewoners aan een visie op wijkniveau vanuit zowel maatwerk als opschaling. Zorg dat de rol van de ontwerper tijdens het hele traject geborgd is, ook in het ontwerp van de woningplattegrond, de uitvoering en participatie.
- + **Ontwikkel woonconcepten voor verschillende doelgroepen.** Stimuleer de hele doorstroomketen. Verleg de focus van de eengezinswoning naar compactere, modulaire en adaptieve woonvormen (delen, collectief wonen, flexibele typologieën), in lijn met de behoeften van onze veranderende bevolkingsopbouw en de beperkte ruimte.
- + **Bouw binnen de bestaande voorraad.** Zet biobased, circulair en industrieel bouwen in voor binnenstedelijke verdichting, transformatie en het optoppen van bestaande gebouwen om de uitstoot van de bouwsector te beperken.

Aan ontwerpers en maatschappelijke organisaties:

Draag bij aan nieuwe woonvormen, gebiedskennis, maatschappelijke investeringen en langetermijnkeuzes. Verbind opgaven met elkaar en betrek bewoners en buurtcoalities bij het vormgeven van de woonomgeving.

- + **Ontwerp vanuit het water- en bodemsysteem als drager van de woonomgeving.** Gebruik integrale ontwerpkraft om samen met overheden, de industrie en toeleveranciers vernieuwende woonvormen te ontwikkelen vanuit klimaatadaptatie, industriële bouwmethodes en lage-emissiewoonmilieus.
- + **Maaklangetermijnconsequenties van keuzes inzichtelijk** voor opdrachtgevers en overheden. Verbind woningbouw met gezondheid, klimaat, natuur en sociale cohesie.
- + **Zet verbeeldingskracht in om bouw- en ontwikkelpartners** over de streep te trekken richting een duurzame bouwcultuur.. Gebruik ontwerpend onderzoek om nieuwe perspectieven en oplossingen te verkennen, samen met bewoners.
- + **Veranker schoonheid, identiteit en vakmanschap als integraal onderdeel van de opgave.** Benut de nieuwe (bouwfysische en -technische) mogelijkheden van biobased grondstoffen, materialen en industriële woningbouwsystemen om tot een nieuwe architectuur en stedenbouw te komen.



INLEIDING

Van bouwopgave naar systeemvraagstuk

Deze inleiding laat zien waarom de woonopgave meer is dan een bouwopgave. We verbinden de huidige woningnood met wonen als sociaal grondrecht, de ongelijke verdeling van schaarste en overvloed en de noodzaak van systeemkeuzes. Ook leggen we uit hoe leefbaarheid, rechtvaardigheid en duurzaamheid het kompas vormen voor de uitwerking in de zes aanbevelingen.

In het huidige politieke en maatschappelijke debat wordt de woonopgave vooral gepresenteerd als schaarste. Er is een tekort aan betaalbare woningen, aan energie-aansluitingen, aan stikstofruimte, aan grondstoffen, aan drinkwater, aan bouw- en plancapaciteit. Maar dat is slechts een deel van het verhaal. Er is ook overvloed: aan bestaande woonruimte, aan werk, aan vermogen en aan innovatie- en ontwerpkracht. Deze schaarste en overvloed zijn echter ongelijk verdeeld of worden onvoldoende benut.

Het huidige kabinet-Jetten (2026-heden) onderkent het belang van een goede woonomgeving. Dat uit zich in woondeals, woontopafspraken, de Taskforce Versnellen Woningbouw⁷ tot de Nationale Aanpak Klimaatadaptatie en het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De inzet op versnelling, schaalvergroting⁸ en een integrale wijkaanpak⁹ is fors. Maar in de nadruk op tempo en het oplossen van tekorten, dreigt de woonopgave gereduceerd te worden tot een kwantitatieve bouwopgave.

7 Brief aan Parlement - Eerste resultaten Taskforce Versnelling Woningbouw.

8 Nationaal grootschalige woningbouwgebieden | Home | Volkshuisvesting Nederland.

9 Regeerakkoord 2026-2030

Wonen is een grondrecht

Het recht op behoorlijke huisvesting in Nederland is vastgelegd als een sociaal grondrecht. De overheid dient maatregelen te nemen die ervoor zorgen dat iedereen toegang heeft tot een passende woning, en dat dak- en thuisloosheid wordt voorkomen. Artikel 22 van de Grondwet legt bij de overheid de taak om voldoende woongelegenheden te bevorderen. Daarbij gaat het nadrukkelijk om meer dan alleen aantallen woningen. Ook woonkwaliteit, veiligheid en gezondheid maken deel uit van die taak.¹⁰ De opgave is dus niet alleen hoeveel woningen we bouwen, maar ook welke woonomgevingen we creëren, en hoe die bijdragen aan het brede welzijn van huidige en toekomstige generaties.

Schaarste voor de één, overvloed voor de ander

Deze achtergrond vraagt om een benadering van de wooncrisis als een verdelingsvraagstuk. Miljoenen Nederlanders wonen fijn en betaalbaar, hebben een woning met overwaarde en profiteren van fiscale voordelen; zij ervaren eerder overvloed dan schaarste.¹¹ Daartegenover staan de woningzoekenden, mensen die geen woning hebben, die te klein, te duur of onveilig wonen.¹² Vooral jongeren, starters, alleenstaanden, studenten, daklozen en spoedzoekers worden hard getroffen door schaarste. Voor hen betekent wonen onzekerheid, uitstel en verlies aan kansen, met maatschappelijke gevolgen voor gezondheid, onderwijs, werk en maatschappelijke participatie.¹³

Systeemkeuzes voor het algemeen belang

Om uit deze spiraal te komen, is het nodig om de woonopgave als systeemvraagstuk te benaderen. Dat vraagt om keuzes over grondbeleid en fiscale prikkels die eigen bezit bevoordelen, regels die doorstroming, woningsplitsing, transformatie en biobased bouwen in de weg staan. Om een overheid die regie neemt op wonen vanuit klimaat, natuur en energie. Het vergt visie en daadkracht om juist die systeemkeuzes op tafel te leggen die het algemeen belang dienen, maar waarvoor het politiek-maatschappelijk draagvlak onzeker of verdeeld is. Zonder zo'n helder perspectief dreigt woonbeleid reactief te blijven, gedreven door kortetermijnoplossingen en deelbelangen.

Leefbaarheid, rechtvaardigheid en duurzaamheid als kompas

In deze publicatie gebruiken we leefbaarheid, rechtvaardigheid en duurzaamheid als kompas om de woonkoers te bepalen. Een toekomstbestendige woonomgeving definiëren we als leefbaar, rechtvaardig en duurzaam. **Leefbaar** omdat het gaat om wijken waar mensen zich veilig, gezond en thuis voelen, met toegang tot voorzieningen, groen en ontmoeting. **Rechtvaardig** omdat de lusten en lasten van wonen – ruimte, investeringen, waardestijging en risico's – eerlijker verdeeld moeten worden, juist voor groepen die nu achterblijven. **Duurzaam**, omdat we binnen de grenzen van klimaat, bodem, water en grondstoffen moeten blijven, en verantwoordelijkheid dragen voor wie na ons komt. Deze drie waarden bieden richting bij scherpe keuzes waarvoor we staan. Hoe willen we wonen in de toekomst? Welke consequenties vraagt dat? Hoeveel ongelijkheid zijn we bereid te accepteren? En wat willen we veiligstellen voor toekomstige generaties?

Vanuit deze waarden maken we in deze publicatie de onderliggende keuzes expliciet. We laten zien met welke keuzes de woonopgave kan bijdragen aan klimaat- en energieopgaven, gezondheid en sterke gemeenschappen. Op basis van ontwerpend onderzoek en gesprekken met experts zijn hiervoor zes samenhangende aanbevelingen uitgewerkt. Samen vormen ze een uitnodiging om het woonbeleid te heroriënteren. Gebaseerd op een solidaire samenleving waarbij schaarse en overvloed eerlijk worden verdeeld en benut.

Dat vraagt om vernieuwing, maar daarbij kan geput worden uit de historie. De Nederlandse volkshuisvesting is vaker opnieuw uitgevonden in tijden van woningnood en maatschappelijke verandering. De tijdlijn in het volgende hoofdstuk laat zien welke lessen daaruit te trekken zijn.

¹⁰ Art. 22 Grondwet.

¹¹ ING (2025) Vermogen van ouders speelt steeds grotere rol op woningmarkt.

¹² Rijksoverheid. Het statistisch woningtekort uitgelegd. Volkshuisvesting Nederland 434.000 huishoudens zijn woningzoekend.

¹³ De Argumentenfabriek (2026) *Buitenstaanders binnenhalen*.

TIJDLIJN

Lessen uit het verleden

De historie laat zien wat krachtig overheidsoptreden ons land heeft gebracht: niet alleen meer woningen, maar bovenal welzijn en welvaart. De tijdlijn laat zien hoe volkshuisvesting in Nederland is ontstaan en steeds opnieuw is uitgevonden – van de eerste particuliere initiatieven en woningbouwverenigingen in de negentiende eeuw, tot de naoorlogse wederopbouw, de jaren van marktwerking en de huidige wooncrisis. De lijn volgt drie lagen: de bestuurlijke keuzes en wetgeving, de maatschappelijke en culturele bewegingen, en de architectonische en stedenbouwkundige praktijk. Zo wordt zichtbaar hoe ideeën, instituties en concrete projecten elkaar over ruim anderhalve eeuw wederzijds hebben gevormd.

Woningschaarste is geen nieuw fenomeen. Een eerste observatie is dat woning-schaarste steeds in golven terugkeert. Na de erbarmelijke arbeiderswoningen van de negentiende eeuw volgden de Woningwet en de opkomst van woningbouwverenigingen, daarna de woningnood rond beide wereldoorlogen, de spanning rond stadsvernieuwing en marktwerking, en recent de combinatie van tekorten, hoge prijzen en vastlopende doorstroming. Elke golf van schaarste leidde tot nieuwe antwoorden: van arbeiders- en tuindorpen, tot grootschalige wederopbouwwijken, groeikernen en experimenten met systeembouw en herstructurering. De huidige huishoudensverdunning, klimaatcrisis en het toegenomen gemiddelde woninggebruik plaatsen woningschaarste in een nieuw perspectief.

Verschuivende rol overheid. Een tweede lijn is de verschuivende rol van de overheid. Waar de negentiende-eeuwse volkshuisvesting vooral een burgerinitiatief was, met weldoeners, verenigingen en coöperaties, kwam rond 1901 een periode van sterke publieke sturing op gang, met de Woningwet, gemeentelijke woningdiensten en rijksprogramma's. Vanaf de jaren tachtig verschoof het zwaartepunt naar deregulering, zelfredzame corporaties en een grotere rol voor de markt, met afbouw van subsidies en verdere fiscalisering. Met recentelijk meer aandacht voor eigen regie in woon-, zorg- en klimaatopgaven. De tijdlijn maakt duidelijk hoe die bewegingen direct doorwerkten in de uitwerking van de woningplattegrond en kwaliteit van de leefomgeving.

De woning als verbeelding van maatschappelijke vooruitgang. Ten derde maakt de tijdlijn duidelijk dat architectuur en stedenbouw meebewegen met beleids- en maatschappelijke wendingen. Van de opvoeding van arbeiders, de naoorlogse wijkgedachte, naar stadsvernieuwing en bloemkoolwijken, VINEX-wijken en compact stedelijk wonen. Elke periode kent eigen idealen over gezin, gemeenschap, groen, mobiliteit en de verhouding tussen privé en publiek. Ook wordt zichtbaar hoe wonen verknoopt is met andere opgaven: zorg en vergrijzing, emancipatie, migratie en arbeidsmarkt, klimaat, bodem en water. De tijdlijn laat zien hoe woonvormen steeds een uitdrukking zijn van hun tijd – en hoe sommige experimenten later erfgoed of geliefde woonmilieus worden, juist door hun ruimtelijke kwaliteit.

Deze tijdlijn is geen volledige geschiedenis, maar een leeslijn langs belangrijke kantelpunten, spanningen en innovaties in de Nederlandse volkshuisvesting. Ter illustratie hoe beleid en ontwerpkracht doelgericht zijn ingezet voor vernieuwing, het verminderen van bouwtekorten en maatschappelijke vooruitgang.

1

RECHT- VAARDIGHEID

Een woonstelsel vanuit
bestaanszekerheid,
kansengelijkheid en
solidariteit

Toekomstbeeld 2050

Maak kennis met de wijken en steden in 2050, waar schaarse woonruimte en grondopbrengsten eerlijk zijn verdeeld. Een starter vindt een eerste woning zonder financiële hulp van zijn ouders. Een ouder echtpaar verhuist naar een hofjeswoning in dezelfde buurt, met hun sociale netwerk dichtbij. Een vrouw die uit een onveilige situatie komt, kan samen met haar kinderen snel terecht in een tijdelijke woning.

Huren en kopen zijn gelijkwaardige woonvormen, zonder dat de ene groep vermogen opbouwt en de andere structureel achterblijft. In elke stad en in elk dorp is ruimte gemaakt voor coöperatieve woonvormen, middenhuur en sociale huur. Een deel van die sociale huurwoningen is beschikbaar voor mensen die snel een tijdelijke woning nodig hebben: statushouders, mensen na een scheiding of jongeren uit jeugdzorg. Die woonzekerheid werkt door in de maatschappelijke deelname. Wie betaalbaar en stabiel woont, heeft ruimte om te ondernemen, zorg te verlenen, te studeren, een carrièreswitch te maken of vrijwilligerswerk te doen.

Ook de grondopbrengsten zijn eerlijker verdeeld. Deze verdwijnen niet langer in private handen, maar worden gebruikt voor betaalbare woningen en betere buurten. Deze maatschappelijke waarde is het resultaat van publieke keuzes. Gebaseerd op een solidaire samenleving met ruimte voor 'ik én wij'.

De wooncoöperatie garandeert betaalbare woonruimte voor lage termijn.

Koopwoningen voor vastigheid



Huurwoningen voor flexibiliteit.





HERVORM WOON- EN GRONDBELEID, CORRIGEER ONGELIJKE TOEGANG

De wooncrisis vraagt om een fundamentele heroriëntatie vanuit rechtvaardigheid. Het woonbeleid heeft het eigenwoningbezit decennialang structureel fiscaal bevoordeeld, waardoor vermogensongelijkheid is toegenomen, huurders structureel achterblijven en starters moeilijker een plek vinden. Ongelijkheid op de woningmarkt zal niet zomaar verdwijnen, maar elke beleidskeuze kan richting geven aan verandering. Voor de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ligt hier een duidelijke opdracht. Wie werkt aan de basis van de samenleving, werkt aan een woonstelsel dat uitgaat van gelijke kansen, bestaanszekerheid en solidariteit. Dat vraagt om woonbeleid gericht op een rechtvaardige verdeling en langdurige betaalbaarheid, een blijvende inzet op sociale huurwoningen en grondbeleid waardoor publieke waardeontwikkeling terugvloeit naar de samenleving.

De wooncrisis als verdelingsvraagstuk

In een rechtvaardig woonstelsel heeft iedereen een eerlijke kans op passende huisvesting en dragen publieke keuzes bij aan een evenwichtige verdeling van de woonruimte. De volgende aspecten zijn daarbij cruciaal. **Kansengelijkheid:** de mogelijkheid voor iedereen om een passende en betaalbare woning te vinden, ongeacht inkomen, leeftijd, afkomst, huishoudensvorm of levensfase. **Toegankelijkheid:** een woningmarkt die bereikbaar is voor groepen met een zwakkere positie, zoals starters, ouderen en spoedzoekers, vanuit erkenning van verschillende waarden en identiteiten. **Bestaanszekerheid:** de zekerheid van betaalbare en stabiele huisvesting, als randvoorwaarde om mee te kunnen doen in de samenleving. **Solidariteit:** het besef dat wonen meer is dan een marktgoed en dat vraagt om een stelsel waarin publieke investeringen, ruimtelijke keuzes en waardeinstijgingen ten goede komen aan de samenleving als geheel.

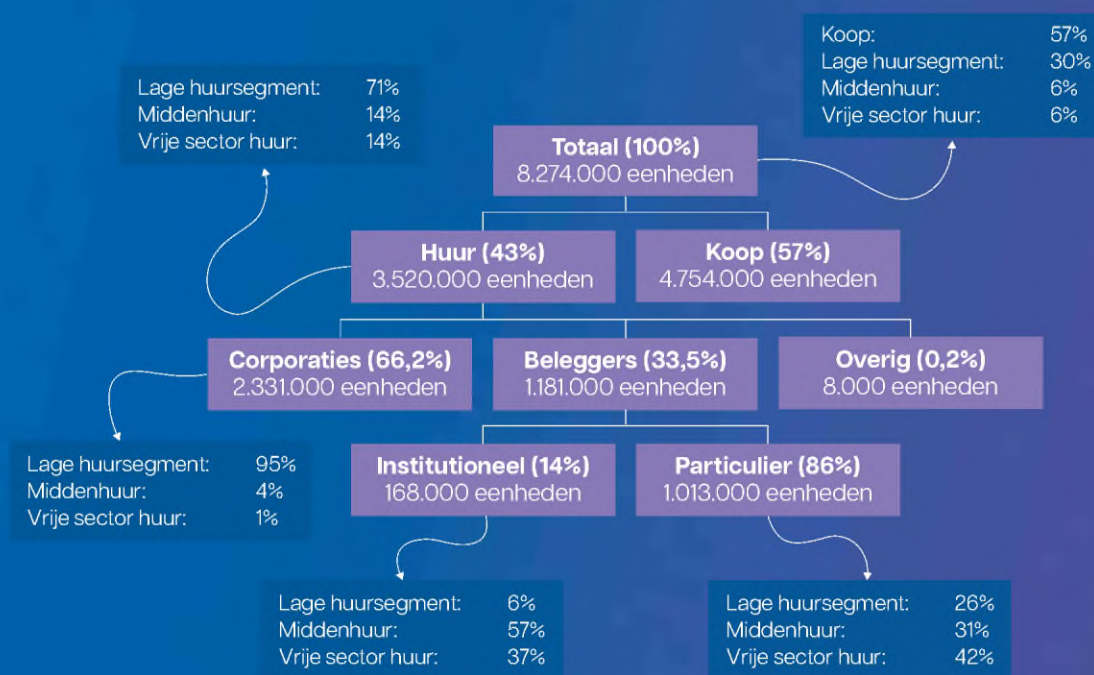
Deze uitgangspunten worden breed gedeeld, maar blijven ondervertegenwoordigd in woon- en grondbeleid. Terwijl miljoenen Nederlanders prettig en betaalbaar wonen, blijven honderdduizenden achter.¹⁴ De Rijksoverheid schat het statistisch woningtekort op 434.000, maar het werkelijke tekort ligt hoger doordat een grote groep niet passend woont.¹⁵ Dit zijn huishoudens die te klein wonen, te hoge woonlasten hebben, kampen met vocht en schimmel in hun woning of thuiswonende jongeren die graag zelfstandig willen wonen. Ondanks dat de gemiddelde woonquote – de woonlasten als percentage van het inkomen – de afgelopen jaren is gedaald¹⁶, heeft een grote groep huishoudens geen toegang tot een betaalbare woning. Er wordt gesproken over een betaalbaarheidscrisis, maar feitelijk is het een beschikbaarheidsvraagstuk. Het aanbod en de betaalbaarheid vallen niet samen: beschikbare woningen zijn niet betaalbaar en betaalbare woningen niet beschikbaar.¹⁷

Die beschikbaarheidscrisis raakt vooral jongvolwassenen en huurders in de vrije sector. Ook studenten, dak- en thuisloze jongeren, statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers ondervinden de gevolgen van het beperkte aanbod. Zij hebben te maken met lange wachttijden, tijdelijke huisvesting, hoge woonlasten en woononzekerheid.

- 14 De Rijksoverheid schat het 'statistisch woningtekort' op 434.000 (Het statistisch woningtekort uitgelegd Volkshuisvesting Nederland), het werkelijke tekort ligt hoger doordat een grote groep niet passend woont; De Argumentenfabriek (2026) Buitenstaanders Binnenhalen.
- 15 Het Nibud definieert betaalbaar wonen als: een koopwoning is betaalbaar wanneer iemand zich deze kan veroorloven binnen de huidige leennormen met als vuistregel: ongeveer maximaal 4,5 keer het bruto jaarinkomen als koopprijs. Een huurwoning is betaalbaar als deze maximaal 30 procent van het besteedbaar (netto) inkomen beslaat, huurtoeslag meegenomen.
- 16 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (2024) Kernpublicatie WoON24. Tussen wensen en wonen. De woonquote – de woonlasten als percentage van het inkomen – is de afgelopen jaren gemiddeld gedaald.
- 17 Frederik, J. (2025) *Wonen in Nederland is betaalbaarder geworden – en toch is het crisis*. De Correspondent.

Wie worden geraakt door de woningcrisis?

7 procent van de huishoudens ervaart de woonlasten als erg zwaar, 20 procent van de huishoudens kampt met vocht en schimmel, ongeveer 65 procent van thuiswonende jongeren zou naar een zelfstandige woning willen verhuizen, 4,6 procent van de bevolking woont te klein, er zijn zo'n 33 duizend daklozen (waarvan 1 op de 7 minderjarig) in Nederland in 2024¹⁸ en er is een tekort van zo'n 80 duizend levensloopbestendige appartementen voor ouderen.¹⁹



Afbeelding 1. Hoe is de Nederlandse woningvoorraad opgebouwd? Beeld: Capital Value Research (2026) Data: Aedes Benchmark 2025, dPI 2025, CBS 2025, IVBN woningmarkt 2023 en jaarverslagen.

18 Hogeschool Utrecht en Kansfonds (2023) Resultaten ETHOS telling dak- en thuisloosheid; Dulbea (2024) *Thuisloosheid. Hoe lang nog.*

19 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (2024) Kernpublicatie WoON24. Tussen wensen en wonen.

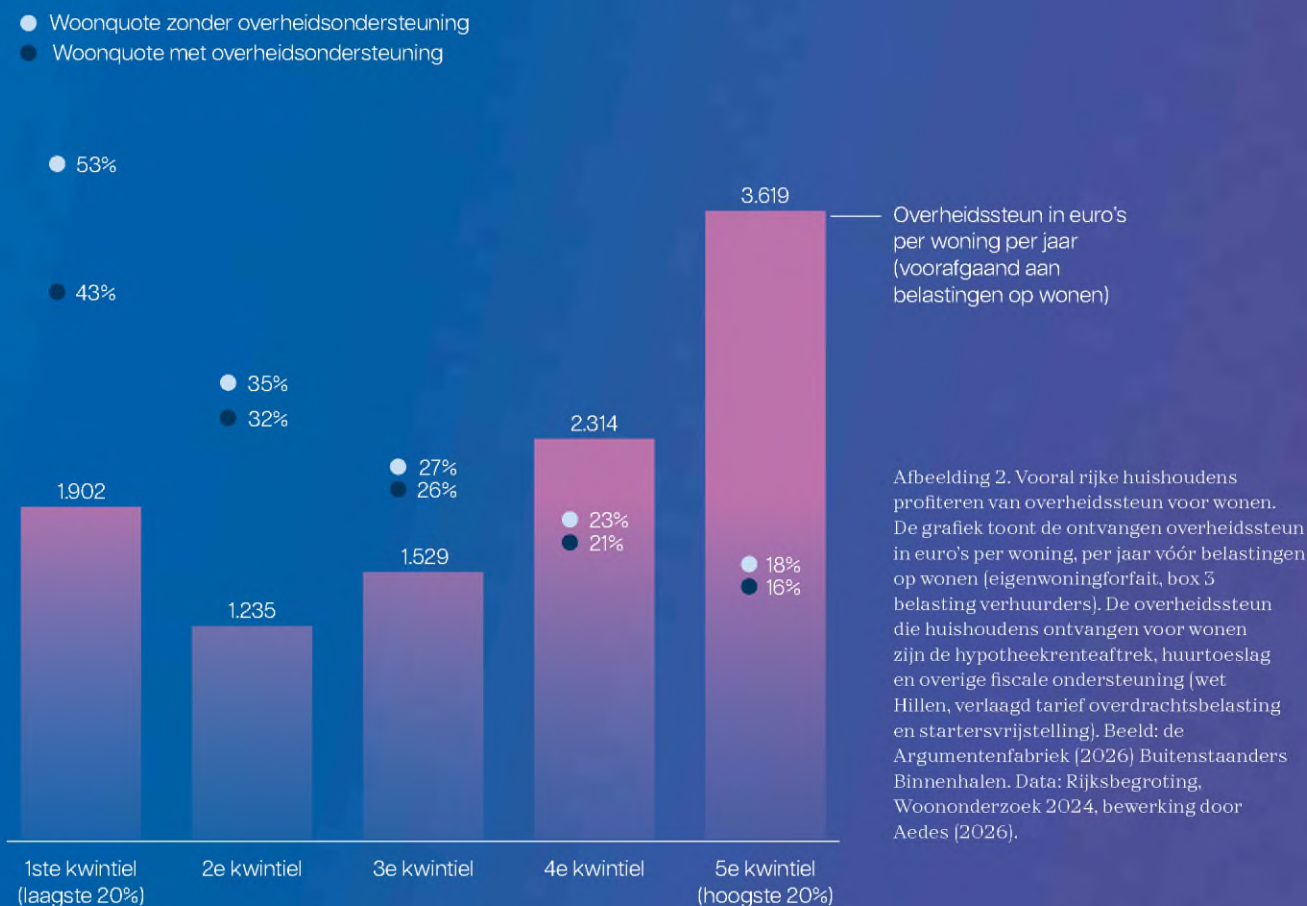
De ongelijke toegang tot huisvesting heeft verschillende oorzaken, variërend van persoonlijke situatie (inkomen, alleenstaand of samenwonend), woonsituatie (woonsector, regio) en positie op de woningmarkt. Burgers ervaren deze ongelijkheden in veel gevallen als onrechtvaardig omdat de situatie wordt versterkt door regelgeving, de gevolgen versterkend werken of omdat men zelf wordt achtergesteld.²⁰ Deze ongelijkheid is structureel en ruimtelijk van aard, ze is verankerd in de manier waarop we onze woningen, dorpen en steden plannen, bouwen en reguleren. In dit proces komt de schaarse ruimte niet terecht bij degene die het hardst een woning nodig hebben. Verschillende onderliggende mechanismen spelen hierbij een rol.

20 Sociaal en Cultureel Planbureau (2024)
Op elkaar bouwen. Solidariteit in
Nederland op het gebied van wonen.

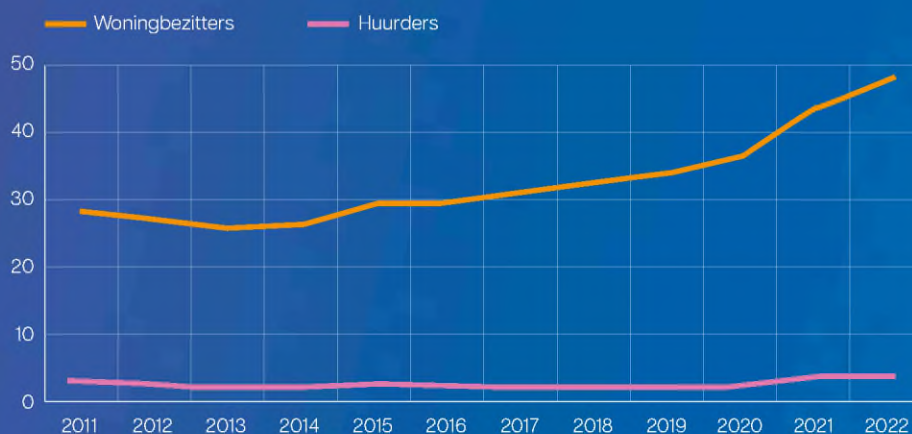
TOEGANG TOT WONEN HANGT TE VEEL AF VAN POSITIE EN VERMOGEN

Het eerste mechanisme gaat over manier waarop eigenwoningbezit wordt gestimuleerd, woonruimte en vermogen worden verdeeld naar aanleiding van positie en vermogen, en hoe onderliggend beleid kansenongelijkheid versterkt. Historisch gezien waren huren en kopen twee verschillende, maar in beginsel gelijkwaardige woonvormen. Huren bood flexibiliteit, kopen zekerheid. Maar sinds de jaren 80 bevorderen opeenvolgende regeringen het eigen woningbezit sterk. Eigenwoningbezit wordt fiscaal gunstiger dan huren vanuit de gedachte dat huiseigenaren financieel onafhankelijker, gelukkiger en verantwoordelijker zijn. In de praktijk profiteren vooral hogere inkomens van deze fiscale voordelen en overheidssteun (afbeelding 2). Tegelijkertijd stuurt de overheid op de verzelfstandiging van de corporatiesector en het geleidelijk afbouwen van subsidies voor sociale huurwoningen. Inmiddels is het eigenwoningbezit in Nederland wijdverbreid en cultureel sterk ingebed. Het najagen van een succesvolle wooncarrière met een steeds groter koophuis, is de norm geworden.²¹

21 Meer dan 57% van de Nederlanders heeft een eigen koopwoning; 28% huurt van een woningcorporatie. 14% van de Nederlanders huurt in de vrije sector. Bron: Capital Value Research (2026) Demografie.



Deze systematische bevoordeling van huiseigenaren heeft geleid tot een verschil in vermogenspositie tussen huurders en kopers. Waar eigenaar-bewoners vermogen opbouwen via aflossing en waardestijging, blijven veel huurders achter met hoge woonlasten zonder vermogensopbouw.²² Hierdoor kunnen huurders minder financiële buffers opbouwen dan huiseigenaren. De afgelopen jaren is het verschil in vermogenspositie sterk opgelopen: woningbezitters hadden in 2022 gemiddeld dertien keer zo veel vermogen als huurders, zelfs wanneer de waarde van hun eigen woning buiten beschouwing blijft (afbeelding 3).²³



22 Centraal Bureau voor de Statistiek (2024); StatLine. Eigenaren hebben gemiddeld een lagere woonquote – de totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen – dan huurders. Huurders van een private verhuurder hadden in 2022 met 34 procent de hoogste gemiddelde woonquote, gevolgd door huurders van een woningcorporatie (25 procent) en eigenaren (19 procent).

23 Centraal Bureau voor de Statistiek (2024) Vermogen van huishoudens - Materiële welvaart in Nederland 2024.

Afbeelding 3. Het verschil in doorsnee vermogen tussen huurders en woningbezitters is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In 2018 was het verschil tussen huishoudens met een huurwoning en huishoudens met een koopwoning nog 30 duizend euro, in 2022 was dat 44 duizend euro. Bron: CBS. Vermogen van huishoudens - Materiële welvaart in Nederland 2024.

PRIJSPRIKKELS VERGROTEN DE KLOOF TUSSEN EIGENAREN EN WONINGZOEKENDEN

Een tweede mechanisme gaat over beleid dat prijsopwerking stimuleert, de vraag aanjaagt en daardoor de toegankelijkheid voor nieuwe toetreders ondermijnt. Ruime leennormen en fiscale voordelen vergroten de financieringsruimte van huishoudens.²⁴ Wie meer kan lenen, kan meer bieden waardoor de woningprijzen stijgen. Deze dynamiek wordt versterkt door verwachtingen van hoge rendementen. Vervolgens trekken de stijgende prijzen investeerders en speculatief kapitaal aan, wat de prijsdruk verder opvoert. Mede hierdoor is de Nederlandse koopmarkt steeds minder betaalbaar geworden (afbeelding 4).²⁵

De afnemende betaalbaarheid maakt het kopen van een huis voor steeds meer huishoudens onbereikbaar. Dertig jaar geleden kon op één modaal inkomen een gemiddelde woning worden gefinancierd (afbeelding 5).²⁶ In 2026 komt iemand met een modaal inkomen echter meer dan € 200.000 tekort²⁷; er zijn inmiddels zijn twee modale inkomens nodig om een betaalbare koopwoning te financieren (afbeelding 6).²⁸ Dit maakt toetreding tot de koopmarkt moeilijk, zeker voor alleenwonenden en huishoudens zonder eigen vermogen of financiële steun uit de familie (afbeelding 7).

Tegelijkertijd profiteren bestaande woningeigenaren van de sterk gestegen huizenprijzen. Daarmee groeit het belang van afkomst en sociaaleconomische status voor toegang tot een koopwoning. Steeds vaker worden ter ondersteuning van de eerste woning, delen van de eigen inbreng ontvangen van de ouders of schoonouders.²⁹ Daarbij bepalen de vermogenswinsten uit het verleden de toegangskansen van toekomstige generaties.

24 Bollen, T. (2025) *Onbetaalbare woningen zijn het verkiezingsprogramma, maar niemand pakt het aan*. Follow the Money.

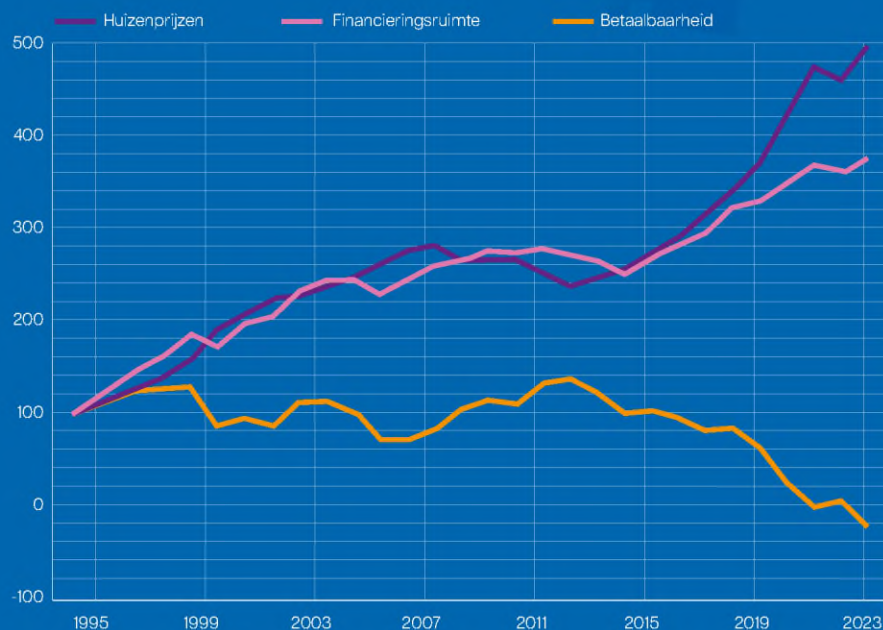
25 Centraal Bureau voor de Statistiek (2025) StatLine. Bestaande koopwoningen verkoopprijzen.

26 Op basis van gemiddelde verkoopprijs in 1995 (CBS) en een maximale hypotheek van 4,5 maal een modaal inkomen van ongeveer 22.000 euro.

27 Op basis van een maximale hypotheek van 4,5 maal het bruto jaarinkomen, een modaal inkomen van 48.000 euro in 2026 en een betaalbaarheidsgrens van 420.000 euro per 1 januari 2026.

28 Centraal Planbureau (2026) Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt. Koophuis steeds minder bereikbaar voor veel huishoudens.

29 ING (2025) Vermogen van ouders speelt steeds grotere rol op woningmarkt. In 2024 ontving 51% van de starters een schenking van (schoon)ouders voor de aankoop van de eerste woning, blijkt uit het Woon Onderzoek 2024, in 2021 was dat nog 19%.



Afbeelding 4. De betaalbaarheid van koopwoningen is afgenomen. Bron: Triodos Bank (2025) *Woonvisie*. Data: DNB analyse; CBS Statline (Bestaande koopwoningen verkoopprijzen).

1995

Modaal inkomen: €22.235
Gemiddelde woningprijs: €93.750



1 modaal inkomen



Woningprijs = 4 modale inkomens
Factor 4,2

Afbeelding 5. De verhouding tussen de gemiddelde verkoopprijs van woningen en het inkomen van kopers is de afgelopen 30 jaar sterk gestegen: van 4 keer modaal in 1995 naar 10 keer modaal in 2025. Bron: CBS. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen. / CPB cMEV2026, koopkracht 1970–2030.

Afbeelding 6. De betaalbaarheidskloof, het verschil tussen de mediane koopprijs en de leencapaciteit, is in de afgelopen 9 jaar sterk toegenomen. Dat betekent dat huishoudens met een modaal salaris lastiger een huis kunnen kopen. Bron: CPB (2026) Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt.

Figuurnoot: Bij de uitsplitsing naar inkomensgroepen gaan we uit van een eenverdienershuishouden. De mediane leencapaciteit van een huishouden (linksboven) komt bijna overeen met de leencapaciteit van een huishouden dat 1,5x modaal verdient (rechtsboven). Bron: CBS; CPB; DNB; Nibud; Kadaster; CPB-bewerking

Afbeelding 7. Het aanbod van woningen dat huishoudens met een mediane leencapaciteit kunnen kopen, is in de afgelopen negen jaar sterk afgenomen. Voor huishoudens tot 35 jaar ligt slechts 20 procent van alle woningen binnen het bereik. Voor eenpersoonshuishoudens zijn er bijna geen woningen toegankelijk. Bron: CPB (2026) Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt.

Figuurnoot: De G4 zijn de vier grootste steden van Nederland: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, en Utrecht. Voor de huishoudens 'tot 35' en 'eenpersoonshuishoudens' kijken we naar het mediane inkomen binnen deze groepen. Bron: CBS; CPB; DNB; Nibud; Kadaster; CPB-bewerking

2025

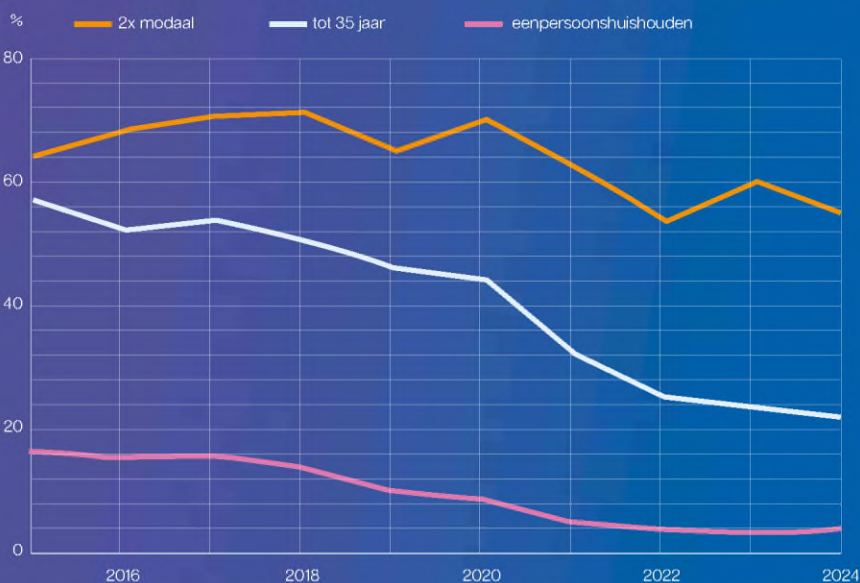
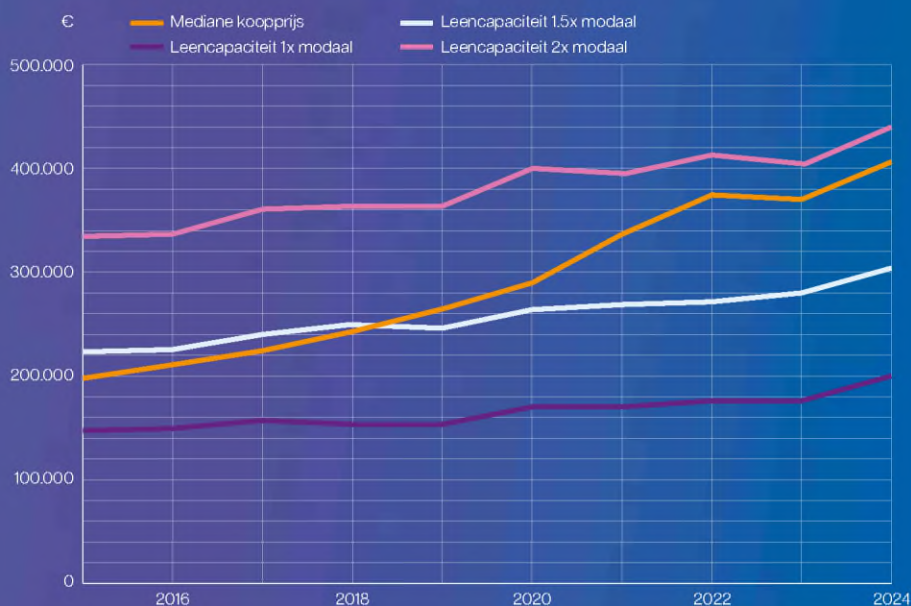
Modaal inkomen: €46.500
Gemiddelde woningprijs: €479.527



1 modaal inkomen



Woningprijs = 10 modale inkomens
Factor 10,3



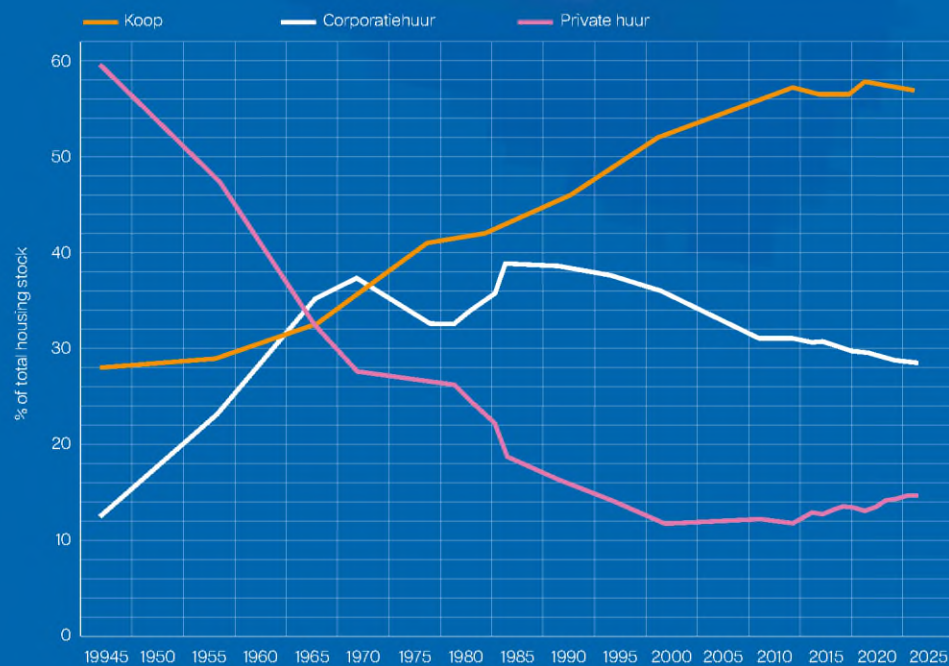
TE WEINIG BETAALBARE HUUR RAAKT DE BESTAANSZEKERHEID

Een derde mechanisme heeft te maken met het structurele tekort aan betaalbare en passende huurwoningen, met name in het sociale en middensegment. Tussen 2015 en 2025 kwamen er minder dan 270.000 huurwoningen bij, waarvan slechts 10% een corporatiewoning³⁰, terwijl 630.000 huishoudens op zoek zijn naar een woning.³¹ Het tekort treft vooral alleenwonenden jonger dan 35 jaar (afbeelding 8). Deze groep heeft de hoogste woonquote.³² Ze staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning en hebben niet genoeg vermogen voor een koopwoning.

Het tekort aan sociale huur is deels te wijden aan de afname van het aandeel huurwoningen in de huidige voorraad (afbeelding 9). Deze krimp vindt met name plaats in de grote steden – door sloop, verkoop en achterblijvende nieuwbouw – terwijl de behoefte hier het grootst is. Het landelijke woonbeleid doet weinig om deze trend te keren. De doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van 30% sociale huur gelden bijvoorbeeld niet op projectniveau, maar op gemeentenniveau. Het is daarmee geen minimale ondergrens bij nieuwe ontwikkelingen, maar een streefpercentage voor de regio.³³ Bovendien richten de afspraken zich vooral op gemeenten met een kleine sociale huursector, vaak buiten de grote steden, terwijl de behoefte juist in steden het grootst is.³⁴ Daarnaast blijft de realisatie van seniorenhuisvesting een belangrijk aandachtspunt in de huursector. In dit segment wordt momenteel maar 10% van de nieuwbouwambitie op jaarbasis gehaald.

	2024
Totaal aantal thuiswonenden (18+)	1.438.800
% met verhuiscens: zelfstandige woning	60%
% met verhuiscens: kamer of wooneenheid	5%

Afbeelding 8. Van alle thuiswonende jongeren heeft een ruime meerderheid een verhuiscens. Zij willen graag in een zelfstandige woning wonen. Beeld: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) Kernpublicatie WoON24. Tussen wensen en wonen.



Afbeelding 9. Eigendomsverhoudingen van de Nederlandse woningvoorraad (1945–2024). Het landelijke aandeel sociale huur daalde van bijna 40% eind jaren tachtig naar 28% in 2024. Bron: Hochstenbach, C. (2025) *Steeds minder volkshuisvesting*. UVA.

30 Centraal Bureau voor de Statistiek (2025) Voorraad woningen; eindstand voorraad, na sloop en verkoop.

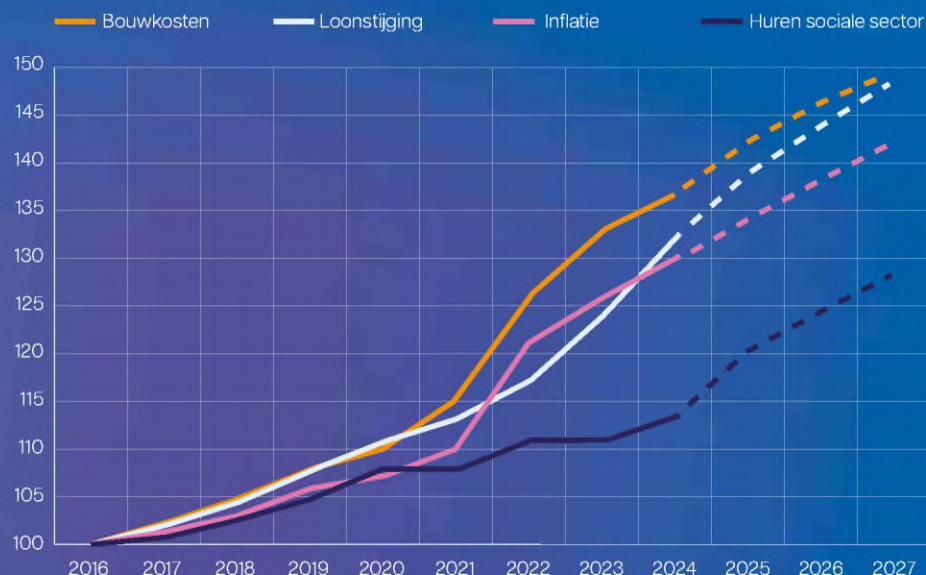
31 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) Kernpublicatie WoON24. Tussen wensen en wonen.

32 Centraal Bureau voor de Statistiek (2024) Aandeel woonlasten in inkomen hoogst voor jonge alleenwonende huurders.

33 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) Nationale Prestatie Afspraken 2025–2035.

34 Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag.

Afbeelding 10. Bouwkosten, loonstijging en inflatie zijn uit de pas gaan lopen met de huren in de corporatiesector. Vanaf 2020 zijn de inkomsten van corporaties achtergebleven bij de kosten die zij maken. Hierdoor staat het verdienmodel onder druk. Bron: Inspectie Leefomgeving en Transport (2026) Staat van de corporatiesector 2026.



35 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2026) Kamerbrief over Voortgang Nationale Prestatieafspraken. Woningcorporaties hebben een tekort van 19,4 miljard euro om de opgaven van de NPA te kunnen uitvoeren. De totale investeringsruimte van woningcorporaties tot 2035 is met 22% afgenomen. Woningcorporaties zijn daardoor genooddzaak om hun investeringen in nieuwe projecten terug te schroeven. Dat betekent dat een deel van de NPA, zonder gewijzigd beleid, niet uitgevoerd kan worden door de woningcorporaties.

36 Inspectie Leefomgeving en Transport (2026) Staat van de corporatiesector 2026.

37 Platform 31 (2024) Investeren en de huren laag houden. Dilemmas bij het rondkrijgen van de maatschappelijke businesscase van woningcorporaties.

38 Kopers hebben een woonquote van ongeveer 23% (koopstarters circa 30%), terwijl huurders van middenhuur (30,9%) of vrije sectorhuurwoning (43,1%) per maand aanzienlijk meer kwijt zijn aan hun woonlasten. Centraal Bureau voor de Statistiek (2023) Aandeel woonlasten in inkomen in de periode 2018-2023 gedaald.

39 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) Kernpublicatie WoON24. Tussen wensen en wonen.

Corporaties hebben echter moeite aan de NPA te voldoen.³⁵ Door stijgende rente, hogere bouw- en onderhoudskosten is de grens van hun investeringscapaciteit eerder in zicht.³⁶ Huurbeleid gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid, zoals huurverlaging en huurbevriezing, heeft ervoor gezorgd dat de huurinkomsten van corporaties onvoldoende zijn meegegroei met de stijgende inflatie en bouwkosten (afbeelding 10). Hierdoor is het verdienmodel van corporaties onder druk komen te staan. De sociale huurwoningen die zij bouwen en beheren zijn verlieslatend.³⁷ Dit vertaalt zich in het krimpende percentage corporatiewoningen sinds de jaren 80. Wie geen koopwoning kan financieren en geen toegang krijgt tot sociale huur, wordt naar gereguleerde middenhuur of de vrije sector verwezen. De huren in de vrije sector zijn gemiddeld hoger dan de maandelijkse lasten voor een hypotheek.³⁸ Tegelijkertijd zijn de vrije sector woningen vaak van lagere kwaliteit: zo heeft bijna 20% van de vrije sectorwoningen een E, F of G energielabel, tegenover minder dan 7% bij corporatiewoningen.³⁹ Het tekort aan betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen ondermijnt bestaanszekerheid: huishoudens raken een groot deel van hun inkomen kwijt aan huur, leven in voortdurende onzekerheid over hun woonplek en verliezen grip op werk, gezondheid en toekomstkansen.

PUBLIEKE KEUZES, PRIVATE WINSTEN

Het vierde mechanisme gaat over de werking van het grondbeleid, en de mate waarop hoge grondprijzen betaalbare woningbouw onder druk zetten waardoor grondwaardestijging onvoldoende terugvloeit naar de maatschappij. Grond kan tot 70% van de woningprijs bepalen. Dat komt doordat de prijs van grond residueel wordt bepaald (afbeelding 11). Hoge huizenprijzen, op gewilde plekken of op plekken waar grond schaars is, vertalen zich naar hoge grondprijzen.⁴⁰ De maximale vastgoedopbrengst bepaalt daarbij in hoge mate de prijs van de grond. Op zulke locaties leiden de hoge grondprijzen tot een grote 'onrendabele top'⁴¹, waardoor de bouw van betaalbare huurwoningen met een wettelijk begrensde huurprijs financieel moeilijk te realiseren is.

Naast de hoogte van de grondprijs gaat het om de vraag wie er profiteert van de grondwaardestijging. Waardestijging van grond is vaak het gevolg van publieke investeringen, bestemming- of functiewijziging, of planologische besluiten, maar deze komt vooral terecht bij private eigenaren (afbeelding 12). Gebrek aan transparantie en beleidskeuzes versterken dit: belastingvoordelen op grond en vastgoed, en lage heffingen op vermogenswinst. Bovendien is grondbeleid in de praktijk nog te vaak het sluitstuk van gebiedsontwikkeling. De grondexploitatie (GREX) heeft een beperkte tijdshorizon.⁴² Dit leidt ertoe dat korte termijnbelangen, zoals waardeontwikkeling en rendement vaak zwaarder wegen dan betaalbaarheid, woonzekerheid, duurzaamheid en kwaliteit op de lange termijn. Ruimtelijke ambities worden alleen gerealiseerd wanneer visie, gebiedsontwikkeling en grondbeleid vanaf het eerste moment als een samenhangend sturingssysteem worden ontworpen.⁴³ Pas wanneer grondbeleid wordt gekoppeld aan een bredere ontwikkelagenda, kan gecreëerde waarde ook daadwerkelijk terugvloeien naar de maatschappij.

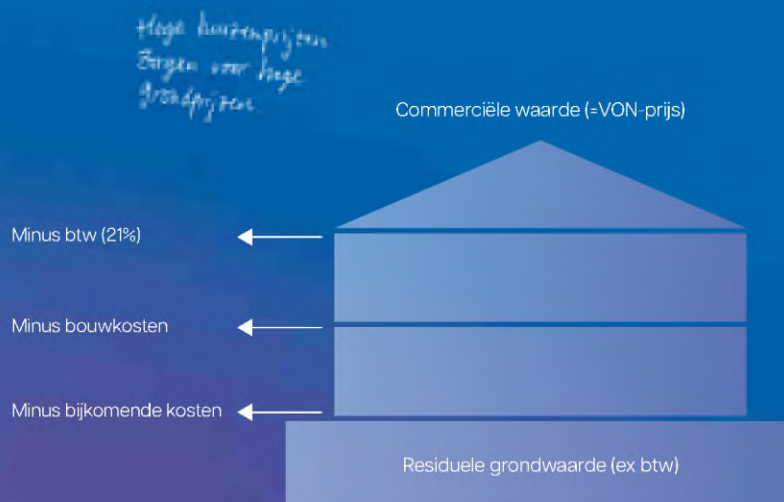
40 Monbiot, G. (2019) *Want to tackle inequality? Then first change our land ownership laws*. The Guardian.

41 Het verschil tussen de kosten die worden gemaakt om een project te realiseren, en de opbrengsten die het project genereert. Bij gereguleerde huur staan de opbrengsten vast, de huurprijzen zijn wettelijk vastgelegd. Deze opbrengsten zijn niet altijd genoeg om het project van te bekostigen: de 'onrendabele top'.

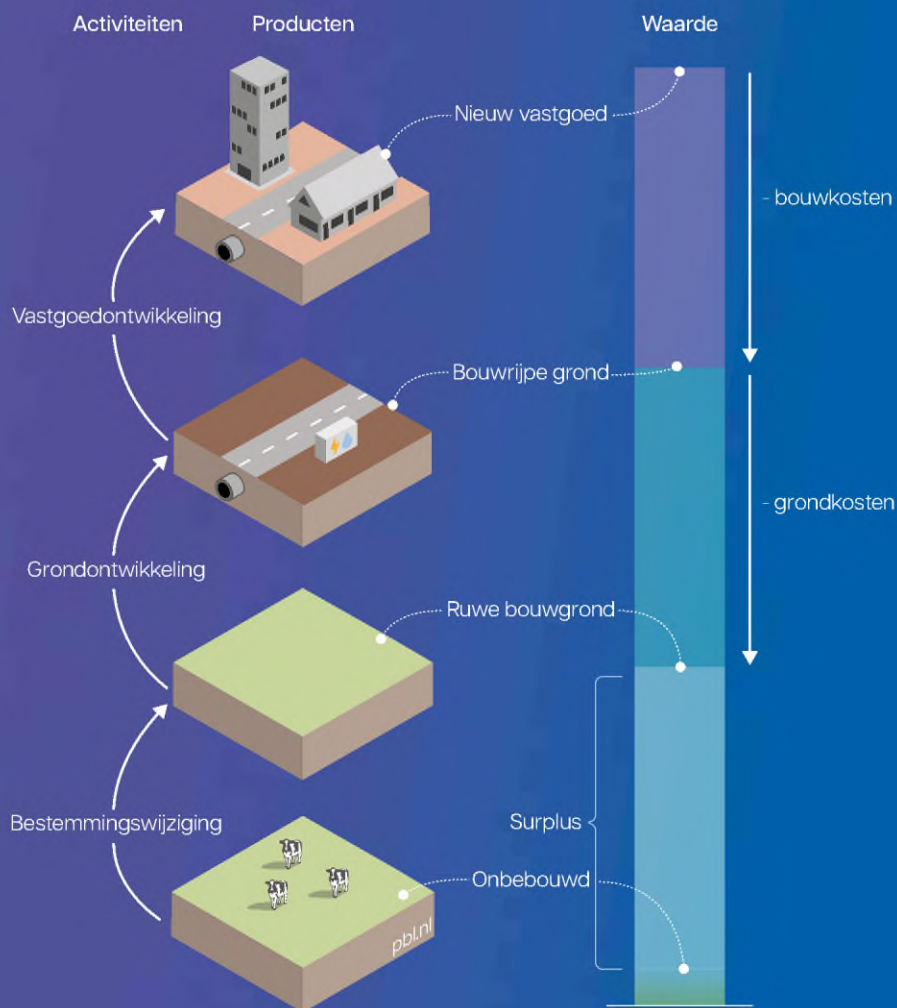
42 Buitelaar, E. (2023) *De grondexploitatie: een kleine geschiedenis van een belangrijk begrip*. Rooilijn.

43 Mertens, G. (2026) *Over de ontbrekende schakel tussen visie, gebiedsontwikkeling en grondbeleid*. Gebiedsontwikkeling.nu.

Afbeelding 11. De residuele grondwaarde werkt als volgt: van de commerciële waarde die voor de woning moet worden betaald (v.o.n. prijs) worden afgetrokken: 21 procent btw, de (verwachte) bouwkosten en de (verwachte) bijkomende kosten. Het bedrag wat (residueel) overblijft is de grondwaarde, exclusief btw. Beeld: van der Krabben, E. (2021) *De werking van de grondmarkt*. ACM.



Afbeelding 12. Grondwaardestijging als gevolg van publieke investeringen, bestemming- of functiewijziging en planologische besluiten, komt vooral neer bij private eigenaren. De waarde van het nieuwe vastgoed bepaalt voor een groot deel de prijs die zij voor hun grond kunnen vragen. Beeld: Buitelaar, E. (2021) *De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid*. PBL.





Afbeeldingen 13 & 14. Compact en betaalbaar wonen met een spectaculair uitzicht. Stepstone is de eerste sociale woontoren op de Amsterdamse Zuidas. De woontoren van 80 meter hoog omvat 216 slim indeelbare woningen voor huurders tot 28 jaar, een gemeenschappelijk dakterras met sportvoorzieningen en een gezamenlijke ontmoetingsruimte op de begane grond. Ontwerp en foto's: LEVS architecten.

AANBEVELINGEN VOOR DE TOEKOMST

Woon- en grond- beleid vanuit rechtvaardigheid

Samenvattend: de woningcrisis is vooral een verdelingsvraagstuk. Een rechtvaardig woon- en grondbeleid stelt gelijke kansen, bestaanszekerheid en solidariteit centraal, en zorgt dat publieke waardeontwikkeling rond wonen en grond weer collectief wordt ingezet. Hiervoor zijn vier aanbevelingen uitgewerkt - gericht aan de Rijksoverheid, overheden en andere opdrachtgevers.

1. Richt het woon-en grondbeleid op een rechtvaardige verdeling van woonruimte
2. Borg betaalbaarheid op lange termijn
3. Vergroot de beschikbaarheid van betaalbare (sociale) huurwoningen
4. Zet het grondbeleid in voor publieke waarde en duurzame gebiedsontwikkeling

AANBEVELING 1

Richt het woon- en grondbeleid op een rechtvaardige verdeling van woonruimte

Met beleid dat inzet op eerlijke procedures en een gelijk spelveld tussen koop en huur, wordt de kans groter dat woonruimte terechtkomt bij mensen die nu onvoldoende toegang hebben tot betaalbare en passende huisvesting.

STUUR OP EEN GELIJK SPEELVELD EN EIGENDOMSNEUTRAAL WOONBELEID

Herzie fiscale voordelen die bestaande vermogensposities versterken en richt publieke steun op woonzekerheid. Zo krijgen huurders, starters en kwetsbare groepen een sterkere positie op de woningmarkt.

Rijksoverheid: herzie fiscale maatregelen die de ongelijkheid vergroten tussen huurders en kopers, en tussen woningeigenaren en woningzoekenden (lange termijn). Denk bijvoorbeeld aan het beperken van de hypotheekrenteaftrek als voordeel voor huizenbezitters, of aan het verhogen van de belasting op woningbezit met het eigenwoningforfait⁴⁴ en het afschaffen van de overdrachtsbelasting.⁴⁵ De afbouw van subsidiëring van eigen woningbezit zal geleidelijk moeten verlopen om draagvlak te creëren en om de gevolgen voor huishoudens beheersbaar te houden.

Rijksoverheid: stuur op woonbeleid vanuit welvaartsdenken voor de gehele samenleving. Belast meervoudig woningbezit zwaarder en gebruik de opbrengsten voor een fonds voor woonzekerheid dat kwetsbare doelgroepen ondersteunt (korte termijn). Vanuit een rechtvaardigheidsprincipe is het niet logisch dat mensen over meerdere huizen kunnen beschikken terwijl anderen geen toegang hebben tot een passende woning. Overweeg daarnaast een winstbelasting op de meerwaarde bij verkoop van een tweede woning, zoals de 'plus value tax' in Frankrijk.

Rijksoverheid: veranker de positie van de minst bevoordeelde groepen expliciet in woonbeleid en rijksprogramma's (korte termijn). Dit vraagt om landelijke minimum-eisen voor het aandeel betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen in nieuwbouw, het systematisch betrekken van vertegenwoordigers van deze groepen bij beleidsvorming, en het periodiek toetsen van regelgeving op onbedoeld negatieve effecten voor huurders, starters en groepen met een zwakke positie.

44 Korevaar, M. (2025) *Verhoog het eigenwoningforfait*. ESB.

45 Teulings, C. (2025) *Afschaffing van de hypotheekrenteaftrek helpt de woningmarkt niet uit het slop*. NRC.

Afbeelding 15. De Versnellingskamer in Veghel (2021) is een duurzaam inbreidingsproject waarin KAW samen met woningcorporatie Area en de Gemeente Meierijstad bestaande restructuures in de stad, zoals voormalige schoollocaties, benut voor nieuwe sociale huurwoningen. Met 78 compacte woningen voor vooral één- en tweepersoonshuishoudens stimuleert het project doorstroming en betaalbaarheid binnen de bestaande stad. Foto: Rob van Esch.

RICHT DE WONINGBOUW-PROGRAMMERING OP DOORSTROMING

Veel mensen willen verhuizen, maar lopen vast door het ontbreken van passende alternatieven in de buurt, het verlies van huurrechten of hoge verhuiskosten. Door programmering en voorraadbeleid te richten op de hele verhuis- en doorstroomketen, kan de bestaande woningvoorraad beter worden benut en beter aansluiten op uiteenlopende woonbehoeften.

Rijksoverheid: richt de nationale grootschalige woningbouwlocaties minder op eengezinswoningen en meer op woningen die doorstroming mogelijk maken (middellange termijn). Dat zijn kleinere, betaalbare of collectieve woonvormen voor bijvoorbeeld starters, ouderen en alleenstaanden.

Gemeenten: maak lokaal afspraken over programmering voor senioren- en midden-huurwoningen en werk samen met corporaties en beleggers over transparante woningruil- en doorstroomregelingen, met contractvormen die meebewegen met levensfase, denk aan kleiner wonen zonder verlies van rechten of gunstige huur.



AANBEVELING 2

Borg betaalbaarheid op lange termijn

Doorbreek de opwaartse prijsspiraal en ontwikkel een derde bouwstroom⁴⁶ met woonvormen die betaalbaarheid structureel borgen, zoals wooncoöperaties en community land trusts.

DOORBREEK DE VICIEUZE CIRKEL VAN STIJGENDE HUIZENPRIJZEN

Zowel koopsteun als ruime leennormen jagen in een krappe woningmarkt de prijzen op.

Rijksoverheid: maak op termijn de leennormen strenger (lange termijn). Hoge leennormen leiden tot hogere hypotheekwaarde waardoor huishoudens meer kunnen bieden en woningprijzen stijgen. Een lagere LTV (loan to value) limiet is belangrijk voor financiële stabiliteit, maar benadeelt op korte termijn met name starters. Verlaag in een stabielere woningmarkt de leencapaciteit op nationaal niveau naar een lager percentage van de woningwaarde (huidig is 100-106%). Dit helpt om schulden te beperken en prijsvorming te temperen.⁴⁷ In veel Europese lidstaten zijn de leennormen sinds de financiële crisis aangescherpt tot 80-90% van de woningwaarde.

Rijksoverheid: schaf prijsopdrijvende steunmaatregelen af (korte termijn).⁴⁸ Deze werken vraagstimulerend en kunnen krapte vergroten.⁴⁹ Ook de startersregeling (vrijstelling van de overdrachtsbelasting) zorgt voor meer financieringsruimte en voor hogere biedingen.⁵⁰ Het is beter om bestaande steun af te schaffen, dan om nieuwe steun toe te voegen voor een andere groep.

46 De derde bouwstroom is een alternatief naast de marktsector en de corporatiesector, waarbij bewoners, collectieven of maatschappelijke partijen zelf een actieve rol nemen in de ontwikkeling van woningen. Deze bouwstroom richt zich op langdurige betaalbaarheid en zeggenschap, en kan zo bijdragen aan een diverser woningaanbod.

47 De Nederlandse Bank (2026) Verruiming leennormen leidt tot hogere schulden en huizenprijzen en Triodos Bank (2025) *Woonvisie*.

48 Verruiming leennormen voor huizenkopers onwenselijk | De Nederlandsche Bank.

49 Sinninghe Damsté, J., Thiel, J. & Zaunbrecher, H. (2025). *De effecten van subsidies op woningbouw*. Centraal Planbureau.

50 Bollen, T. (2025) *Onbetaalbare woningen zijn hét verkiezingsthema, maar geen enkele partij pakt de oorzaak aan*. Follow the Money.



Afbeelding 16. Wooncoöperatie de Nieuwe Meent (2025) in Amsterdam is ontstaan vanuit de gedeelde overtuiging dat gedeeld gebruik en beheer boven privébezit en marktwerking moeten gelden. Het woongebouw, ontwikkeld door de wooncoöperatie, telt ruim 50 bewoners. Ontwerp: Time to Access i.s.m. Raumplan. Foto: Rubén Dario Kleimeer.

VERSTERK WOONCOÖPERATIES EN COMMUNITY LAND TRUSTS

Wooncoöperaties⁵¹ en community land trusts⁵² (CLT's) bieden vanuit gedeeld eigendom een alternatief voor individueel, speculatief of marktgedreven woningbezit. Waarbij betaalbaarheid, zeggenschap en collectieve waardeopbouw langdurig worden geborgd.

Rijksoverheid en gemeenten: positioneer wooncoöperaties sterker door grond en panden beschikbaar te stellen (middellange termijn). Dat kan bijvoorbeeld door pacht of verkoop, onder passende condities. En bouw bestaande financieringsinstrumenten zoals het Fonds Coöperatief Wonen⁵³ verder uit met rijksgaranties en laagrentende leningen om aanloopkosten en risico's te dekken.⁵⁴

Gemeenten: geef wooncoöperaties en CLT's een eigen status in gemeentelijk grondbeleid en neem ze structureel op in woon(zorg)visies en volkshuisvestingsprogramma's (middellange termijn). Behandel deze woonvormen als volwaardige partners in de woningbouwopgave in plaats van als individuele initiatieven. Bied professionele begeleiding en faciliteer kennisdeling tussen groepen.

Rijksoverheid en gemeenten: leer van succesvolle Europese voorbeelden en overheidsbeleid in Zwitserland en Duitsland. Wooncoöperaties ontstaan alleen als derde bouwstroom met gerichte publiek-private instrumenten en stadsbeleid.

Gemeenten: experimenteer met pilots voor CLT (korte termijn). Start met pilot-projecten waarin grond via erfpacht beschikbaar komt voor CLT's, zoals Stadslab Community Land Trust Bijlmer, in de Amsterdamse H-buurt.⁵⁵ Evalueer en schaal succesvolle pilots op.

- 51 Een wooncoöperatie is een zelfstandige organisatie waarin mensen zich vrijwillig verenigen om hun gedeelde woonbehoeften en woonambities te realiseren. Zij doen dit via een onderneming zonder winstoogmerk, waarvan zij gezamenlijk eigenaar zijn en die zij op democratische wijze besturen en controleren.
- 52 Een community land trust is een non-profitorganisatie die grond beheert namens een gemeenschap. De grond blijft collectief eigendom, terwijl bewoners of gebruikers de gebouwen op de grond kunnen bezitten of huren. Prijsopdriving en speculatie kunnen zo worden tegengegaan.
- 53 Wooncoöperaties | Home | Volkshuisvesting Nederland.
- 54 Lengkeek, A. en Kuenzli, P. (2022) *Operatie Wooncoöperatie: Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*. Trancity, Valiz.
- 55 And the People (2020) Community Land Trust Bijlmer.



AANBEVELING 3

Vergroot de beschikbaarheid van betaalbare (sociale) huurwoningen

Door te zorgen voor meer (sociale) huurwoningen verbetert de toegang tot betaalbaar wonen. Dit vraagt ook om langjarige zekerheid over huurbeleid.

INVESTEER IN BETAALBARE HUURWONINGEN

Woningcorporaties hebben meer investeringsruimte nodig en zowel corporaties als gemeenten zijn gebaat bij betere toegang tot betaalbare grond.

Rijksoverheid: stel woningcorporaties vrij van het betalen van vennootschapsbelasting, zodat de sector meer kan investeren in onderhoud, renovatie en nieuwbouw (korte termijn). Stimuleer woningcorporaties om bestaand vastgoed, met name grote woningen, te behouden voor een divers aanbod.

Rijksoverheid: investeer in beschikbare locaties voor nieuwe sociale huurwoningen (lange termijn). Schaf de vijfjaarstermijn voor grondbezit af, zodat corporaties minder afhankelijk zijn van marktwerking op de grondmarkt.⁵⁶ Richt capaciteit en financiële middelen in (zoals de rijksgrondfaciliteit) om de beoogde aantallen te halen.⁵⁷ Deze investering kan bijvoorbeeld worden bekostigd door de subsidiëring van het eigenwoningbezit af te schaffen of te verminderen.⁵⁸

Rijksoverheid: maak de sociale huursector weer beschikbaar voor een brede doelgroep (lange termijn). Verhoog de inkomensnorm voor sociale huur zodra de voorraad op orde is. Daardoor kunnen corporaties voor een grotere groep mensen bouwen in plaats van alleen voor de laagste inkomens. Dit versterkt draagvlak voor de sector, voorkomt sociaal-ruimtelijke segregatie en helpt middeninkomens.⁵⁹

Afbeelding 17. Het historische hart van Katendrecht is gerenoveerd en verduurzaamd, met behoud van haar sociale huurders. In Hart van Katendrecht komen sociale huur, nieuwe koopwoningen, kluswoningen en voorzieningen samen. De renovatie heeft de uitstraling van dit oude stadsdeel aanzienlijk verbeterd. Ontwerp: HP architecten (2024) Woonstad Rotterdam. Foto: Frank Hanswijk.

56 Hendriks, P. (2022) *In de strijd om grond voor woningbouw verliest de corporatie het van de commerciële jongens*. Follow the Money.

57 Frederik, J. (2025) *Het woonprobleem van Nederland: iedereen wil betaalbaar wonen, maar niemand wil het betalen*. De Correspondent.

58 Hochstenbach, C. (2025) *Steeds minder volkshuisvesting. Trends en ontwikkelingen in de Nederlandse sociale huursector*.

59 Hochstenbach, C. (2022) *Uitgewoond. Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag.

60 Korevaar, M. (2025) *Verkopende beleggers laten een gat achter op de sociale huurmarkt dat woningcorporaties niet kunnen vullen*. Me Judice.

61 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) *Thuisgeven. IBO Huursector*.

ZORG VOOR VOORSPELBAAR HUURBELEID

Wisselend huur- en fiscaal beleid vergroot de onzekerheid, kan verkoop aanjagen en nieuwe investeringen ontmoedigen, terwijl corporaties het ontstane tekort niet direct kunnen opvangen.⁶⁰

Rijksoverheid: ontwikkel een langjarige visie op de huursector en houd daar over meerdere kabinetsperiodes aan vast (middellange termijn). Bied langdurige duidelijkheid over huurprijsregulering, huurverhoging en fiscale behandeling van verhuur, zodat corporaties en beleggers investeringsbeslissingen durven nemen.⁶¹ Kortetermijnoplossingen (zoals huurbevriezing) tasten de investeringscapaciteit aan. Zorg dat wijzigingen gefaseerd en met overgangstermijnen worden doorgevoerd.



AANBEVELING 4

Richt het grondbeleid op duurzame gebieds- en woning- bouwontwikkeling

Met grondbeleid gericht op duurzame gebieds-en woningbouw-ontwikkeling kunnen grondopbrengsten bijdragen aan betaalbaarheid, leefkwaliteit en verduurzaming.



Afbeelding 18 & 19. Woongaard Groeneweerd in Deventer is een collectief en sociaal woonproject met acht compacte sociale huurwoningen rond een gemeenschappelijke landschappelijke tuin. Het project laat zien hoe betaalbaar wonen, biobased en natuurinclusief bouwen, bewonersparticipatie en gedeelde voorzieningen kunnen samenkomen in een kleinschalig maar opschaalbaar woonmodel. Ontwerp: Woonpioniers. Foto's: Jonah Samyn.

VERGROOT DE PUBLIEKE REGIE OP GRONDONTWIKKELING

Met meer publieke regie op grondontwikkeling kunnen overheden beter sturen op locaties, betaalbaarheid en voorwaarden voor duurzame woningbouw.

Rijksoverheid: investeer in kennis en capaciteit bij gemeenten om hun regierol te versterken (korte termijn). Breng gemeenten in positie om te innoveren in grondbeleid vanuit publieke regie op grondontwikkelingen en meer collectieve of gemeenschappelijke vormen van grondbezit. Faciliteer intergemeentelijke samenwerking en kennisuitwisseling over succesvolle grondbeleidstrategieën gericht op duurzame gebiedsontwikkeling.

Rijksoverheid: investeer in financiële instrumenten en garanties zodat gemeenten risico's kunnen beheersen en grotere grondvoorraden kunnen opbouwen (lange termijn). Dat kan bijvoorbeeld met een rijksgrondfaciliteit of grondbank.⁶² Of zorg voor verruiming van het voorkeursrecht⁶³, zodat gemeenten eerder kunnen sturen op woningbouwlocaties en grondwaardeontwikkeling.

Rijksoverheid: verbeter de voorspelbaarheid van het kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling (lange termijn). Een voorspelbaarder verhaal van de kosten voor gebiedsontwikkeling op de grondeigenaren kan voorkomen dat marktpartijen in de toekomst te veel betalen voor de grond, waardoor woningbouw financieel niet haalbaar is.

62 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024) *2e Voortgangsrapportage Modernisering van het grondbeleid*. Den Haag.

63 Informatiepunt Leefomgeving. Met het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet krijgt de overheid het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Hiermee voorkomt de overheid dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren.

ZET GRONDBELEID IN VOOR MAATSCHAPPELIJKE DOELEN

Grondbeleid kan ingezet worden voor maatschappelijke doelen, zoals het verbeteren van de leefkwaliteit en de verduurzaming van bestaande buurten.

Rijksoverheid en gemeenten: maak maatschappelijke kosten en baten onderdeel van de businesscase bij gebiedsontwikkeling (lange termijn). Verbreed de reguliere grondexploitatie (GREX) naar een lange-termijnexploitatie om duurzame investeringsbeslissingen over toekomstige kosten (zoals CO₂ en stikstofbeprijzing) en waardeontwikkeling mee te wegen. Ontschot grond- en beheerexploitatie om verschillende geldstromen te integreren, waaronder beheer en onderhoud of investeringen in de energietransitie.

Gemeenten: zet een planbatenheffing, of vergelijkbaar instrument, in voor afroaming van private baten (lange termijn). Een planbatenheffing⁶⁴ kan er op termijn voor zorgen dat een groter deel van de waardestijging van de grond kan worden aangewend voor de bekostiging van verduurzaming en betaalbaarheid.⁶⁵ Een vorm van baatafroaming zorgt ervoor dat een deel van die publiek gecreëerde waarde terugvloeit naar de samenleving in plaats van volledig bij private grondeigenaren terecht komt.⁶⁶

Rijksoverheid: ontwikkel maatschappelijke investeringsfondsen voor gebiedsontwikkeling (lange termijn). Laat partijen die baat hebben bij gezonde, duurzame en goed bereikbare woongebieden – zoals werkgevers, waterschappen, netbeheerders, zorgpartijen en pensioenfondsen – mee-investeren in gebiedsontwikkeling. Vertaal maatschappelijke opbrengsten, zoals waterbuffering, minder netcongestie, betere bereikbaarheid en uitgestelde zorgvraag, expliciet naar geldstromen. Leer daarbij van lopende innovatieprogramma's, zoals Samen Slim.⁶⁷

64 Een planbatenheffing is een eenmalige heffing op basis van de waardestijging van grond als gevolg van een functiewijziging in het omgevingsplan. De grondslag voor een planbatenheffing is het surplus: de residuele waarde (herontwikkelingswaarde) van de ruwe bouwgrond minus de gebruikswaarde van de grond in de functie vóór functiewijziging.

65 Coelo en ESBL (2024) *Mogelijkheden voor invoering van een planbatenheffing en een grondbelasting ter bevordering van de woningbouw*.

66 Van der Krabben, E. (2025) *Grip op grondwaarde; versnellen en verduurzamen woningbouwopgave met actief gemeentelijk grondbeleid*. Elst: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

67 Watertorenberaad (2023) Samen Slim. Deel 1 Hoofdpijn en Deel 2 De uitwerking.

Gemeenten: richt financiële instrumenten in om middelen van meerdere partijen te bundelen, bijvoorbeeld met een gebiedsfonds (lange termijn). Combineer hierbij exploitatiebijdragen van ondernemers, subsidies van provinciale ontwikkelfondsen en bijdragen van ontwikkelaars of andere gebiedspartijen. Onderzoek hoe deze bijdragen deels kunnen worden ingezet voor de ontwikkeling en verduurzaming van een gebied.

Gemeenten: bevorder participatie van bewoners in grondpolitieke besluiten om transparantie en maatschappelijke meerwaarde te vergroten (korte termijn). Betrek bewoners bij het opstellen van grondbeleidsnota's, omgevingsvisies en gebiedsontwikkelingsplannen via bewonersbijeenkomsten en burgerateliers. Faciliteer daarnaast community land trusts (CLT's) waarbij bewoners direct invloed hebben op grondkeuzes en eigendom.

SCHOONHEID

Zet ontwerpkracht,
experiment en vakman-
schap op de agenda

Toekomstbeeld 2050

In 2050 is schoonheid opnieuw een vanzelfsprekende publieke waarde van wonen en een sturend principe voor woonkwaliteit. Dat uit zich op vele subtiële manieren. Je merkt het aan het licht dat een woning binnenvalt, de vloeiende overgang van straat naar voordeur. De buurt laat zich stap voor stap beleven en ervaren. Gebouwen staan niet los van hun omgeving, maar lijken eruit voort te komen – alsof ze er altijd al hadden kunnen staan.

Door experiment en innovatie heeft de alledaagse woonomgeving nieuwe betekenis gekregen. Woongebouwen zijn ontworpen als compacte volumes met afwisseling in ritme en expressie, met royale buitenruimtes en veel daglicht. Dankzij flexibele indelingen kunnen bewoners wonen en werk combineren en hun woning aanpassen aan een veranderende gezinssituatie, zoals de komst van een kind. Ook bouwsystemen zijn aanpasbaar aan de omgeving. Vakmanschap heeft zich vernieuwd in architectuur met geo- en biobased materialen en circulaire en digitale bouwtechnieken.

Overheden, ontwerpers, bewoners en kennisinstellingen werken daar samen aan, in een voortdurend gesprek over wat schoonheid en woonkwaliteit betekenen. Zo zijn buurten ontstaan die duurzaam en efficiënt zijn, maar ook geliefd en toekomstbestendig en passend in de regio.





ZET ONTWERPKRACHT, EXPERIMENT EN VAKMANSCHAP OP DE AGENDA

Woonkwaliteit reikt verder dan de woning zelf. Zij ontstaat in de samenhang tussen gebouw en omgeving, en in de manier waarop bewoners zich een plek eigen maken. In die samenhang is schoonheid⁶⁸ geen esthetische toevoeging, maar een publieke waarde die bijdraagt aan het hechten aan een plek, aan het ontlenen van culturele identiteit en aan de betekenis van de leefomgeving.

Juist die publieke waarde staat onder druk in een land waar ruimte schaars is en een markt sterk stuurt op aantallen, snelheid en kosten. Door de toenemende complexiteit van de woningbouwopgave raakt schoonheid steeds vaker onderbelicht, terwijl haar betekenis voor woonkwaliteit juist expliciet aandacht vraagt. Goed ontworpen plattegronden dragen bij aan bewonersgeluk en zorgvuldige architectuur verhoogt de vastgoedwaarde op de lange termijn.

De vraag is dan ook niet óf schoonheid een rol moet spelen in de woonopgave, maar hoe we haar opnieuw positioneren als richtinggevend principe in de manier waarop we wonen, ontwerpen en bouwen. Dat vraagt om het actief toekennen van zeggenschap aan schoonheid als publieke waarde: verankerd in gedeelde ambities, gedragen door ontwerpkracht en vakmanschap, met ruimte voor experiment, en expliciet verbonden met bouwinnovatie vanuit duurzaamheid.

⁶⁸ In deze publicatie definiëren we het begrip schoonheid als de menselijke beleving van kwaliteit, drager van culturele en de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de leefomgeving. Schoonheid kan gaan om een zintuigelijke waarneming, maar ook om een gevoel. *Esthetica*, ook wel 'esthetiek' genoemd, is dan de leer van de waarneming. *Esthetica - Wat is schoonheid?* - Filosofie Magazine.

De basis ligt er

In het project *Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw* heeft het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs, in samenwerking met Frits Palmboom en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (FRK), als onderdeel van het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw (IOP)⁶⁹, drie kaders ontwikkeld met leidraden voor ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw: stedenbouwkundig, architectonisch en governance.⁷⁰ Dit hoofdstuk bouwt voort op de benadering uit deze drie kaders en verkent hoe schoonheid als publieke waarde richting kan geven aan de woningbouwopgave.

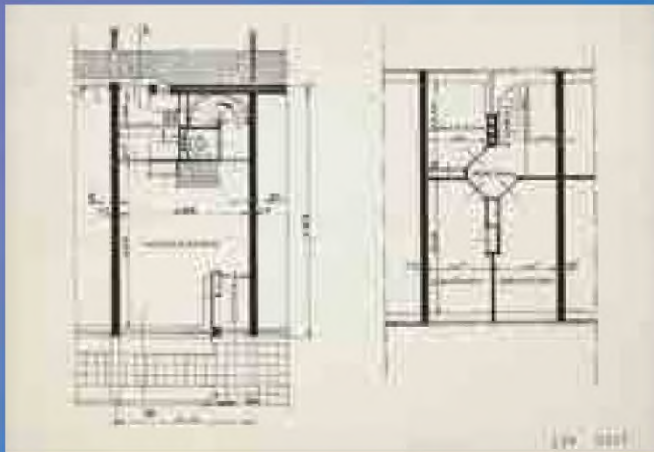
⁶⁹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw.

⁷⁰ College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs. Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw.

Van schoonheid naar omgevingskwaliteit

SCHOONHEID ALS PUBLIEKE WAARDE

Eind negentiende eeuw ontstaan door snelle verstedelijking en industrialisatie zorgen over de aantasting van stad en landschap. Het besef groeit dat overbevolkte woningen – vaak zonder stromend water, ventilatie of daglicht – een rol spelen in de verspreiding van ziekten en dat het verbeteren van de wooncondities bijdraagt aan de ontwikkeling en gezondheid van de samenleving als geheel. Met de invoering van de Woningwet in 1901 wordt woonkwaliteit wettelijk verankerd. De wet stimuleert de bouw van gezonde arbeiderswoningen met behulp van minimale bouwvoorschriften, sloopbevoegdheden en financiële steun voor erkende woningbouwverenigingen. Het markeert het begin van een traditie waarin zorg voor architectonische, stedelijke en landschappelijke schoonheid uitgroeit tot een maatschappelijke en politieke opgave.



Afbeelding 20. Plattegrond van woningen in de wijk Kiefhoek gebouwd naar het ontwerp van de architect J.J.P. Oud. Bron: Rijksvoorlichtingsdienst (RVD), bestandnr. I30-0457, Nationaal Archief.



Afbeelding 21. Interieur de Lindtstraat (1930, Evert Marinus E.M. van Ojen), Fotocollectie Stadsarchief Gemeente Rotterdam documentnr. 1978-3493.



Afbeelding 22. Woonwijk Kiefhoek Charlois Rotterdam (1928-1930 J.J.P. Oud). De woonwijk Kiefhoek illustreert hoe de zorg voor gezonde wooncondities voor arbeiders – licht, lucht en ruimte – wordt verbonden met een zorgvuldige architectonische uitwerking van de woningplattegrond en het stedenbouwkundig bouwblok. Kort na de oplevering staat het project internationaal bekend als hét voorbeeld van 'Het Nieuwe Bouwen'. Foto: Fotocollectie Stadsarchief Gemeente Rotterdam documentnr. 1978-3485.

DE OPKOMST VAN KWALITEITSTOETSING EN WELSTAND

De ontwikkeling van een instrumentarium voor woonkwaliteit sluit aan bij een langere traditie van kwaliteitstoetsing en welstand. Op nationale schaal wordt in 1874 de 'Commissie van Rijksadviseurs voor de Monumenten van Geschiedenis en Kunst' opgericht, een voorloper van het huidige College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.⁷¹ Ook op lokaal niveau krijgt kwaliteit begin twintigste eeuw prioriteit. Met de komst van de schoonheidscommissies worden bouwplannen getoetst op hun bijdrage aan het stadsbeeld vanuit criteria als 'welstaan', 'fraaiheid van voorkomen' en het voorkomen van 'ontsiering'.⁷² Met de Woningwet van 1962 krijgt het welstandstoezicht een formele status.

Naast bebouwing wordt ook de schoonheid van de omgeving en het landschap een onderwerp van discussie. In 1933 wordt de onafhankelijke Commissie Bebouwing en Behoud van Natuurschoon in het leven geroepen om de snelle verstedelijking en ongerichte bebouwing in het landschap tegen te gaan, en het natuurschoon te beschermen.⁷³ In 1941 volgt de oprichting van de Rijksdienst voor het Nationale Plan, onder meer om te voorkomen dat stedelijke uitbreidingen de natuurlijke schoonheid zouden aantasten. Daarmee wordt schoonheid onderdeel van het ruimtelijk orderingsbeleid. Niet langer een privézaak van architect of opdrachtgever, maar een collectief belang en onderwerp van actie, regelgeving en gesprek.

71 De rol van Rijksbouwmeester bestaat sinds 1806, destijds onder de titel Architect des Konings. De functie is vastgelegd per Koninklijk Besluit. De Rijksbouwmeester adviseert de regering over rijksvastgoed, architectuur, stedenbouw, ruimtelijke ordening, monumenten, infrastructuur, architectuurbeleid en beeldende kunst.

72 Zoals de commissie voor het Stadsschoon in Amsterdam (1911).

73 van Assen, S., van Campen, J. & Zonneveld, W. (2019). *Schoonheid is geen variabele*. Blauwe Kamer: tijdschrift voor landschapsontwikkeling en stedenbouw, 22(2), 60-65.



Afbeelding 23. LiMa Wohnhof in Berlin-Kreuzberg is een sociaal woningbouwproject van Herman Hertzberger, ontworpen voor de IBA 1987 in samenwerking met bewoners en de Berlijnse zelfbouwcoöperatie. Het project verschuift de aandacht van architectuur als beeld naar wonen als gedeelde leefomgeving, waarin ruimte is voor ontmoeting en toe-eigening. Ontwerp: Herman Hertzberger. Foto: Uwe Rau.

Afbeelding 24. Met de Peperclip (1982) in Rotterdam bouwt Carel Weeber met 549 woningen het grootste sociale woningbouwproject van Nederland als statement tegen de 'oprukkende truttigheid'. Foto: Frank Hanswijk.

VAN SCHOONHEID NAAR OMGEVINGSKWALITEIT

In de jaren 80 verbreedt het begrip schoonheid zich in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (1988) tot 'ruimtelijke kwaliteit'.⁷⁴ In plaats van schoonheid wordt gesproken over de culturele waarde of de belevingswaarde, samen met de gebruiks- en toekomstwaarde. Deze driedeling vindt haar oorsprong in het werk van Vitruvius, die sprak over 'utilitas' (functionaliteit), 'firmitas' (stevigheid, duurzaamheid) en 'venustas' (schoonheid).⁷⁵ Wat goed gebouwd is, moet bruikbaar zijn, duurzaam én betekenisvol.

Ook toenmalig rijksbouwmeester Tjeerd Dijkstra plaatst schoonheid in een bredere opvatting van kwaliteit in zijn notitie *Architectonische Kwaliteit* voor de Rijksgebouwendienst uit 1985.⁷⁶ De beschreven uitgangspunten vormen de basis voor de algemene welstandscriteria in de Gemeentelijke Welstandsnota van 2001. Circa veertig jaar later, in de Nationale Omgevingswet (2024), is het kwaliteitskader verder verbreed tot 'omgevingskwaliteit', waarin ook sociale, ecologische en economische aspecten structureel worden meegenomen. Daarmee ontwikkelt kwaliteit zich tot een verzamelbegrip voor uiteenlopende maatschappelijke opgaven, waardoor schoonheid als zelfstandige publieke waarde eerder impliciet wordt verondersteld dan expliciet gewogen.



Afbeelding 25. Plattegrond van de Peperclip. De ronde koppen bevatten maisonnette woningen met galerij ontsluiting. Het lagere middendeel bestaat uit portiek ontsloten woningen.

⁷⁴ In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening wordt ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als een samenhang van gebruiks- waarde (functioneel nut, bruikbaar), belevingswaarde (esthetiek, identiteit) en toekomstwaarde (duurzaamheid).

⁷⁵ Vitruvius, Romeins militair, architect en ingenieur schrijft het werk *'De Architectura'* over de klassieke Romeinse architectuur omstreeks 25 v.Chr.

⁷⁶ Dijkstra, T. (2001) *Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuur-beleid*. Rotterdam: OIO Publishers.

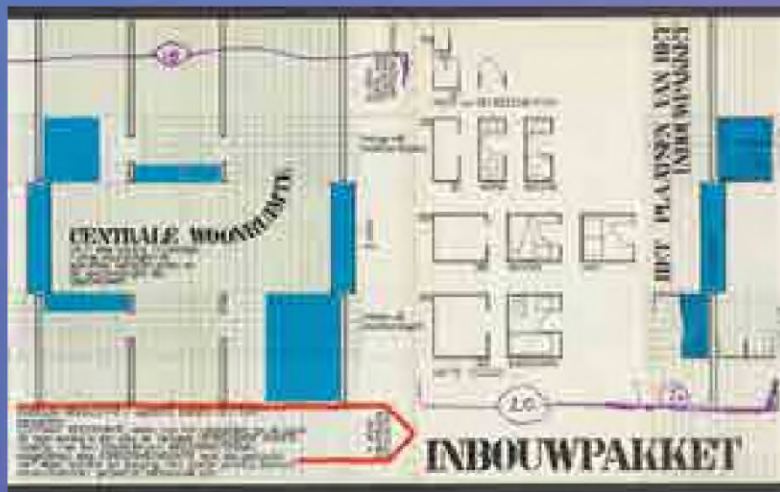


Afbeelding 26. Maquette van het interieur van een flexibele module, ontwikkeld door SAR, bestaande uit drie dragende muren en twee aanpasbare wanden. (1969–72). Beeld: Collectie Het Nieuwe Instituut Rotterdam, Archief SARE.

Afbeelding 27. Met de Stichting Architecten Research (SAR) onderzoekt architect John Habraken in de jaren 60 de mogelijkheid tot toe-eigening van woningen via een scheiding tussen drager en inbouw. Met zijn 'tweelingstructuur' en 'invulhuis' pleit hij voor geïndustrialiseerde woningbouw waarbij overheid of bouwbedrijf casco's levert, die bewoners vervolgens zelf afbouwen. Beeld: SAR, Tweeling Structuur (1967) Collectie Het Nieuwe Instituut Rotterdam, Archief SARE[A67, HNI box 89].

RUIMTE VOOR DE ZACHTE WAARDEN VAN WONEN

In het huidige woondebat wordt die beweging zichtbaar. In woningbouwbeleid of op ontwerpopleidingen komt het begrip schoonheid zelden expliciet aan bod. Schoonheid is moeilijk meetbaar en daarmee kwetsbaar in een systeem dat sterk stuurt op woningaantallen en verantwoording. Waar kosten en doorlooptijden precies zijn vast te leggen, blijft zij afhankelijk van waarneming, ervaring en interpretatie. Schoonheid uit zich in de zachte waarden van wonen: dagelijkse routines, overgangen en de manier waarop bewoners zich een woning eigen maken. Woonkwaliteit ontstaat wanneer een woning niet alleen functioneel is, maar ook ruimte laat voor interpretatie en aanpassing. Juist daarin ligt het belang van schoonheid: als waarde die bijdraagt aan het hechten aan een plek, het ontlener van culturele identiteit en de betekenis van de leefomgeving.



Deze zachte waarden staan onder druk door economische onzekerheid. Opdrachtgevers opereren onder hoge financiële druk en sturen strak op tijd, risico en kosten. Kwaliteit wordt al snel gezien als een mogelijke bron van vertraging, of als iets dat later kan worden toegevoegd. Die spanning is het scherpst zichtbaar in de uitwerking van compacte stadsappartementen, waarbij de woningplattegrond in sterke mate wordt bepaald door minimale afmetingen, (klimaat)technische voorzieningen en gestandaardiseerde maatvoering.⁷⁷ Vaak ligt de plattegrond al vast en beperkt de ontwerpopgave zich tot de gevel. Het resultaat is een woning die functioneel voldoet, maar weinig ruimte laat voor aanpassing en toe-eigening.

Deze tendens hangt samen met de standaardisatie en ketenoptimalisatie in woningbouw. Sinds de opkomst van prefab- en standaardbouwsystemen in de jaren 50 is het bouwproces steeds verder verdeeld over gespecialiseerde ketens. Waar begin twintigste eeuw vakmanschap in architectuur tot uiting kwam in samenhang tussen materiaal, vorm en arbeid, opereren vandaag de dag ontwerp, uitvoering, financiering en beheer grotendeels als gescheiden domeinen. Elk met eigen prikkels en risicoafwegingen. In dit systeem verdwijnt schoonheid gemakkelijk naar de achtergrond als correctie achteraf, zonder duidelijk eigenaarschap.

⁷⁷ Common Practice (2023) *Bijzonder middelmatig*. Creative Industries Fund NL en Mooi Mokum.

STANDAARDISATIE MÉT WOONKWALITEIT

De geschiedenis toont dat standaardisatie en schoonheid elkaar niet hoeven uit te sluiten, mits zij worden gedragen door ontwerpkracht en samenhang. In de jaren 70 wordt innovatie in bouwtechniek en standaardisering bijvoorbeeld expliciet gekoppeld aan woonkwaliteit en verschijningsvorm. Met het Programma Experimentele Woningbouw (1968-1980), ingesteld door de toenmalige minister Wim Schut, stimuleerde de overheid vernieuwing in de woningbouw via subsidies voor experimentele bouwmethoden en vrijstellingen van geldende bouwverordeningen.⁷⁸ Vierenzestig projecten worden gerealiseerd en krijgen het predicaat 'Experimenteel Woningbouwproject'. De ontwerpen tonen een brede zoektocht naar experiment en innovatie in woningtypen, bouwsystemen, dichtheden, verkavelingsvormen of vormen van inspraak. Bekende woonwijken zijn de expressieve Kasbah van Piet Blom (afbeelding 30), de Vier Vierkanten van Abe Bonnema (afbeelding 29) en de Bolwoningen van Dries Kreijkamp (afbeelding 28).



Afbeelding 28. Bolwoningen Den Bosch, Maaspoort (1984, Dries Kreijkamp, de Stichting Experimentele Woningbouw). De kunstenaar en industrieel ontwerper Kreijkamp ontwierp 50 bolvormige huurwoningen. De energiezuinige woningen zijn gecentreerd rond een centrale kern bollen in een groen landschap, met voetpaden en parkeerruimte aan de rand.
Bron: www.bubblemania.fr.

78 Barzilay, M. (Bureau MB/a), Ferwerda, R. (Urban) en Blom, A. (RCE), (2018) *Predicaat experimentele woningbouw 1968-1980*, *Verkenning Post 65*, in opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Afbeelding 29. De Vier Vierkanten Alkmaar (1979, Abe Bonnema). Een experimentele woonbuurt met modulaire houtskeletwoningen rond groene erven. Compacte woningen met verschillende oriëntaties op erf, water en groen. Het toont hoe experimentele bouw, flexibiliteit in de woningplattegrond en een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte samen een eigentijds woonmilieu vormen. Foto: Stichting Experimentele Woningbouw, Erfgoed Alkmaar.



Afbeelding 50. Kasbah Hengelo (1973) Piet Blom. Met de Kasbah toont Blom nieuwe vormen van stedelijk wonen met 180 compacte woningen. Blom ontwierp drie woningtypes die te koppelen zijn tot vijf configuraties: van een kleine studio tot grotere woningen met dakterras en meerdere slaapkamers. Door de woningen op palen te plaatsen, ontstaat ruimte op de begane grond voor winkels, horeca, ateliers, parkeren en speelplekken. Foto: Stichting Experimentele Woningbouw.

Ook in de jaren 80 wordt systeembouw benadert vanuit ontwerpkracht en experiment met de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV, 1982). De groep verkent systeemoplossingen vanuit keuzevrijheid, modulaire plattegronden en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het programma leidt tot zestig projecten die elk op een andere wijze bijdragen aan omgevingskwaliteit door het gezamenlijk beheer van buitenruimte, gedeelde zorgambities of collectieve opvattingen over duurzaamheid en ecologie.⁷⁹

Daarnaast pleiten in de jaren 90 initiatieven zoals de Werkgroep 5x5 – bestaand uit architecten, wethouders, corporaties en ontwikkelaars – voor meer kwaliteitsbewustzijn bij volkshuisvesting en stedenbouw. Met het manifest Oproep Wonen (1988), bedoeld om de inhoudelijke leegte in het bouwproces tegen te gaan, benadrukt de Werkgroep dat kwaliteit steeds opnieuw moet worden gedefinieerd als een balans tussen sociale, technische en esthetische waarden. Die opgave is vandaag niet anders, maar wel urgenter.

⁷⁹ De SEV fuseert in 2012 met KEI Kenniscentrum stedelijke vernieuwing, Nicis, Nirov tot Platform31 (kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling).



HERNIEUWDE AANDACHT VOOR SCHOONHEID VANUIT ONTWERP- EN BOUWINNOVATIE

De afgelopen jaren is er, internationaal en nationaal, sprake van een hernieuwde belangstelling voor schoonheid in de bouwopgave. Zowel de Davos Declaration on Baukultur (2018) en het initiatief New European Bauhaus (2025), verbinden schoonheid expliciet met de ontwikkeling van een nieuwe bouwcultuur vanuit duurzaamheid en inclusie (afbeelding 31).⁸⁰ Ook in Nederland groeit de aandacht voor schoonheid, zoals te zien in het voormalig programma Mooi Nederland (2022).⁸¹ Daarmee keert een belangrijk besef terug: bouwen is niet alleen een technische of economische handeling, maar ook een culturele en maatschappelijke opgave. Ontwerp- en bouwinnovatie – vanuit verduurzaming, digitalisering en industrialisering – biedt kansen om schoonheid opnieuw te positioneren als richtinggevend principe, zowel voor snelheid en schaal, als voor verbijzondering en expressie.

Binnen deze context speelt schoonheid een andere rol, niet als eindbeeld voor een enkel ontwerp, maar als onderzoeksinstrument om gedeelde ambities en kwaliteitscriteria te verkennen middels experiment, innovatie en ontwerpscenario's. Deze opgave vergt maatwerk in zowel de sociale, ruimtelijke, als bestuurlijke context: de governance. Juist in de vroege fase zijn de grootste kwaliteitsslagen te maken: daar worden de hoofdkeuzes over programma, typologie, situering en bouwsysteem gemaakt. Keuzes die later nog maar beperkt zijn te corrigeren. Het vroegtijdig samenbrengen van kwaliteitsambities vraagt om eigenaarschap, bestuurlijk commitment, betrokkenheid, openheid in belangen, en een heldere rolverdeling waarbij het vinden van innovatieve oplossingen wordt gestimuleerd en deze worden gedeeld.

Afbeelding 31: De 8 kwaliteitsbegrippen voor een kwalitatieve bouwcultuur. Beeld: High Quality Baukultur – New European Bauhaus, Davos Declaration (2018).

⁸⁰ Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2018), Verklaring van Davos, Conferentie van ministers voor Cultuur 20–22 januari 2018, Davos, Zwitserland.; New European Bauhaus: beautiful, sustainable, together. - New European Bauhaus

⁸¹ Rijksoverheid. Het Rijk stimuleert komende jaren wederom de inzet van ontwerpkracht. Rijksoverheid. Nationale regie op de ruimtelijke ordening voor een "Mooi Nederland"

**“JUIST IN DE
VROEGE FASE ZIJN
DE GROOTSTE
KWALITEITSSLAGEN
TE MAKEN: DAAR
WORDEN DE
HOOFDKEUZES
OVER PROGRAMMA,
TYPOLOGIE,
SITUERING EN
BOUWSYSTEEM
GEMAAKT.”**



Afbeelding 32. In de autovrije Eenhoornbuurt, in Amsterdam, ontwierp KorthTielens de Eenhoornblokken (2021) voor woningcorporatie Ymere, met een sterke nadruk op collectiviteit. Gedeelde voorzieningen, zoals een fietsenstalling, wasruimte en woonkamer, liggen aan een groene binnentuin. De woningen zijn compact, maar voelen ruimtelijk aan door de brede, ondiepe plattegronden met veel gevel, royale balkons en verdiepingshoge ramen. Foto: Dennis de Smet.

AANBEVELINGEN VOOR DE TOEKOMST

Schoonheid als sturend principe voor woonkwaliteit

Samenvattend: schoonheid is een publieke waarde en is verbonden met de zachte waarden van wonen. Tegen de achtergrond van standaardisatie, industrialisering en ketenoptimalisatie in de woningbouw wordt samenwerking en gesprek steeds belangrijker voor het sturen op kwaliteit. Wanneer pas aan het einde van het proces wordt getoetst op schoonheid, verliest zij haar betekenis. Om recht te doen aan schoonheid als publieke waarde van wonen hebben wij vier aanbevelingen geformuleerd gericht aan de Rijksoverheid, gemeenten, opdrachtgevers, bouwers en ontwerpers:

1. Herpositioneer schoonheid als gedeelde ambitie
2. Versterk de Nederlandse ontwerpcultuur op het gebied van innovatie
3. Maak de woningplattegrond opnieuw onderdeel van de opgave
4. Verbind industrialisatie aan vakmanschap en kwaliteit

AANBEVELING 1

Herpositioneer schoonheid als gedeelde ambitie

Maak schoonheid expliciet onderdeel van woonbeleid, besluitvorming en publieke dialoog.

SCHOONHEID ALS KERN- WAARDE IN WOONBELEID EN ALS ONDERWERP IN HET PUBLIEKE DEBAT

Door schoonheid expliciet te benoemen, ontstaat bestuurlijk mandaat voor een opgave waar Rijksoverheid, gemeenten en de sector gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor dragen.

Rijksoverheid: veranker schoonheid als publieke waarde en kompas in nationaal en lokaal volkshuisvestingsbeleid, bijvoorbeeld met de Actieagenda Ruimtelijk Ontwerp (middellange termijn). Of ontwikkel een Architectuurnota waarin kernwaarden en uitgangspunten worden vastgelegd.

Rijksoverheid: voer samen met de ontwerp- en bouwsector een breed maatschappelijk en politiek debat over ruimtelijke kwaliteit en schoonheid in volkshuisvesting (korte termijn). Neem hierbij een voorbeeld aan Nederland Nu als Ontwerp (1987), en meer recent het Ministerie van Maak (2022).

Gemeenten: stimuleer het debat over schoonheid en woonkwaliteit op lokaal niveau (middellange termijn). Investeer in lokale architectuurcentra en organiseer openbare debatten over de omgevings- en woonkwaliteit.



Afbeelding 33. De manifestatie 'Nederland Nu Als Ontwerp' in de Beurs van Berlage, een initiatief van Kees Rijnboutt, Dirk Frieling, Moshé Zwarts en Rob van Engelsdorp Gastelaars, ontwikkelde in vijf jaar toekomstscenario's voor 2050. Dit resulteerde in vier ontwerpen gebaseerd op politieke stromingen en technologische vernieuwing. De presentatie bestond uit tot de verbeelding sprekende beelden voor een breed publiek. Stichting Nederland Nu als Ontwerp (NNAO), Nieuw Nederland 2050 (1987). Beeld: Collectie Het Nieuwe Instituut, Archief Stichting Nederland Nu Als Ontwerp.



INTEGREER KWALITEITS-ADVISERING VROEGTIJDIG, IN PLAATS VAN TOETSING ACHTERAF

Vermijd toetsing achteraf door kwaliteits-teams, dit leidt tot vertraging en marginale correcties.

Gemeenten: betrek de beoordelaars van omgevingskwaliteit vanaf de initiatieffase en definieer een duidelijke rol voor hen in het project (korte termijn). Organiseer vroegtijdig het gesprek tussen opdrachtgever, gemeente, ontwerpers, en ruimtelijke kwaliteitsadviseurs. Zet een preadvies en vooroverleg met de reguliere adviseurs van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) in om de voorspelbaarheid te vergroten en kwaliteitsambities zichtbaar te maken.

Opdrachtgevers en ontwikkelaars: werk samen met overheden aan oplossingen op gebiedsniveau in plaats van op projectniveau (korte termijn). Stimuleer hierbij participatie en betrek de omgeving. Definieer schoonheid als gezamenlijke opgave vanuit culturele betekenis. En geef de ontwerper een onafhankelijke positie om in alle fasen te sturen op ruimtelijke kwaliteit.



Afbeeldingen 34 & 35. Aan de noordrand van De Groene Loper in Maastricht vormt Miller II (2024) een schakelpunt tussen de bestaande wijk Wyckerpoort, en de openbare ruimte bovenop de A2. Het uit rood baksteen opgetrokken volume, met daarin 38 appartementen, schermt de achterliggende wijk af van geluid. Accenten zijn uitgevoerd in een rood geglaazuurde steen. Ontwerp: Martens Willems architecten. Foto: Arjen Schmitz.

VERSTERK DE CAPACITEIT EN HET NETWERK VAN RUIMTELIJKE ADVISEURS

Het huidige kwaliteitsstelsel vormt de basis voor het sturen op omgevingskwaliteit. Zet bestaande kennis en capaciteit in voor een transitie naar industrieel gebouwde en duurzame woonbuurten, ontwikkelt vanuit vooruitstrevend beleid, goed opdrachtgeverschap, snelheid én woonkwaliteit.

Rijksoverheid: stuur als overheid op een sterke ontwerpcultuur met bijbehorend kwaliteitsinstrumentarium en netwerk van adviseurs (middellange termijn). Zet stads- of regiobouwmeesters in voor versterkingsopgaven en lokale sturing op kwaliteit vanuit een onafhankelijk perspectief.

Rijksoverheid: faciliteer kennisdeling en kennisplatforms gericht op de strategische inzet van sturings- en toetsingsmechanismen op woonkwaliteit, in samenwerking met provinciale en gemeentelijke Adviescommissies Omgevingskwaliteit (middellange termijn).⁸²

Gemeenten: ontwikkel handreikingen, voorbeelden en tips voor proces, samenwerking en ontwerp, zodat bestuurders in één oogopslag zien wat ruimtelijke kwaliteit betekent (middellange termijn). Werk hierin samen met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, supervisors, stads- en dorpsbouwmeesters.

⁸² College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs, Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (2025) *Bouwstenen voor een Governancekader, Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw.*



AANBEVELING 2

Versterk de Nederlandse ontwerpcultuur

Koppel beleidsprogramma's aan ontwerpkraft, experiment en innovatie, en benut het talent, de kennis en kunde van de ontwerpsector.





Afbeelding 36, 37 & 38. TheNewMakers heeft in diverse gemeenten [verplaatsbare] woningen gerealiseerd op basis van biobased bouwsystemen, modulaire badkamers, flexibele wandsystemen, digitaal geproduceerde gevelcomponenten en modulaire houten constructies. Foto: Circulaire betaalbare woningen, TheNewMakers.

Rijksoverheid: verbind ontwerpkracht met nationale opgaven in de woonomgeving (korte termijn). Werk samen met ontwerpers en kennisinstellingen aan toekomstige woningvraagstukken met nationale woningbouwprogramma's, zoals het Innovatie en Opschalingsprogramma Woningbouw (IOP), grootschalige woningbouwlocaties en de werkplaatsen van Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening als proeftuin voor vernieuwende ontwerppraktijken op nationaal niveau. Denk daarbij aan toekomstvisies voor bloemkoolbuurten, groeikernen en VINEX- wijken vanuit klimaat, demografie en maatschappelijke veranderingen.

Rijksoverheid: faciliteer ruimte voor experiment in bouwregelgeving vanuit woonkwaliteit, schoonheid en opschaling (middellange termijn). Rijksinitiatieven en programma's als Experimentele Woningbouw (1968), Nieuwe Sleutelprojecten (1998-2024) en Ruimte voor de Rivier (2006, heden Ruimte voor de Rivier 2.0) zijn hierbij inspirerend voorbeelden.

Rijksoverheid: integreer prestatiecriteria voor ruimtelijke kwaliteit voor de nationale grootschalige woningbouwlocaties (korte termijn). Stuur op geo- en biobased materiaalgebruik, modulair bouwen, aanpasbaarheid, flexibiliteit, detaillering en contextuele inpassing.⁸³ Leg bij de inkoop van plannen en de beoordeling van industriële woningbouwprojecten vast dat ruimtelijke kwaliteitskaders structureel worden toegepast als selectie- en beoordelingsinstrument bij publieke opdrachten en vergunningverlening.⁸⁴

Rijksoverheid: stimuleer nieuw talent door extra te investeren in ontwerpopleidingen en talentvolle startende bureaus via prijsvragen en de Open Oproep naar Vlaams model (middellange termijn).⁸⁵

Gemeenten: zet in op ontwerpgerichte samenwerkmethode (ateliers, workshops) om integraal te werken aan complexe opgaven (korte termijn). Benut hierbij de ruimtelijke expertise van de verschillende stakeholders. Sta open voor de kansen die industrieel, circulair en biobased bouwen bieden voor de beeldkwaliteit en verschijningsvorm.

83 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs, Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (2023) *Architectonisch kader. Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw*.

84 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs, Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (2025) *Bouwstenen voor een Governancekader. Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw*.

85 Vlaams Bouwmeester. Open Oproep.

een brede galerij zorgt
voor ruimte voor ontmoeting



Afbeelding 39, 40 & 41. Het appartementencomplex Houtrak heeft gerecycled Azobé houten gevels en massief houten balkons, en is opgebouwd uit houten kolommen en prefab betonplaten. Zo is een flexibel casco ontstaan met flexibiliteit in de indeling en het gebruik. Houtrak Amsterdam (2025), Marcel Lok Architecten in samenwerking met Workshop Architecten en Flux Landscape. Foto: Anna Odulińska.

AANBEVELING 3

Maak de woning-plattegrond opnieuw onderdeel van de opgave

Door te sturen op compacte, aanpasbare en betekenisvolle woningen ontstaat een voorraad die meebeweegt met veranderende huishoudens, levensfasen en woonbehoeften.

STUUR OP TOEKOMSTIGE WOON-KWALITEIT VANUIT AANPASBAARHEID

Bij veel conceptwoningen ontbreekt het aan samenhang tussen bouwsysteem en inpassing op de plek. Goed ontworpen woningen zijn aanpasbaar, bieden ruimte voor toe-eigening en versterken de leefkwaliteit.

Rijksoverheid: ontwikkel een woonkwaliteitsplan, voorbij de minimale wettelijke verplichtingen van het reguliere Besluit bouwwerken leefomgeving (middellange termijn). Stel geen ondergrens, maar onderzoek samen met de ontwerp- en bouwsector een andere toepassing van regels vanuit duurzaamheid, inclusie en de zachte waarde van wonen.

Overheden: toets plannen niet uitsluitend op het gevelbeeld, maar beoordeel ook of de plattegrond van de woningen geschikt zijn voor de toekomst, tijdens het hele traject van plan tot uitvoering (korte termijn). Een toekomstbestendige woning is compact en helder van opzet, maar tegelijk flexibel en betekenisvol zodat bewoners zich langdurig aan een plek kunnen verbinden.

Opdrachtgevers: zorg dat de rol van de ontwerper ook tijdens de uitvoering en in het participatieproces is geborgd (korte termijn). Maak het ontwerp van de woning-plattegrond weer nadrukkelijk onderdeel van de ontwerp-opgave.

Opdrachtgevers: stuur op veelzijdige en aanpasbare woningen die eenvoudig gesplitst, gekoppeld of vergroot kunnen worden (korte termijn). Innoveer in meerge-generatiewoningen en vernieuwende typologieën, bijvoorbeeld vanuit gezinsuitbreiding of samenwonen. Denk daarbij aan schachten waarin leidingen klaarliggen voor een tweede keuken, twee badkamers of een slimme positionering van elektra en verwarming.

BOUW COMPACTE STADS- WONINGEN ALS BASIS VOOR DE WONINGVOORRAAD

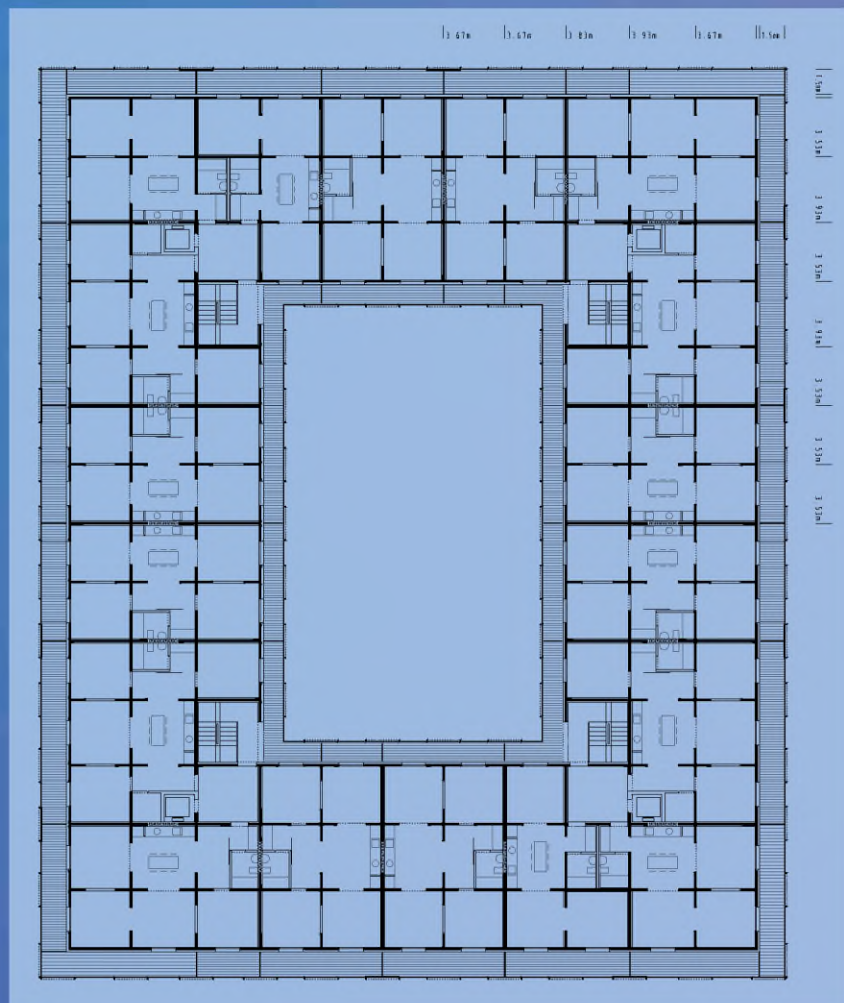
Door vergrijzing en afname van de huishoudensgrootte is de vraag naar compacte woningen toegenomen.

Opdrachtgevers: zet in op compacte stadswoningen vanuit goed ontworpen en flexibele plattegronden, binnen een rationeel maatsysteem, vanuit herhaling en standaardisatie (korte termijn).

Ontwerpers: benader de compacte woning niet als studio of eenkamerwoning, maar als woning die kan veranderen en groeien. Denk daarbij aan de inzet van schuifdeuren, diagonale doorzichten via loggia's, lichthoven, een ruime hal en een kleine extra kamer voor een logeerbed of werkplek om de woonbeleving van kleine woningtypes te vergroten.

Afbeelding 42, 43 & 44. Stadscanyon Oostenburg in Amsterdam (2022), Common Practice i.s.m. studio AAAN voor woningcorporatie Stadgenoot, heeft een smalle buitentuin als lichthof, waardoor daglicht diep binnendringt. De compacte woningen hebben grote ramen, loggia's en balkons, wat zorgt voor onverwachte zichtlijnen. Foto: Max Hart Nibbrig. Doorsnede: Common Practice.





Elke woning bestaat uit 5 of 6 modules met vaste afmetingen.

Afbeelding 45 & 46. Modulus Matrix (2020, Peris + Toral Arquitectes). Een herhalend maatsysteem van vierkanten geeft bewoners de vrijheid om hun woning in te richten en aan te passen aan specifieke woonwensen. 85 sociale huurwoningen in Cornellà, Mallorca, Spanje. Ontwerp: Peris + Toral Arquitectes. Foto: José Hevia.



AANBEVELING 4

Verbind industrialisatie aan vakmanschap en kwaliteit

Door te sturen op duurzame, uitwisselbare en industriële bouwsystemen kan de woningbouw versnellen én schoner worden, mits kwaliteit, vakmanschap en plek vanaf het begin worden meeontworpen.



Rijksoverheid: verbind de inzet van industriële bouwsystemen aan duidelijke kwaliteitseisen voor architectuur, gericht op verduurzaming, sociale inclusie en innovatieve woningplattegronden (middellange termijn). Leer van het verleden en integreer ruimtelijke kwaliteitseisen met bijvoorbeeld de Nationale Aanpak Biobased Bouwen of Het Nieuwe Normaal voor Nieuwbouw.⁸⁶ Investeer in kennisontwikkeling en scholing rond vakmanschap en nieuwe bouwtechnieken binnen de sector.

Gemeenten: maak heldere stedenbouwkundige kaders vanuit klimaatadaptatie en duurzaam bouwen (korte termijn). Een vroegtijdige gemeentelijke visie op woningbouw helpt om het ontwerp- en ontwikkelproces te structureren. Stel heldere bestuurlijke ambities en leg deze vast in kwaliteitskaders, bijvoorbeeld voor circulair en biobased materiaalgebruik (korte termijn).⁸⁷ Onderzoek de balans tussen harde eisen (bebouwingslijnen, bouwhoogte, rooilijnen) en flexibiliteit in formulering (beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan, marges maatvoering) om de woonkwaliteit te vergroten.

Bouwers en ontwerpers: ontwikkel gezamenlijk schaalbare, modulaire en duurzame bouwsystemen voor verdichting, transformatie en renovatie (korte tot middellange termijn). Combineer digitalisering, biobased en circulair materiaalgebruik met maatwerk, context en menselijke maat. Ontwerp ook de tussenschaal tussen woning en straat mee in het bouwsysteem, zodat industrialisatie niet leidt tot verschraling, maar tot schonere bouwcultuur, betere woonkwaliteit en nieuwe woonvormen.

86 Het Nieuwe Normaal (2023) *Leidraad Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw*.

87 Palmboom, F. (2023) *Stedenbouwkundig kader. Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw*. College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs, Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.



Afbeelding 47 & 48. Poortmeesters in Delft (2023) YVA – architectuur & stedenbouw, is een stedelijk woonblok met twee grote poorten die de straat verbinden met een groene binnentuin. De robuuste baksteenarchitectuur wordt doorbroken door een stadspoort met Delfts blauwe 3D-geprinte tegels van Studio RAP, waarachter een verhoogde, groene en gemeenschappelijke oase ligt. Foto: Sjaak Henselmans

BOUW- CULTUUR

Bouw binnen de
planetaire grenzen

Toekomstbeeld 2050

In 2050 is de verschuiving in de Nederlandse bouwcultuur goed zichtbaar. Een portiekflat heeft een extra verdieping gekregen. Een voormalige school is veranderd in een woon-werkgebouw met zorgwoningen. Boven winkels wordt weer gewoond. Leegstaande kantoren zijn getransformeerd tot gedeelde woonvormen. Er wordt nog steeds nieuw gebouwd, compact, circulair en met bio- en geobased materialen, maar veel vaker wordt er *omgebouwd*. Bestaande buurten vormen het vertrekpunt, renovatie en herbestemming zijn de norm.

In steden is verdichting vanzelfsprekend. Door prefabricage en slimme montage verschijnen nieuwe woningen op daken en binnenterreinen, gebouwd met lichte constructies van hout, biobased isolatie en circulaire of hergebruikte materialen. Deze buurten zijn zeer gewild. Omdat de woningen nauwelijks energie gebruiken en slimme deelmobiliteit de auto overbodig maakt, hebben de bewoners aanzienlijk lagere maandelijkse lasten dan voorheen. Ook dorpen en het landelijk gebied zijn veranderd. Op vrijkomende boerenerven zijn kleinschalige woonvormen ontstaan, gecombineerd met de productie van voedsel en biobased materialen, natuurherstel, zorg of werkruimte. Deze nieuwe woningen sluiten aan op de schaal, ritmiek en materialen van het landschap, zonder dat dorpen hun eigenheid verliezen.

Zo is voortgebouwd op wat er al is. En daarmee is het gelukt om snel extra woningen toe te voegen binnen de planetaire grenzen, door zorgvuldiger om te gaan met bestaande ruimte, gebouwen, materialen en energie.





Deze jaren tachtig buurt is door
Splitsen en optoppen weer een
levendige wijk geworden.

HERWAARDEER WAT ER IS, BOUW DUURZAAM

De huidige manier van bouwen - nieuwbouw met veel primaire grondstoffen – is niet langer houdbaar. Het CO₂-budget om onder 1,5°C graden opwarming te blijven, is reeds overschreden. De resterende emissieruimte is dus beperkt, terwijl de woningvraag groot blijft. Daarom moeten we de woonopgave niet alleen als nieuwbouwopgave benaderen, maar vooral als ombouwopgave: hoe creëren we meer woningen uit wat er al is. Dat vraagt om een bouwcultuur die uitgaat van de bestaande voorraad en waarbij we bouwen binnen de planetaire grenzen⁸⁸. Een bouwcultuur waarin compact bouwen, verdichting, hergebruik en duurzaam materiaalgebruik centraal staan. Op die manier kan Nederland woningen toevoegen met minder CO₂-impact en minder ruimtebeslag.

Dit betekent: minder nieuw bouwen en slimmer benutten. Via behoud, renovatie, delen en splitsen van de bestaande voorraad. Waar nieuwbouw nodig en passend is, gebeurt dat met hernieuwbare⁸⁹ of hergebruikte materialen, met ruimte voor natuur en op plekken waar bewoners minder afhankelijk zijn van de auto en energieverbruik laag blijft.

88 De planetaire grenzen zijn de ecologische grenzen van de aarde, waarbinnen de mensheid veilig kan leven zonder de stabiliteit van het aardsysteem te verstoren. De grenzen gaan over de opwarming van de aarde, het verlies aan biodiversiteit, landgebruik, waterschaarste, stikstof en fosfor in de atmosfeer, oceaanverzuring en chemische verontreiniging. Bij overschrijding neemt het risico toe op abrupte en moeilijk omkeerbare veranderingen.

89 Voor nieuwe grondstoffen zijn we vanaf 2050 afhankelijk van hernieuwbare of biograndstoffen, zoals hout en snelgroeiende vezelgewassen als gras, hennep, stro en miscanthus, en geobased materialen, zoals leem en klei.

De basis ligt er

De Rijksoverheid zet met de Nationale Aanpak Biobased Bouwen in op de transitie naar een bio- en geobased bouw- en landbouwsector. Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) onderzoekt met de inventarisatie *Biobased Transformeren naar Woningen* (pagina 126) en de publicatie *Een nieuwe bouwcultuur* (2025) welke ruimtelijke implicaties deze transitie met zich meebrengt.

Tegelijkertijd richten verschillende ontwerpend onderzoeken zich op het realiseren van woningen binnen bestaande structuren. In *Beter Benutten Bestaande Rijtjeswoningen* (2025) (pagina 120) en *Doorsnededenken: Optoppen, uitplinten en aanbouwen met ruimtelijke kwaliteit* (2026) (pagina 122) wordt de potentie van de bestaande woningvoorraad verkend. De inspiratiegids *Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied* uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland in samenwerking met het CRa, onderzoekt hoe erftransformaties in het landelijk gebied kunnen bijdragen aan (klein-schalige) woningbouw en het versterken van de kwaliteit van het landschap, en sociale en culturele kwaliteiten.

Publieke en private partners werken met de Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkelingen (TBGO)⁹⁰ aan het versnellen van integrale gebiedsontwikkeling en hoe woningbouw, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid hierin kunnen samenkomen.

⁹⁰ Samenwerkingsagenda
Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling
(2026)

BOUWEN BINNEN DE PLANETAIRE GRENZEN

De Rijksoverheid wil toewerken naar de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met een groeiende bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar.⁹¹ In de huidige praktijk betekent dit vooral nieuwbouw, waarbij snelheid en betaalbaarheid de leidende politieke principes zijn. Wij pleiten voor de planetaire grenzen als uitgangspunt. Nederland heeft in de Klimaatwet (2020) doelen vastgelegd voor 2030 en 2050 en daarmee impliciet ook een CO₂-budget vastgesteld om onder 1,5°C opwarming van de aarde te blijven.⁹² Bouwen op de huidige manier – nieuwbouw met veel primaire grondstoffen – is niet houdbaar.⁹³ Het CO₂-budget om onder de 1,5°C opwarming te blijven is reeds overschreden; het budget om onder de 1,7 graden opwarming te blijven is zeer beperkt (afbeelding 49). Het overschrijden van de planetaire grenzen vergroot het risico op onomkeerbare veranderingen, zoals zeespiegelstijging, verlies van ecosystemen en verstoring van water- en bodemsystemen. Daardoor verslechteren de fysieke en ruimtelijke condities voor woningbouw structureel en worden toekomstige keuzes steeds verder ingeperkt.⁹⁴

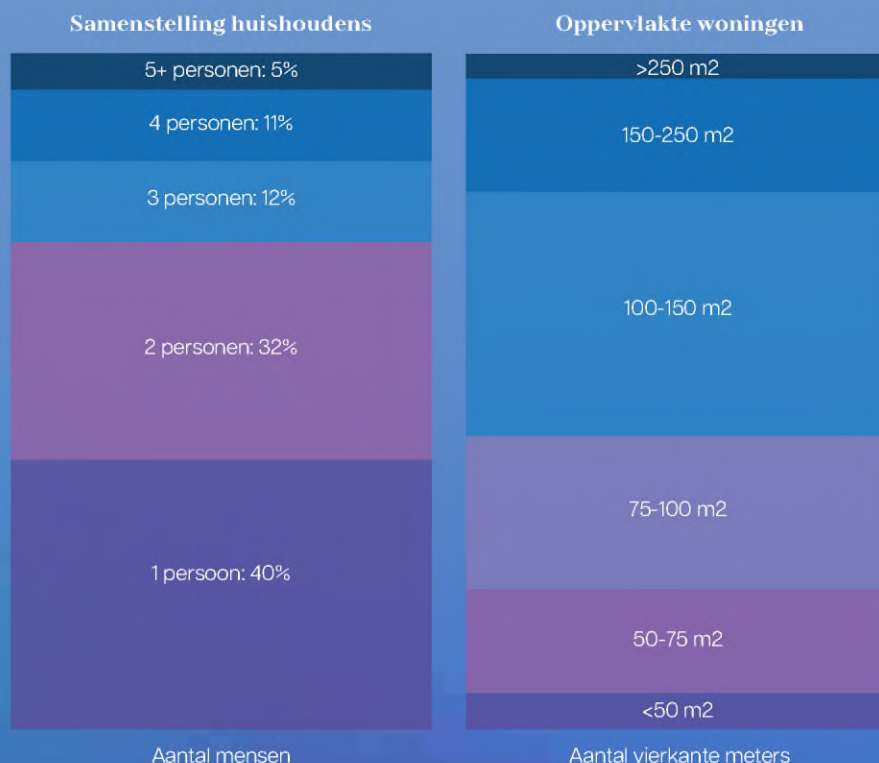
	Wereld (referentie IPCC 2020)	Nederland Begin 2026	Bouwsector Begin 2026	Nieuwbouw Begin 2026
1,5°C	400 Gt	-18 Mt CO ₂	-2 Mt CO ₂	-0,3 Mt CO ₂
1,7°C	700 Gt	664 Mt CO ₂	73 Mt CO ₂	11 Mt CO ₂
2,0°C	1150 Gt	1687 Mt CO ₂	186 Mt CO ₂	28 Mt CO ₂

o.b.v. inwonersaantal en
tussentijdse Nederlandse uitstoot
 o.b.v. relatieve impact bouw
(ca. 11%)
o.b.v. opgave
(ca. 15%)

Afbeelding 49. Bepaling CO₂ budget Nederlandse bouwsector voor 2026 op basis van opwarmingsscenario's. Het CO₂-budget voor de bouwsector om onder 1,5°C opwarming te blijven is met 2 Megaton CO₂ overschreden. Om onder 1,7°C opwarming te blijven is voor nieuwbouwwoningen nog 11 Mt CO₂-uitstoot resterend. Per jaar leidt de bouw van nieuwe woningen tot ongeveer 2,5 – 5,0 Mton CO₂. Beeld: Norbert Schotte

- 91 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Programma Woningbouw Volkshuisvesting Nederland.
- 92 Het CO₂-budget is de maximaal beschikbare uitstootruimte om binnen de 1,5°Celsius opwarming te blijven. Dit budget is in 2026 met 2 Mt overschreden. Het CO₂-budget is geen formeel vastgesteld emissiebudget. In Nederland wordt vanaf 2030 'whole life cycle global warming potential' (wlc-gwp) ingevoerd als gevolg van de Europese EPBD-IV richtlijn.
- 93 De Bouwsector zorgt voor ca. 11% van de Nederlandse CO₂-uitstoot en ca. de helft van het grondstoffengebruik.
- 94 Copper8, Metabolic, Alba Concepts, Nibe (2024) *CO₂ impact van de Nederlandse bouw*; Copper8, Metabolic, Alba Concepts, Nibe (2023) *Woningbouw binnen planetaire grenzen: Materiaalvraag, CO₂-uitstoot & milieu-impact van de Nederlandse Woningbouw*.

Afbeelding 50. De mismatch in de Nederlandse woningvoorraad. Er zijn veel grote woningen voor veel kleine huishoudens. Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Data: CBS



MEER WONINGEN HALEN UIT DE BESTAANDE VOORRAAD

Optimaal inzetten van de bestaande woningvoorraad is een randvoorwaarde om binnen de planetaire⁹⁵ grenzen te blijven. Met minder nieuwbouw en meer ombouw kan de schaarse resterende emissieruimte effectiever worden benut. Dat is haalbaar, want er is voldoende woonruimte. Nederlanders zijn door de jaren steeds groter gaan wonen, terwijl de ruimte schaarser werd. De mismatch tussen de woningvoorraad en de samenstelling van huishoudens groeit. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt toe⁹⁶, terwijl een groot deel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen.⁹⁷ Als de huishoudens die het ruimst wonen (circa 4,1 miljoen) 11 m² zouden afstaan, zou het woningtekort zijn opgelost.⁹⁸ Ook leidt het relatief grote woonoppervlak per persoon indirect tot een grotere bouwvraag en hogere CO₂-uitstoot.

95 Raworth, K. (2017) *Doughnut Economics: seven ways to think like a 21st century economist*.

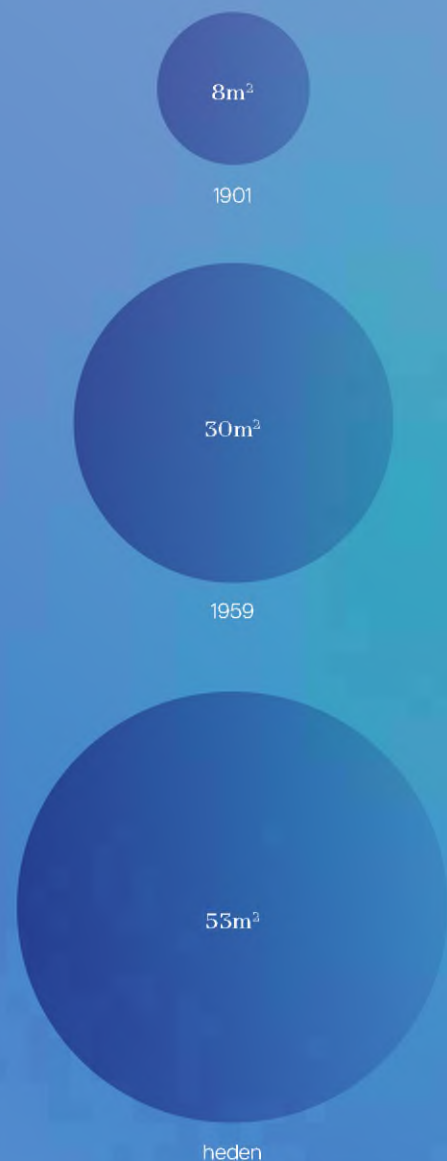
96 Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 (2024) *Gematigde groei-Rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050*, Den Haag. Geschat wordt dat in 2037 de toename van circa 900.000 huishoudens voor zo'n twee derde uit eenpersoonshuishoudens bestaat.

97 Platform Woonopgave i.s.m. INTI (2025) *Beter Benutten Bestaande Rijtjeswoningen*, Den Haag: College van Rijksadviseurs en Rijksbouwmeester. In Nederland is 64% van alle woningen een gezinswoning, terwijl slechts 26% van de huishoudens bestaat uit een gezin (een huishouden van vier of meer personen).

98 Hochstenbach, C. (2026) *Herverdeling bestaande woonruimte kan crisis oplossen*. ESB.

Nederlanders wonen groot. Rond de introductie van de Woningwet in 1901 woonden we op ongeveer 8 m² per persoon.⁹⁹ Meer dan een halve eeuw later, in 1959, was dat circa 30 m² per persoon.^{100,101,102} Door de toename van eengezinswoningen stijgt het ruimtegebruik in de decennia daarna gestaag. Het ruimtegebruik per Nederlander ligt inmiddels op 53m², tweeëneenhalf keer meer dan 70 jaar geleden.¹⁰³ Daarmee consumeren Nederlanders bovengemiddeld veel woonruimte in vergelijking met andere Europese landen. In Duitsland ligt het gemiddelde rond de 46 m² en in het Verenigd Koninkrijk op ongeveer 44 m² per persoon.¹⁰⁴

Woonruimte per persoon



99 Elsinga, M. (2024) Waardevol Wonen, Eerste Kamer der Staten-Generaal.

100 DBNL (1974) Grootte nieuwbouwwoning in 1962; *Sociaal en cultureel rapport, 1974* - DBNL.

101 Inwoners per woning in 1962: CBS: Tijdslijn woningvoorraad - Aantal inwoners per woning.

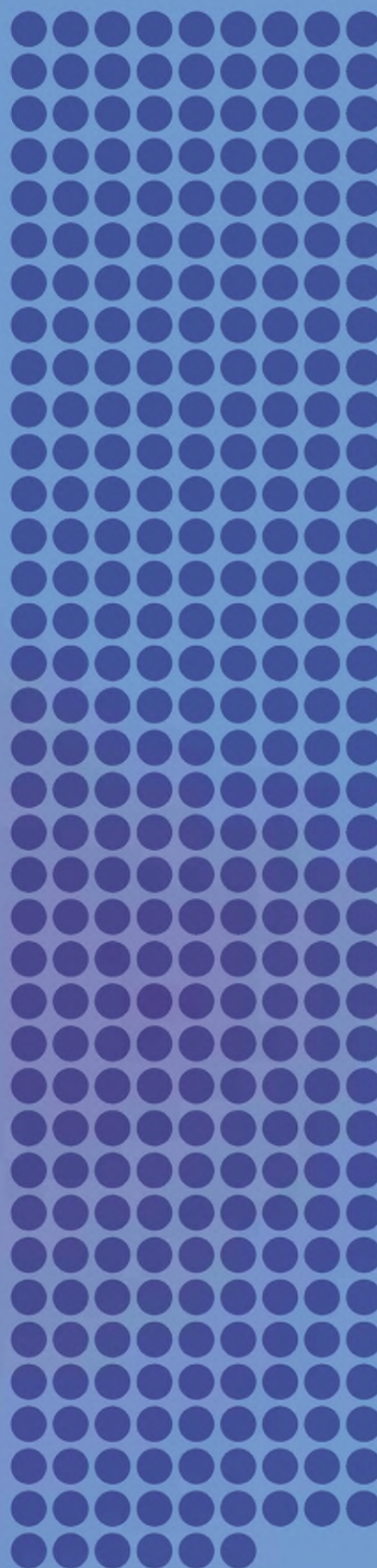
102 Beekers, W. (2026) *Wonen, wonen, wonen. Geschiedenis van de volkshuisvesting in Nederland.*

103 Centraal Bureau voor de Statistiek (2018) Woonoppervlakte in Nederland.

104 van Bockxmeer, J., de Korte, L. (2021) *Over deze oplossing voor de woningnood hoor je nooit iemand.* De Correspondent.

Leegstand in Nederland

Elke cirkel = 1.000 mensen die je
onderdak kan bieden

**BETER BENUTTEN VAN LEEGSTAND**

Ook de leegstand kan beter worden benut. In Nederland staat ongeveer 17,8 miljoen m² aan oppervlak structureel (langer dan een jaar) leeg. Dit zijn leegstaande kantoren, winkelpanden maar ook ongeveer 200.000 leegstaande woningen, waarvan 90.000 meer dan een jaar leeg staat.¹⁰⁵ Omgerekend kan deze totale hoeveelheid ruimte, bij een gemiddeld gebruik van 53 m² per persoon, theoretisch onderdak bieden aan ruim 330.000 mensen. Ook boven winkels is ruimte voor 70.000 woningen.¹⁰⁶ Vaak zijn er technische of financiële beperkingen die herbestemming in de weg staan of voor vertraging zorgen. Ook juridische barrières, fiscale afwegingen of belastingregels kunnen het in sommige gevallen aantrekkelijker maken om vastgoed aan te houden, leeg te laten staan of te wachten op waardestijging. Door deze belemmeringen weg te nemen kan de ruimte benut worden.

VAN WONING NAAR WOONMILIEU

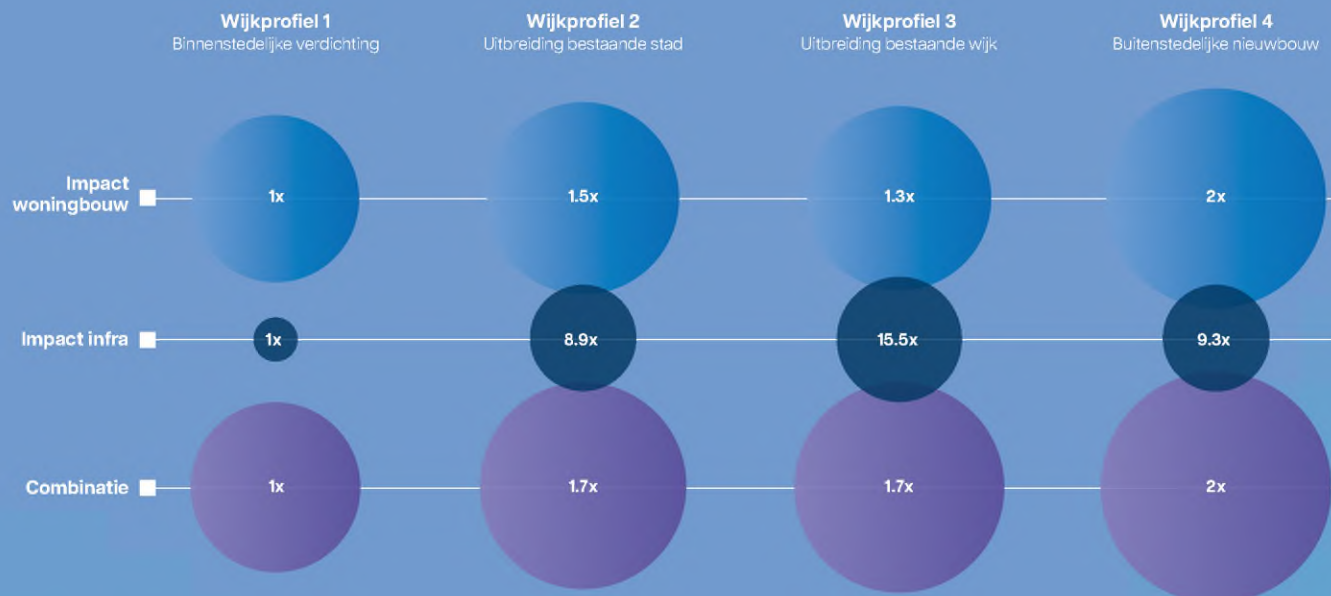
Binnen het resterende CO₂-budget telt niet alleen hoeveel woningen we bouwen, maar vooral waar en hoe we bouwen. Een nieuwe woning in binnenstedelijk gebied heeft aanzienlijk minder impact dan een nieuwe woning buitenstedelijk. Dit komt door het verschil in gebouwtype en woningoppervlakte tussen de wijkprofielen.¹⁰⁷ Ook is de impact van infrastructuur, zoals verharde wegen, bij binnenstedelijke verdichting veel kleiner dan bij een uitbreidingslocatie of een nieuwe stadwijk (afbeelding 51).¹⁰⁸ De keuze van bouwlocatie en woningtype hebben dus veel invloed op de CO₂-impact en moet daarom sturend worden. Wel vraagt dit om scherpe keuzes rond parkeren: ondergrondse parkeergarages gebruiken veel beton en staal, en worden gebouwd voor minimaal 50 jaar, terwijl de rol van de auto over die periode juist zal afnemen. We zullen dus nu al moeten anticiperen op minder automobilititeit.

105 Centraal Bureau voor de Statistiek.
Landelijke Monitor Leegstand 2015-2025.

106 Doorbraak mogelijk voor 70.000 extra
woningen in binnensteden - Stec Groep

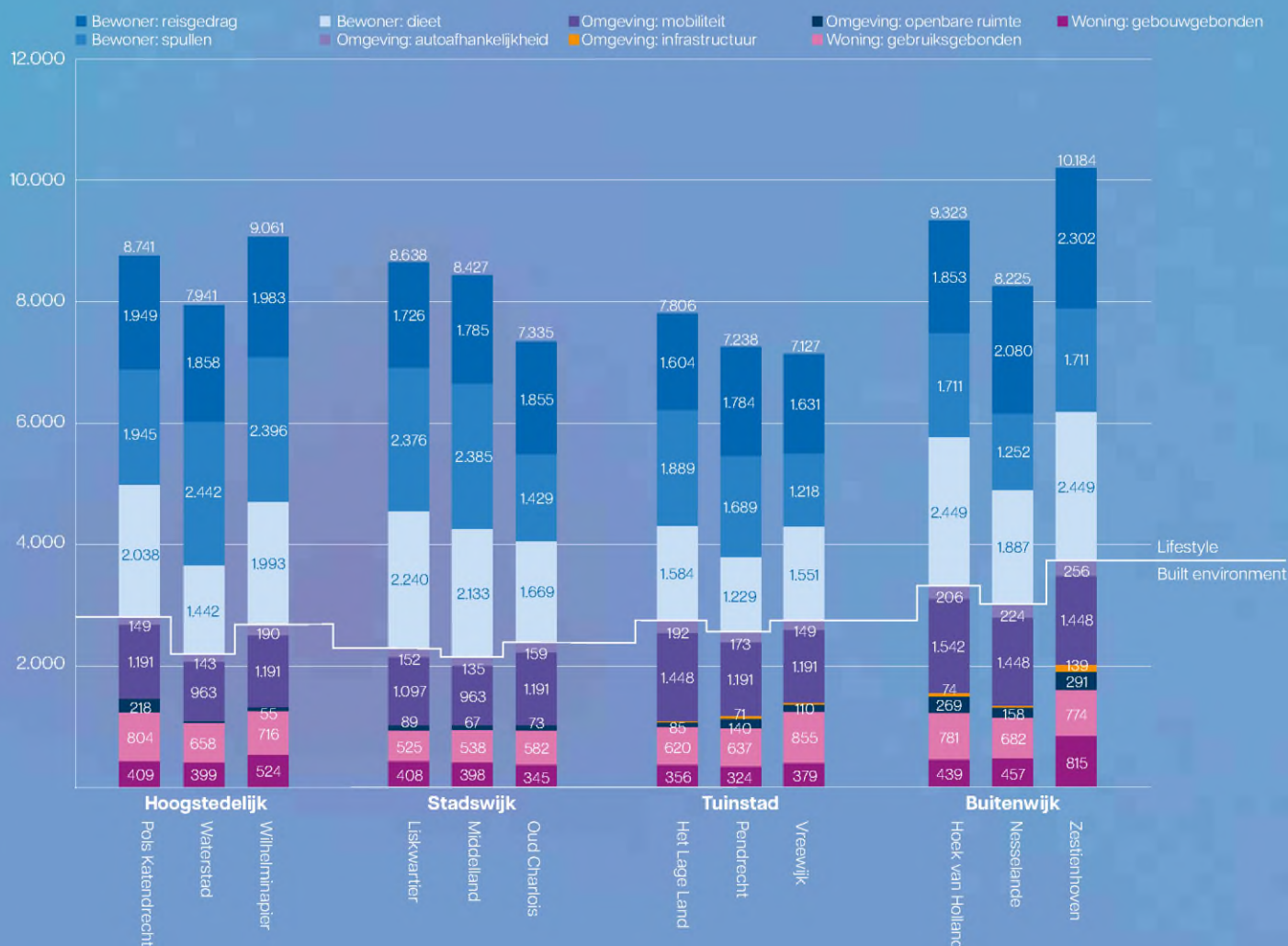
107 Bij binnenstedelijke verdichting is de
uitstoot 26 ton CO₂ / woning, en bij een
nieuwe woning buitenstedelijk (50 ton
CO₂ / woning). Bron: LEVS, Copper8,
Metabolic (2025) *CO2-impact van
woningbouwlocaties*.

108 Bij binnenstedelijke verdichting is de
impact van infrastructuur per woning
klein (0,75 ton CO₂ / woning). Bij een
nieuwe stadwijk is deze het hoogst (ruim
11 ton CO₂ / woning). Bron: LEVS, Copper8,
Metabolic (2025) *CO2-impact van
woningbouwlocaties*.



Afbeelding 51. De CO₂-impact verschilt aanzienlijk, afhankelijk van de locatie waar wordt gebouwd. Bron: LEVS, Copper8, Metabolic (2025) *CO2-impact van woningbouwlocaties*.

Afbeelding 52. De totale CO₂ uitstoot (per persoon, per jaar) per type stadswijk is het hoogst voor de uitbreidingswijken. Met name de gebouwgebonden uitstoot is hier hoog. Bij tuindorpen is de gebruikersuitstoot lager, voor de compactere stadswijken is dit het geval voor de gebouwgebonden uitstoot. Bron: PosadMaxwan, Cityförster, Gemeente Rotterdam (2025) *Carbon based urbanism*.



DE INVLOED VAN WOONGEDRAG

Het gebruik van de woning draagt ook bij aan de milieu-impact. Een deel bestaat uit gebouwgebonden uitstoot (15%); het energiegebruik, de grootte van de woning en de installaties en apparaten die nodig zijn om de woning te gebruiken, te verwarmen of te koelen. Maar het grootste deel (85%) wordt veroorzaakt door het gedrag van de bewoners: de gedragsgebonden uitstoot (afbeelding 53).¹⁰⁹ In wijken met lage dichtheid, op locaties met weinig voorzieningen en beperkt openbaar vervoer, zijn bewoners vaker afhankelijk van de auto voor dagelijkse verplaatsingen. Dit type woonmilieu vraagt relatief veel ruimte, infrastructuur en materiaal in aanleg per inwoner. In compactere stedelijke omgevingen, met voorzieningen dichtbij, vallen die emissies per persoon vaak lager uit (afbeelding 52).

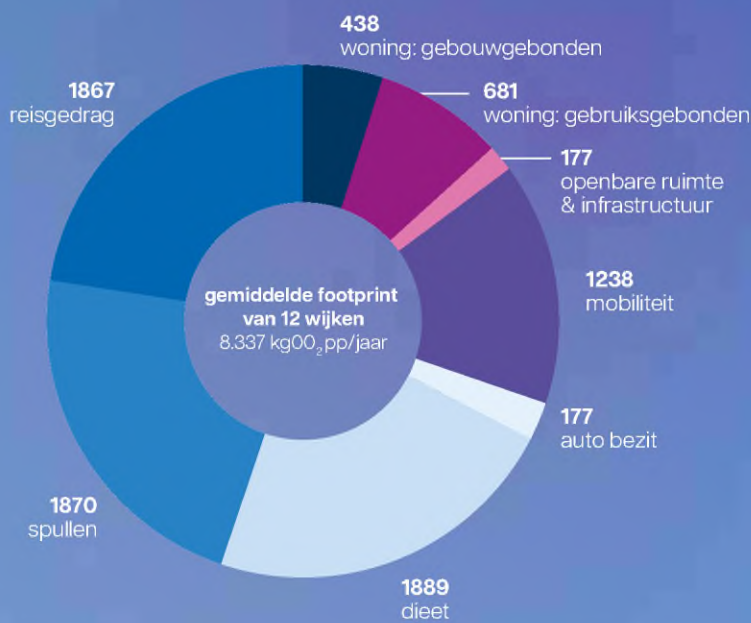
Dit pleit sterk voor stedelijke verdichting op plekken met bestaande voorzieningen en infrastructuur. Compact bouwen binnen bestaande buurten is vaak gunstiger dan buitenstedelijke nieuwbouw. Ten opzichte van nieuwbouw is de klimaatimpact van beter benutten per vierkante meter in veel gevallen significant lager: bij optoppen kan de besparing oplopen tot 50%, bij transformatie tot 66%, bij renovatie van bestaande woningen tot 70%¹¹⁰ en bij woningsplitsing tot wel 85%.¹¹¹

109 PosadMaxwan, Cityförster, Gemeente Rotterdam (2025) *Carbon based urbanism: a sustainable city is more than the sum of sustainable buildings*; BURA, LEVS, Urban Climate Architects (2025) *Low Carbon Urbanism*.

110 Hasik, V. et al. (2019) *Comparative whole-building life cycle assessment of renovation and new construction*.

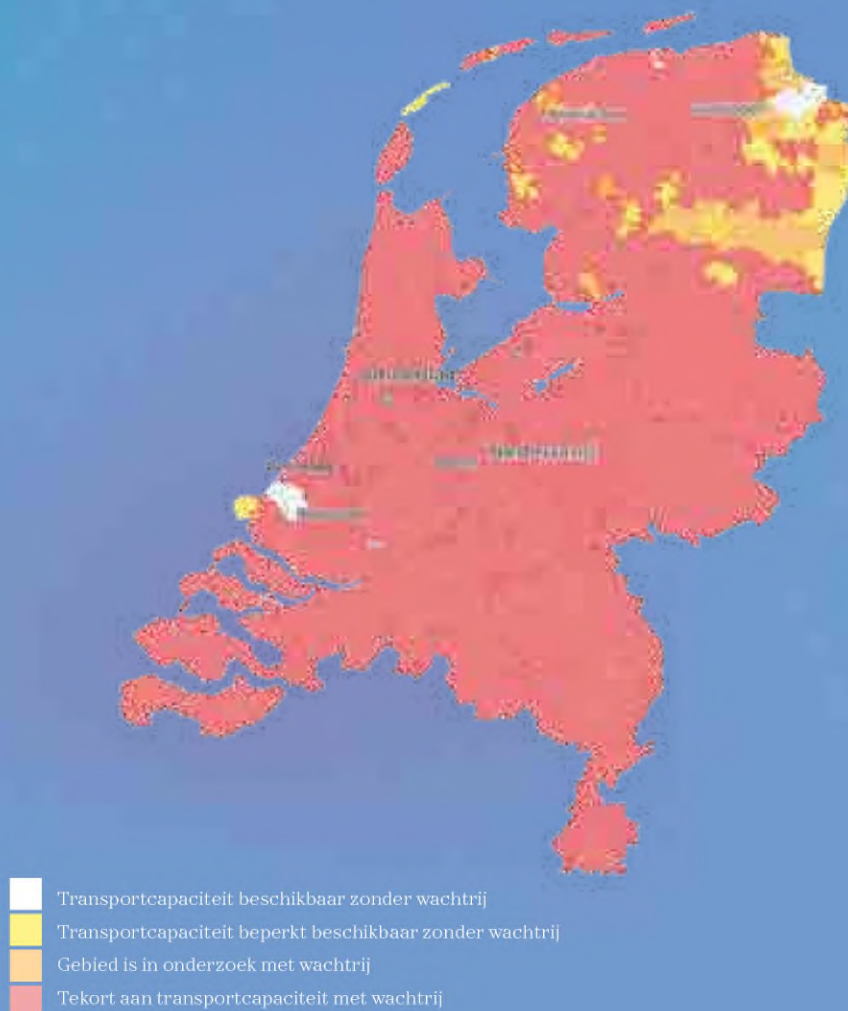
111 Wetenschappelijke Klimaatraad (2026) *Circulair versterkt. Duurzaam materiaalgebruik voor een klimaatneutrale samenleving*.

Afbeelding 53. De CO₂-uitstoot per type buurt bestaat voor 15% uit gebouwgebonden uitstoot en voor 85% uit gedragsgebonden uitstoot van de bewoners, zoals reizen en consumptie. Bron: PosadMaxwan, Cityförster, Gemeente Rotterdam (2025) *Carbon based urbanism*.



BOUWEN OP BASIS VAN TOEKOMSTIGE ENERGIEBEHOEFTE EN MOBILITEIT

Bouwen binnen planetaire grenzen vraagt dus om integraal ontworpen woonmilieus en buurten. Rekening houdend met de locatie, het woningtype, woongedrag, infrastructuur, voorzieningen en mobiliteit. Ook het energiesysteem moet daar onderdeel van zijn. In steeds meer regio's leidt schaarste op het elektriciteitsnet al tot vertraging van woningbouwprojecten en lange wachtlijsten (afbeelding xx).¹¹² Het energiesysteem van de toekomst vraagt om buurten waarin vraag en aanbod van energie zoveel mogelijk lokaal in balans zijn om de woningbouw minder afhankelijk te maken van schaarse netcapaciteit.¹¹³ Naast netverzwaring betekent dat ook: een zo laag mogelijke energievraag, collectieve warmteoplossingen, slim laden, lokale opslag en uitwisseling van energie. Voor die toekomstige energie-infrastructuur moet vanaf het begin ruimte worden gereserveerd. Verder moet gedacht worden aan deelmobiliteit, parkeerhubs en goede fiets- en ov-verbindingen, zodat de energievraag van mobiliteit beperkt blijft. Zo ontstaan toekomstbestendige buurten waarin wonen, mobiliteit, schoon drinkwater en energie beter in balans zijn.



Afbeelding 54. Capaciteitskaart Elektriciteitsnet. Het grootste deel van Nederland kleurt rood. Hier zijn beperkingen op het stroomnet. Deze beperkingen zetten de bouw in deze gebieden onder druk. Ook woningen kunnen niet altijd meer worden aangesloten. Beeld: Netbeheer Nederland.

112 NOS (2026) Stroomnet Utrecht nu echt vol, helemaal geen nieuwe of zwaardere aansluitingen meer.

113 Duurzaam Energie Perspectief (2024) Balanswijk 1.0.

**“BOUWEN BINNEN
PLANETAIRE
GRENZEN VRAAGT
DUS OM INTEGRAAL
ONTWORPEN
WOONMILIEUS EN
BUURTEN. REKENING
HOUDEND MET
DE LOCATIE, HET
WONINGTYPE,
WOONGEDRAG,
INFRASTRUCTUUR,
VOORZIENINGEN EN
MOBILITEIT. OOK HET
ENERGIESYSTEEM
MOET DAAR ONDERDEEL
VAN ZIJN.”**



Afbeelding 55. Op het terrein van boerderij 'Werklust' in Niekerk zijn vier woningen gerealiseerd rondom een hof. De boerderij is behouden, gerenoveerd en herbestemd. Ontwerp: SKA architecten. Foto: Ronald Zijlstra.



DORPEN EN HET LANDELIJK GEBIED ALS VERNIEUWINGSRUIMTE

De ombouwopgave is niet uitsluitend een stedelijke opgave. Meer dan de helft van Nederland (54%) bestaat uit landbouwgebied met boerenerven. In de dorpen en plattelandsgemeenten voltrekt zich een ingrijpende ruimtelijke transitie, als gevolg van vergrijzing, stikstofreductie, natuurherstel en de landbouwtransitie. Voor veel boerenerven is de vraag naar herbestemming of transformatie nog niet goed georganiseerd. Door gebrek aan opvolging, schaalvergroting in de landbouw en juridische en beleidsmatige barrières is de kans groot dat boerenerven hierdoor in de toekomst leeg komen te staan.^{114 115}

De vraagstukken zijn omvangrijk, maar niet onoplosbaar. Zo bieden vrijkomende boerenerven kansen voor kleinschalige woonvormen, in combinatie met voedselproductie, natuurherstel of klimaatadaptatie (afbeelding 55). Ook kunnen dorpskernen en lintbebouwing versterkt worden door woningen toe te voegen voor ouderen, starters en lokaal gebonden arbeid. Cruciaal hierbij is dat inwoners actief betrokken blijven bij de toekomst van hun leefomgeving en dat beleidsmakers de innovatiekracht van het platteland ondersteunen.¹¹⁶ Dat vraagt om samenhang in plaats van ad-hocmaatregelen. Een gedragen dorpsvisie kan helpen bewoners, overheden en andere betrokken partijen helpen om gezamenlijk te verkennen wat haalbaar en wenselijk is binnen bestaande wet- en regelgeving, subsidiemogelijkheden en beleidskaders.¹¹⁷

114 Altera, WUR (2014) *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*.

115 Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (2024) *Planologische Concepten Erftransformaties*.

116 Christiaanse S. (2024) *Verlichting van het verlies van voorzieningen op het platteland*. Gebiedsontwikkeling.nu.

117 KAW (2024) *Handboek dorps- en wijkvisies gemeente Eemsdelta*. Gemeente Rotterdam, Eindhoven, Groningen.



AANBEVELINGEN VOOR DE TOEKOMST

Meer woningen met minder uitstoot

Samenvattend, pleiten wij voor een duurzame bouwcultuur met de bestaande voorraad als uitgangspunt. Zo kunnen woningen worden toegevoegd met minder CO₂-uitstoot, grondstoffengebruik en ruimtebeslag, terwijl bestaande buurten, dorpen en boerenerven worden versterkt. Daarom hebben wij voor beleid en praktijk vijf aanbevelingen uitgewerkt:

1. Maak behoud, renovatie en transformatie de norm
2. Benut de bestaande voorraad intensiever
3. Stuur op lage-emissie woonmilieus en voorkom netcongestie
4. Stimuleer innovatie in bio- en geobased en natuurinclusief bouwen
5. Ontwikkel een strategie voor dorpen en het landelijk gebied

Afbeelding 56. De Telefoondienst [2025], Amsterdam, transformeert de voormalige PTT-telefooncentrale uit 1923 tot een nieuwe woon- en werkplek. Met twee toegevoegde bouwlagen biedt het gebouw nu ruimte aan 33 appartementen, bedrijfsruimtes en ateliers. Ontwerp: Ronald Janssen Architecten, in opdracht van AHAM Vastgoed. Foto: Sebastian van Damme.

AANBEVELING 1

Maak behoud, renovatie en transformatie de norm

Behoud, renovatie en transformatie moeten het vertrekpunt vormen van beleid. Daar zijn verschillende mogelijkheden voor.





Afbeelding 57, 58 & 59. Een parkeergarage in het 11e arrondissement in Parijs is door Atelier Téqui getransformeerd tot 63 woningen en een bedrijfsruimte. Het gebouw is gestript, gerenoveerd en opgetopt. Foto: Atelier Téqui Architectes, Schnepf Renou.

MAAK BEHOUD FINANCIIEEL AANTREKKELIJKER DAN AFBRAAK

Sloop is kapitaal-, cultuur- en materiaalvernietiging. Bestaande gebouwen krijgen pas een eerlijke kans als hun hergebruikspotentieel, materiaalwaarde en vermeden CO₂-uitstoot worden meegewogen.

Rijksoverheid: verlaag de fiscale drempel voor renovatie en hergebruik¹¹⁸, bijvoorbeeld via btw-vrijstellingen of een lager btw-tarief naar Belgisch voorbeeld (middellange termijn).¹¹⁹ Sta sloop alleen toe wanneer aantoonbaar is dat renovatie of herbestemming technisch of maatschappelijk niet haalbaar is. Veranker dit principe in rijksbeleid, Woondeals en uitvoeringsafspraken met provincies en gemeenten.

Rijksoverheid: beprijs de CO₂-uitstoot met *true pricing*¹²⁰ (middellange termijn). En stel EU-brede normen vast die niet alleen de risico's beoordelen, maar ook het potentieel van bestaande gebouwen, om investeringen in renovatie te bevorderen.¹²¹

118 HouseEurope!

119 Btw-tarief van 6% bij renovatie en sloop- en heropbouw van woningen. Vlaanderen.be.

120 Metabolic & Copper8 (2023) *Woningbouw binnen planetaire grenzen. Materiaalvraag, CO₂-uitstoot en Milieu-impact van de Nederlandse Woningbouw.*

121 Feddes, F. (2025) *Beter dan sloop. Een duurzame toekomst met blijvende bebouwing.* Trancity Valiz.

VERBREED HET INSTRUMENTARIUM VOOR TRANSFORMATIE

Leegstaand vastgoed kan sneller bijdragen aan de woonopgave als gemeenten meer mogelijkheden krijgen om hergebruik te organiseren.

Rijksoverheid: ontwikkel instrumenten voor gemeenten om leegstaande panden beschikbaar te stellen en te transformeren voor tijdelijke of flexibele woonvormen (korte termijn). Ondersteun gemeentes met een kennis- en expertisepunt, met mogelijkheden voor versnelde procedures om leegstaand vastgoed beter te benutten.¹²²

Gemeenten: verleid winkeliers tot het (her)ontwikkelen van leegstaande ruimte boven hun winkels middels financiële prikkels (korte termijn).¹²³

KOPPEL ERFGOEDBEHOUD EN ENERGIEBESPARING

De grootste verduurzamingsopgave is het 'jonge erfgoed': de gebouwengeneratie uit de jaren 1965–1990. Veel van deze gebouwen worden vanwege veroudering acuut bedreigd met sloop.

Rijksoverheid: koppel regionale energiestrategieën en klimaatadaptatie-programma's aan erfgoedbeleid om woning- en gebouwrenovatie te integreren in de bredere verduurzamingsopgave (korte termijn).¹²⁴

122 Remøy, H., van Bortel, G., Heurkens, E., & van Venrooij, R. (Eds.) (2024). *Transformatie naar Woningen*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

123 Citydeal Binnensteden (2025) Slim benutten van ruimte rondom winkels intensivering van winkelpanden.

124 Pit, M. (2025) *Sloopverdriet: 5 Rotterdamse gebouwen die op de lijst staan voor sloop*. De Architect.

Afbeeldingen 60 & 61: In Antwerpen transformeerden Atelier Kempe Thill en RE-ST architecten twee sociale woonblokken tot open, lichte en eigentijdse woningen. Grote pui en rondlopende balkons geven de naoorlogse bouwblokken nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Door te renoveren in plaats van te slopen, is de levensduur van de gebouwen verlengd, en vormt het project een duurzaam alternatief voor nieuwbouw. Sociale woningen Rozemaai (2019). Foto's: Ulrich Schwartz.



AANBEVELING 2

Benut de bestaande voorraad intensiever

Intensiever gebruik van de bestaande voorraad is een randvoorwaarde voor bouwen binnen planetaire grenzen én maakt het mogelijk om op korte termijn over meer woningen te beschikken.



Afbeelding 62. De Voortuinen (2021) in Amsterdam is een voormalig ING kantoor dat is getransformeerd tot wooncomplex. De bestaande constructie is behouden en aangepast. In de toren zitten nu 94 woningen voorzien van rondlopende balkons met daarin plantenbakken voor boompjes. Ontwerp: Elephant. Foto: Marcel van der Burg.

Afbeelding 63. Het Postbank/ING kantoor voor transformatie. Ontwerp: Arthur Staal. Foto: Alfons Holslag, Stadsarchief Amsterdam.



VERDICHTING EN TRANSFORMATIE BINNEN BESTAANDE WIJKEN ALS HOOFDSTRATEGIE

Nieuwe woningen in uitleggebieden hebben een grotere CO₂-impact vanwege ruimtegebruik en benodigde infrastructuur.

Rijksoverheid: prioriteer verdichting en transformatie boven uitleglocaties (korte termijn). De grootste ontwikkelpotentie zit in bedrijventerreinen nabij woongebieden, spoor- en rangeerterreinen, naoorlogse wijken (1960–1980), havengebieden en dorpskernen.¹²⁵ Maak deze locaties een onderdeel van de voorkeursstrategie binnen beleid en de Woondeals. Ontwikkel een nationale verdichtings- en herstructureringsagenda gericht op de specifieke uitdagingen per wijktypologie en functiegebied.¹²⁶

Rijksoverheid: ontwikkel een landelijk kader, waarmee gemeenten optoppen als voorkeursstrategie kunnen opnemen in omgevingsplannen, inclusief kaders voor beeldkwaliteit met aandacht voor bouwhoogte, typologie, schaduwwerking en draagkracht. Maak lichte, industriële optop-constructies onder voorwaarden vergunningsvrij of vergunningsarm, vooral bij naoorlogse portiek- en galerijflats.

Gemeenten: ontwikkel samen met bewoners, ondernemers en ontwerpers een integrale wijkvisie¹²⁷ voor nieuwe woonvormen binnen de bestaande voorraad, gecombineerd met het versterken van voorzieningen.

125 Urban Futures Studio, MUST, Bright (2025) *Wijk van de Toekomst*. Utrecht: Universiteit van Utrecht.

126 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2025) *Erfgoedinclusief verdichten in beschermde stadsgezichten*. Voorbeeldprojecten 2010–2025.

127 Platform Woonopgave i.s.m. INTI (2025) *Beter benutten bestaande rijtjeswoningen*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

MAAK BETER BENUTTEN, WONING-DELEN EN SPLITSEN EENVOUDIGER

Zorg voor meer huishoudens achter bestaande voordeuren. Maak woningdelen, woningsplitsing en collectieve herbestemming eenvoudiger, met heldere voorwaarden voor kwaliteit, leefbaarheid en eigenaarschap.

Rijksoverheid: geef woningcorporaties ruimte om bewoners woningen te laten delen of ruilen (middellange termijn). Dat kan door de kostendelersnorm af te schaffen en niet langer te korten op de AOW bij samenwonen.¹²⁸ En door een flexibel gebruiksrecht te introduceren waarmee bewoners hun woning tijdelijk kunnen delen of verhuren of transformeren.

Rijksoverheid en gemeenten: stimuleer woningdelen- en splitsen, en beter benutten, door subsidies of goedkope leningen aan te bieden (korte termijn).¹²⁹

Gemeenten: maak splitsen vergunningsvrij, maar leg vooraf duidelijk de voorwaarden vast, bijvoorbeeld in een wijkvisie (korte termijn). Daarin staat in welke buurten splitsen kan, aan welke kwaliteitseisen woningen moeten voldoen en waar de parkeernorm omlaag kan.¹³⁰ Architecten kunnen worden ingeschakeld als procesbegeleiders, om het vergunningsproces van woningdelen- splitsen te versnellen en de benodigde plancapaciteit te verlagen, zoals bij het programma Architect aan Zet.¹³¹

Gemeenten: stimuleer het collectief of coöperatief herbestemmen en renoveren van panden, waarin bewoners en corporaties samen investeren in vernieuwing (korte termijn).



Afbeelding 64. De optopping van het Veemgebouw bestaat uit 39 woningen, waarvan 19 maisonettes, 19 studios en één woonhuis. De woningen liggen rondom een binnentuin. Veemgebouw, Eindhoven (2022) Caruso St. John. Foto: Norbert van Onna.

128 Platform Woonopgave i.s.m. INTI (2025) *Beter benutten bestaande rijtjeswoningen*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

129 Platform Woonopgave i.s.m. INTI (2025) *Beter benutten bestaande rijtjeswoningen*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

130 Platform Woonopgave i.s.m. INTI (2025) *Beter benutten bestaande rijtjeswoningen*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

131 Informatiepunt Leefomgeving. Rotterdam - Architect aan zet.



Afbeelding 65. Het Veemgebouw, een voormalig Philips-pakhuis op Strijp-S, is in opdracht van woningcorporatie Trudo, opgetoet met 39 woningen rondom binnenhof. Veemgebouw, Eindhoven (2022) Caruso St. John Foto: Igor Vermeer.

VERBETER DE KWALITEITSNORMEN VOOR COMPACTE WONINGEN

Versnelling van woningbouw mag niet betekenen dat woonkwaliteit afneemt.

Rijksoverheid: onderzoek hoe bouwregelgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving) eenvoudiger kan zonder kwaliteitsverlies, met normen voor gezond wonen, voldoende daglicht, toegankelijkheid en circulatieruimten die beweging en ontmoeting stimuleren (middellange termijn).¹³²

¹³² Adviesgroep STOER (2025). Eindrapport. De voorgestelde concessies in het adviesrapport STOER met betrekking tot plafondhoogte verblijfsgebied (art. 4.164 Bbl, en art. 4.182 Bbl, deurhoogte), toegankelijkheid (afdeling 4.6 Bbl), daglichtregels (art. 4.163 Bbl), geurhinder, etc., zullen lang doorwerken op een verminderde kwaliteit van de woning. Denk hierbij aan de waardedaling, het versneld afbreken omdat woningen niet levensloopbestendig zijn, maar ook de invloed van beperkt daglicht en toegankelijkheid op het fysieke en mentale welzijn.



AANBEVELING 3

Stuur op lage-emissie woonmilieus en voorkom netcongestie

Door te sturen op woonmilieus met een lage-emissie kunnen woningen worden toegevoegd met minder materiaalgebruik, lagere energievraag, minder mobiliteitsuitstoot en minder druk op het elektriciteitsnet.



Afbeelding 66. Nordhavn is een voormalig industrieel havengebied getransformeerd tot woonwijk in Kopenhagen, Denemarken. De wijk is ontworpen volgens het '15 minutenstadprincipe'; hoewel het eigenlijk een '5 minutenwijk' betreft. Alle voorzieningen voor het dagelijks leven zijn bereikbaar binnen 400 meter wandelen. Beeld: Nord Magasinet.

BOUW BUURTEN VANUIT LAGE EMISSIEPATRONEN

Niet alleen het gebouw, maar ook het dagelijks gebruik van de wijk bepaalt de CO₂-uitstoot.

Gemeenten en opdrachtgevers: houd in stedenbouwkundige plannen en de uitwerking rekening met de uitstoot van bewoners in de 'gebruikersfase' (scope 3-emissies), zoals mobiliteit, consumptie en reisgedrag. Integreer woning, wijk en bewoner in één ontwerp kader.¹³³ Stuur hierbij op bewustwording van CO₂-uitstoot en op compacte kwalitatieve plattegronden voor een- en tweepersoonshuishoudens nabij OV-knooppunten, collectieve voorzieningen en deelconcepten. (korte termijn)

MAAK INDUSTRIËLE BOUWSYSTEMEN AANJAGERS VAN EMISSIEREDUCTIE

Standaardisatie van bouwelementen, prefabricatie en fabrieksproductie kunnen bijdragen aan efficiënt materiaalgebruik met minder faalkosten en afval. Daarnaast kan digitalisering toenemend inzicht bieden in milieuprestaties.

Rijksoverheid: stuur op industriële bouwsystemen vanuit adaptieve en configureerbare systemen in plaats van gesloten productsystemen (korte termijn).¹³⁴

Bouwers en ontwerpers: werk samen aan modulaire bouwsystemen die verschillende woningtypen en dichtheden kunnen vormen. Zorg dat systemen meerdere configuraties aankunnen op stedenbouwkundig niveau en maak variatie mogelijk zonder verlies van efficiëntie.¹³⁵

133 PosadMaxwan, Cityförster, Gemeente Rotterdam (2025) *Carbon based urbanism: a sustainable city is more than the sum of sustainable buildings*; BURA, LEVS, Urban Climate Architects (2025) *Low Carbon Urbanism*.

134 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Conceptueel en industrieel bouwen.

135 Een stedenbouwkundige plankaart, als instrument voor industriële en conceptuele woningbouw geschikte stedenbouw, wordt ontwikkeld door Frits Palmboom i.s.m. Ziegler Branderhorst en Palmhout Urban Landscapes, als onderdeel van de Werkplaats industriële woningbouw (fase 2) en in opdracht van het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (fase 1).

VOORKOM CONGESTIE IN ENERGIE-NETWERKEN EN STUUR OP EFFICIËNT EN LAAG ENERGIEVERBRUIK

Op regionaal niveau kan de bouw van nieuwe woningen onder druk komen te staan door netcongestie.¹³⁶

Rijksoverheid: stimuleer energie-efficiëntie bij huishoudens met inzet van hernieuwbare energiebronnen en programma's voor bewust energiegebruik (middellange termijn).

Gemeenten: breng de eisen van het energiesysteem zo vroeg mogelijk in kaart, samen met de netbeheerder, stedenbouwkundige, ontwikkelaar (korte termijn). Investeer in het lokaal opwekken of opslaan van energie, bijvoorbeeld met warmtenetten, zodat minder individuele, zware elektriciteitsaansluitingen nodig zijn. Stuur op centraal aanstuurbare laadpalen, lokale energieopslag (buurtaccu's) en parkeerhubs en voorkom daarmee piekbelasting. Maak daarnaast energie-uitwisseling van zonnepanelen tussen bewoners en bedrijven mogelijk door energiecoöperaties te stimuleren. Werk hierbij volgens het concept van de 'balanswijk'.¹³⁷

Gemeenten: houd in stedenbouwkundige plannen rekening met gebouworientatie, passieve koeling, ventilatie en groen, zodat de energievraag daalt en hittestress wordt beperkt (middellange termijn).¹³⁸

Ontwerpers: ontwikkel en ontwerp woningen volgens het Passief Bouwen-principe (korte termijn).¹³⁹ Deze gebouwen houden warmte vast, benutten optimaal de warmte van de zon, en zijn daardoor zeer energiezuinig. Doordat weinig installaties nodig zijn, zijn beheerkosten lager.



¹³⁶ Tennet (2026) Krachtige interventies in Flevopolder, Gelderland en Utrecht nodig om aansluitstop voor kleinverbruik te voorkomen.

¹³⁷ Duurzaam Energie Perspectief (2024) Balanswijk 1.0.

¹³⁸ Cirkelstad (2025) Bouwen voor de toekomst.

¹³⁹ Kennisinstituut Kern. Passief Bouwen: Duurzaam en toekomstgericht.



Afbeelding 67 & 68. Aan de Zwart Janstraat in Rotterdam realiseerde JADE architecten in 2024 een kleinschalig Passiefhuis, met twee appartementen en een kantoorruimte. Het gebouw is zeer energiezuinig, biobased en natuurinclusief, met onder meer een CLT-casco, houtvezelisolatie en een daktuin. Dankzij de passiefhuisprincipes gebruikt het circa 70% minder energie dan een vergelijkbaar BENG-gebouw. Ontwerp: JADE architecten & Jessica Nielsen. Foto's: Frank Hanswijk en Titia Hahne.

MAAK RUIMTE VOOR VERDICHTING MET SLIMME MOBILITEIT

Parkeren is een bottleneck bij verdichting.

Overheden: versoepel parkeernormen, zeker in de stad nabij goede ov-voorzieningen (korte termijn).

Gemeenten: geef 'korting' op de parkeernorm bij splitsen en optoppen of voor-investeer in collectieve parkeervoorzieningen en alternatieve mobiliteit (ov, fietsen, MaaS) (korte termijn).

Gemeenten: maak wijken autoluw of autovrij (middellange termijn). En verleid bewoners door aantrekkelijke loop- en fietsnetwerken, parkeerhubs aan de rand van de wijk, ov op loopafstand en deelmobiliteit. Dat kan met deelauto's en deelfietsen in plaats van privaat autobezit voor incidenteel gebruik. Zorg ook voor bewustwording over de (publieke) kosten en maak de ruimteclaim van autogebruik inzichtelijk.



Afbeelding 69 & 70. Het woongebouw aan de Rue de Suisses in Parijs is volledig opgebouwd uit bio- en geobased materialen. De draagstructuur is hout, de isolatie is gemaakt van stro. De wanden zijn afgewerkt met leemstuc. Rue des Suisses, (2026) Déchelette Architecture. Foto's: Luc Borho (links) en Salem Mostefaoui (rechts)



AANBEVELING 4

Stimuleer innovatie in bio- en geobased en natuurinclusief bouwen

Het stimuleren van bio- en geobased en natuurinclusief bouwen zorgt voor minder CO₂-uitstoot, minder grondstoffengebruik en meer waarde voor natuur en leefomgeving.



VERSNEL BIO- EN GEOBASED BASED VIA ONTWERP, KENNISDELING EN CERTIFICERING

Europese regelgeving voor duurzame producten en emissierechten, zoals Whole Life Cycle (WLC-GWP), zal bio- en geobased bouwen versnellen.

Rijksoverheid: stimuleer ontwerpen en businesscases die aantonen dat bio- en geobased en natuurinclusief bouwen haalbaar en opschaalbaar is, en die de opschaling van biobased ketens versnellen, conform de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (2023) (korte termijn).¹⁴⁰

Rijksoverheid: investeer gericht in kennisdeling over de toepassing in bestaande wijken en leer van bouwers- en ontwerpcompetities over een goede aansluiting op traditioneel gebouwde wijken (korte termijn). Neem naast bio- en geobased indicatoren ook ruimtelijke uitgangspunten op in Woondeals, bouwstroom-initiatieven en standaard uitvragen van woningcorporaties.¹⁴¹

Rijksoverheid: subsidieer onderzoek en certificeringsprojecten voor bio- en geobased materialen, zodat deze snel gemeengoed worden in de bouwketens (korte termijn).

Afbeelding 71. De woongebouwen van Hortus Ludi in Nijmegen zijn volledig gebouwd uit CLT. Het poortgebouw is grotendeels gebouwd van hergebruikte materialen. In samenwerking met Bureau Stadsnatuur is gekeken hoe de lokale biodiversiteit kan worden versterkt. Bewoners kijken van een privaat terras op een collectieve groene tuin. Hortus Ludi, (2023) Architectuur Maken. Foto: Maarten van Apeldoorn.

¹⁴⁰ Rijksoverheid (2023) Nationale Aanpak Bio- en geobased Bouwen.

¹⁴¹ Nationaal Kenniscentrum Bio- en geobased Bouw. Ontwerpprijsvraag 'Bio- en geobased en natuurinclusief bouwen' Zwolle.



STUUR OP CIRCULAIR BOUWEN

Zorg dat materialen en grondstoffen zo lang mogelijk in de kringloop blijven. Als dat niet mogelijk is dan moeten de materialen biologisch afbreekbaar zijn.

Rijksoverheid: stimuleer 100% demontabel, herbruikbaar of hernieuwbaar materiaalgebruik (korte termijn). Stimuleer het terugwinnen en hergebruiken van waardevolle grondstoffen uit bestaande bouwmaterialen, stedelijk afval en bouwafval.

Bouwers en opdrachtgevers: zorg voor een hoogwaardige voorraad van donormateriaal klaar voor hergebruik (middellange termijn).

BIED LANGETERMIJNZEKERHEID VOOR HERNIEUWBARE MATERIALEN

De transitie naar bio- en geobased bouwen lukt alleen als boeren en bouwers een gezond verdienmodel hebben en weten waar ze aan toe zijn.

Rijksoverheid: stel duidelijke normen voor CO₂-impact en het bio- en geobased aandeel in bouwmaterialen bij nieuwbouwontwikkelingen (korte termijn). Beloon CO₂-opslag in materialen en vegetatie.

Rijksoverheid: stimuleer afnamegaranties en opname van bio- en geobased materialen in aanbestedingsvoorwaarden (middellange termijn).¹⁴²

¹⁴² College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2025) *Een nieuwe bouwcultuur. Op weg naar bio- en geobased en natuurinclusief bouwen.*

AANBEVELING 5

Ontwikkel een strategie voor dorpen en het landelijk gebied

Met een gerichte strategie kunnen ook dorpen en het landelijk gebied bijdragen aan de woonopgave, de leefbaarheid, natuurherstel en ruimtelijke kwaliteit versterken.



Afbeelding 72. Vliervelden, Almere Oosterwold (2022) Buro Kettinghuls. In Almere Oosterwold zijn op een erf dat nog in gebruik is appartementen en eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen zijn niet aangesloten op het riool, afvalwater wordt lokaal verwerkt -en aardgasvrij. Foto: Sebastian van Damme.

VERANKER DORPSVERSTERKING EN ERFRANSFORMATIES IN DE PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE

Woningbouw in het landelijk gebied vraagt om gebiedsgerichte keuzes die voortbouwen op de ruimtelijke, landschappelijke en sociale kwaliteiten van dorpen en erven.

Rijksoverheid: betrek de transformatie van het landelijk gebied bij een langlopend gebiedsproces om prijsopdrijving van landbouwgronden te voorkomen (korte termijn).

Provincies en gemeenten: werk samen vanuit een integrale visie op erftransformaties vanuit de Provinciale Omgevingsvisie en dorpsversterking, zoals de Brabantse Dorpenstrategie¹⁴³ en Handboek Dorps- en wijkvisies Eemsdelta (korte termijn).¹⁴⁴

Overheden: voorkom willekeur en opportunisme door kosten-baten gebiedsgericht te vereffenen in plaats van per bedrijf, bijvoorbeeld via een gebiedsfonds (korte termijn). Werk daarbij samen met waterschappen, agrariërs, natuurbeheerders, energiecoöperaties, logistieke bedrijven en beheerders van cultuur-historisch erfgoed.

STIMULEER INNOVATIE NAAR DORPSWONEN

Het concept 'straatje erbij' geeft een vertekend beeld van de kansen voor verdichting bij kleine dorpskernen.

Rijksoverheid: formuleer binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda een aparte 'Ontwerpagenda', gericht op de ruimtelijke, sociale en culturele dynamiek van dorpen (korte termijn). Benoem dorpen als volwaardige bouwstenen van het woningaanbod, niet als restcategorie tussen stad en platteland.¹⁴⁵ En ontwikkel een regiospecifiek en eigentijds beeldkwaliteitsinstrument voor dorpen, dat inspeelt op ritme, schaal en karakter van het gebied.

Provincies en gemeenten: stimuleer samenwerking met ontwerpers aan nieuwe dorpswoonvormen voor starters, jongeren en senioren, in combinatie met voorzieningen, bereikbaarheid en werkgelegenheid (korte termijn). Bescherm hierbij de open ruimte en benut de grond zorgvuldig waar bouwen wél passend is.

¹⁴³ De Zwarte Hond (2025) *Brabantse Dorpenstrategie*.

¹⁴⁴ KAW (2024) *Handboek dorps- en wijkvisies Eemsdelta*

¹⁴⁵ Wieërs, E. (2020) *Ambitienota Kansen scheppen voor ontmoeting*. Brussel: Atelier Vlaams Bouwmeester; Vlaams Bouwmeester (2022) *Dorpelijkheid*.





HERIJK HET BELEID VOOR BOERENERF

Vrijkomende boerenerven bieden kansen voor nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen, voedselproductie en natuurherstel.

Rijksoverheid: houd in ruimtelijk beleid rekening met functies die goed samengaan en elkaar versterken, zoals wonen en voedselproductie, kleinschalig wonen bij de boer, gemeenschappelijk wonen en natuurherstel (middellange termijn).

Provincies en gemeenten: houd bij locatiekeuzes rekening met afstand tot bestaande voorzieningen en duurzame mobiliteit (korte termijn). En benader het erf als samenhangende ruimtelijke en functionele eenheid en bouw voort op regionale karakteristieken.

Afbeelding 73. Vliervelden, Almere Oosterwold (2022) Buro Kettinghuls. Foto: Sebastian van Damme.

BETER BENUTTEN BESTAANDE RIJTJESWONINGEN

Kansen voor woningdelen, woningsplitsen
en kleinschalig inbreiden in buurten met
rijtjeswoningen uit de jaren 60, 70 en 80.

Platform Woonopgave i.s.m. International New Town Institute.

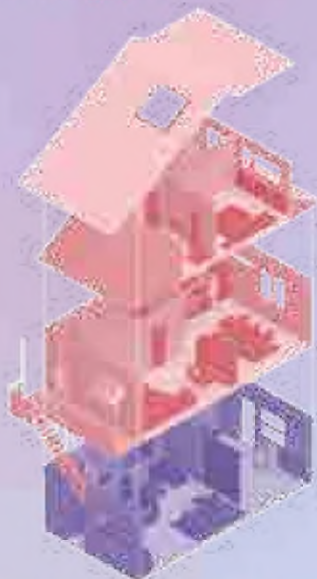




Voorbeeldwoning Merenwijk, Leiden.
Horizontaal gesplitst.



Voorbeeldwoning Huyekamp, Elst.
Verticaal gesplitst.



Voorbeeldwoning Merenwijk,
Leiden. Horizontaal gesplitst.

Ga aan de slag met woningsplitsen en -delen. De potentie is enorm!

42% van alle woningen is een rijtjeswoning. Ongeveer de helft daarvan is gebouwd in de jaren 60, 70 en 80. Ooit werden deze woningen bewoond door gezinnen, maar inmiddels wonen er veel oudere paren en alleenstaanden. Het zijn de buurten die vaak de afgelopen dertig jaar zijn afgenomen in inwonersaantal. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat zo'n 10-15% van de bewoners ervoor open staat om hun woning te delen of te splitsen. Dit kan enorm veel woningen opleveren. Bij 5% -bijvoorbeeld- zou het acute woningtekort opgelost zijn.

Kijk niet alleen naar de woningen, maar ook naar mogelijke verbeteringen in de buurt!

In Nederland zijn er 2.460 buurten met meer dan 300 rijtjeswoningen uit de jaren 60, 70 en 80. Dit zijn vaak de buurten waar de voorzieningen de afgelopen decennia zijn afgenomen en de bushaltes zijn verdwenen. Ook zijn veel van deze buurten niet (voldoende) klimaatadaptief. Door woningen te splitsen of delen, komen er meer inwoners bij, wat impulsen kan opleveren om de buurt te verbeteren. Ook kan splitsen fysieke verbeteringen tweebrengen; achterkanten kunnen veranderen in voorkanten en dichte zijgevels kunnen geopend worden.

Zoek de opschaling in het proces en niet in de woning zelf.

Ondanks dat rijtjeswoningen in Nederland allemaal erg op elkaar lijken, zijn ze allemaal net anders. Daarnaast zijn er ontzettend veel manieren om de woningen op te delen. Van zeer eenvoudig tot heel complex. Enkel aan de binnenzijde, of door het toevoegen van een extra toegang aan de voor- of achterzijde. Tenslotte is ook het verticaal splitsen een optie. Deze vraagt om meer ingrepen in het interieur, maar levert wel twee echt zelfstandige starterswoningen op.

Ga aan de slag in en met de buurt!

Begin als gemeente vooral bij de bewoners die het zelf graag willen. De gemeente Den Bosch heeft bijvoorbeeld eerst een enquête uitgestuurd om te weten te komen waar de meeste kansen liggen. Ga daarna de buurt in, help bewoners door ze met betrokken architecten inzicht te geven in de ruimtelijke mogelijkheden van hun woning en vereenvoudig het proces voor bewoners om tot uitvoering over te gaan.

Zorg dat splitsen niet leidt tot verdere stijging van de huizenprijzen.

Het is mogelijk dat het toelaten van woningsplitsen zal leiden tot stijgende huizenprijzen. Er circuleren al YouTube filmpjes met vastgoedsspeculanten die snel geld verdienen door panden op te kopen, te splitsen en voor veel geld te verkopen. Dit kan eenvoudig voorkomen worden. Zorg altijd voor een meldplicht en maak splitsen enkel vergunningsvrij (of met een erg eenvoudige vergunningsprocedure) in combinatie met een zelfbewoningsplicht. Zo wordt speculatie voorkomen.

DOORSNEDE- DENKEN

Optoppen, uitplinten en aanbouwen met ruimtelijke kwaliteit

Groothuijse de Boer architecten.

Doorsneden denken onderzoekt hoe de naoorlogse woningvoorraad kan worden verdicht met behoud en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Via voor- en na-beelden van kenmerkende gebouwtypen en stedenbouwkundige situaties toont ontwerpend onderzoek het verdichtingspotentieel van de bestaande stad. Vanuit de doorsnede richt het onderzoek zich op meer differentiatie, gelaagdheid en leefbaarheid op schaal van gebouw, ensemble en stad. Verdichting wordt daarbij niet alleen als kwantitatieve opgave gezien, maar als middel om de omgevingskwaliteit en ruimtelijke samenhang te versterken.



Anticipeer in beleid op verdichting als waardevolle toevoeging aan de gelaagde stad

Aanbeveling aan Rijk en gemeenten: veranker de mogelijkheden voor verdichting van naoorlogse meerlaagse woongebouwen expliciet in omgevingsprogramma's, omgevingsplannen en ruimtelijke beoordelingskaders, zodat verdichting niet als uitzondering wordt behandeld maar als onderdeel van de verdere ontwikkeling van de stad. Hiermee worden richtinggevend experimenten gestimuleerd en wordt verdichting actief uitgenodigd als structurele toevoeging aan de gelaagde stad.

Organiseer verdichting als integrale gebiedsopgave

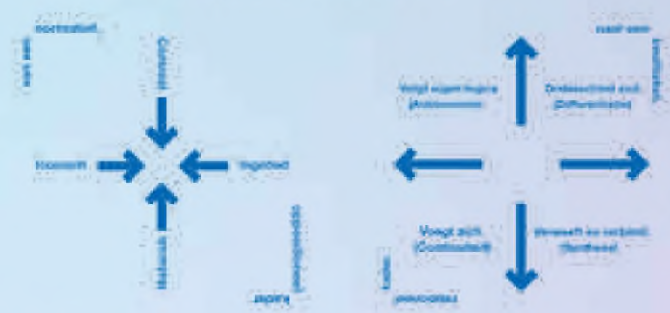
Aanbeveling aan gemeenten: richt op wijkniveau integrale taskforces in waarin ruimtelijke, sociale, technische en bestuurlijke beleidsportefeuilles samenwerken aan de begeleiding en toetsing van verdichtingsinitiatieven. Een gezamenlijke beoordeling in een vroeg stadium maakt knelpunten, koppelkansen en stakeholderbelangen inzichtelijk en kan de uitvoerbaarheid en doorlooptijd van ontwikkelingen verbeteren.

Koppel verdichting aan de toekomstbestendigheid van het bestaande gebouw

Aanbeveling aan Rijk en opdrachtgevers: ontwikkel stimuleringsregelingen waarin verdichting, verduurzaming en levensduurverlenging van bestaande gebouwen gezamenlijk worden ondersteund, zodat opbrengsten uit nieuwe toevoegingen kunnen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het bestaande gebouw. Verdichting vormt een natuurlijk moment om nieuwe toevoegingen en de verbetering van het bestaande gebouw te koppelen en zo de inzet van middelen, ingrepen en grondstoffen te optimaliseren.

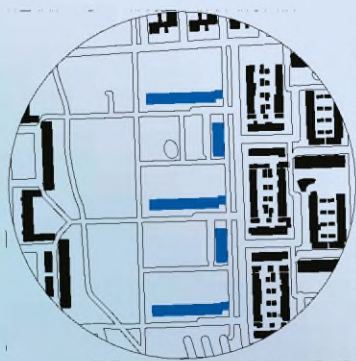
Borg ontwerpqualität vanaf het begin van het proces

Aanbeveling aan opdrachtgevers, ontwikkelaars en bouwende partijen: betrek architecten en stedenbouwkundigen vroegtijdig bij verdichtingsopgaven om de ruimtelijke samenhang tussen nieuwe toevoegingen en de bestaande context te waarborgen. Omdat iedere situatie wordt bepaald door een specifieke combinatie van gebouw, ensemble en stedelijke context, maar ook door factoren als eigendom, demografie, sociaal-economische omstandigheden, parkeren en marktdynamiek, vraagt verdichting om ontwerpend onderzoek en maatwerk, niet om generieke oplossingen.

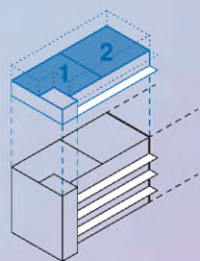


Ontwikkel relationele kaders voor omgevingskwaliteit

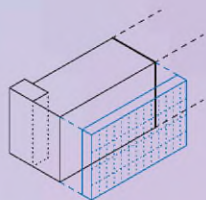
Aanbeveling aan Rijk en gemeenten: ontwikkel beoordelingskaders voor verdichting die de samenhang tussen gebouw, ensemble, straat en stad centraal stellen en aansluiten bij het integrale karakter van omgevingskwaliteit binnen de Omgevingswet. De kwaliteit van transformatie ligt daarbij niet uitsluitend in het onderscheid tussen oud en nieuw of in een vastgelegd eindbeeld, maar in de manier waarop nieuwe ingrepen relaties aangaan met de bestaande omgeving en haar ruimtelijke, sociale en erfgoedwaarden.



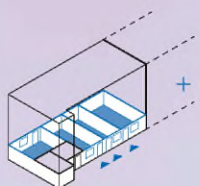
Hoogbouwgallerij,
Holtenbroek Zwolle



optoppen



aanplakken



uitplinten



Huidige situatie



Toekomstige potentie



BIOBASED TRANSFORMEREN NAAR WONINGEN

Een analyse van vijf Europese
voorbeeldprojecten.

LMNL office i.s.m. Falsework.

In dit onderzoek is de transformatie van bestaande gebouwen naar woningen bestudeerd. Het vergelijkt de praktijk en het beleid in vijf Europese landen (België, Frankrijk, Duitsland, Zwitserland en het Verenigd Koninkrijk) om inzichtelijk te maken wat Nederland kan leren over biobased, geobased en circulaire materialen en natuurinclusief bouwen. Het laat zien dat landen verschillend omgaan met klimaat- en ecologische doelen.



Vijf voorbeeldprojecten zijn geanalyseerd, alle met verschillend karakter en aanpak. Ieder project vertelt een eigen verhaal. Verschillende instrumenten stimuleren de vereiste transitie, zoals wetten, bouwregels, vergunningen, belastingen, stimuleringsregelingen (zoals overheidsfondsen en subsidies) en (al dan niet verplichte) normeringen in de vorm van standaarden, labels of certificaten. De aard van de wet- en regelgeving is gerelateerd aan de landelijke of regionale bestuurs- en bouwcultuur: sommige landen kiezen voor sterke centrale aansturing, terwijl andere een grote rol zien voor marktpartijen.

Niet alleen architecten en stedenbouwers, maar ook ontwikkelaars, investeerders en beleidsmakers moeten de kennis hebben om vol te gaan voor biobased, geobased en circulair transformeren. De gehele bouwsector moet verschuiven richting materialen en methoden die minder impact hebben op onze samenleving en het grotere ecosysteem waarvan we deel uitmaken. Dit onderzoek laat zien hoe onze buurlanden omgaan met het stimuleren van deze transitie. We kunnen daarvan leren om de transitie in Nederland op een positieve manier te beïnvloeden.



Co-Post, Brussel, België. Beeld: Co-Post



Twin Barn Farm, Studio Bark, Norfolk, Verenigd Koninkrijk. Beeld: Lenny Codd



Garage Parmentier, Atelier Téqui Architectes Parijs, Frankrijk. Beeld: Schnepf Renou



Alte Brauerei, Schwerin, Duitsland. Beeld: Schellbauhütte



Weinlager, Esch Sintelz Architekten, Bazel, Zwitserland. Beeld: Paola Corsini

Greep uit de inzichten

Niet slopen is in de regel het duurzaamst.

Hergebruik van gebouwen, en van onderdelen daarvan, sluit aan bij de circulaire economie.

Transformeren met gebruik van biobased, geobased en circulaire materialen gebeurt nog weinig, zowel binnen als buiten Nederland.

Ook andere (Noord-)Europese landen zijn nog vooral aan het pionieren.

Transformeren met biobased, geobased en circulaire materialen is onderdeel van bouwen aan een gezonde leefomgeving.

Uitgaan van een universele basisbehoefte zoals gezondheid, kan helpen bij het creëren van draagvlak.

Prikkels richting de gewenste verschuiving kunnen het best sturen op gezondheid.

Transformeren met deze materialen was in geen van de onderzochte projecten een doel op zich, maar telkens een manier om een gezonde leefomgeving te creëren.

De verschuiving naar biobased, geobased en circulair transformeren gaat niet vanzelf. Sterke sturing en aansprekende voorbeelden zijn cruciaal.

We kunnen biobased, geobased en circulair transformeren enkel stapsgewijs omarmen.

De overheid heeft een voorbeeldrol als opdrachtgever.

Door het voortouw te nemen kan ze een prominente rol spelen in de transitie naar een duurzame bouwsector.

De methode waarmee de milieubelasting van een project wordt berekend is van grote invloed.

Embodied carbon van gesloopte gebouwen telt nu nog niet mee.

Prikkels voor een verschuiving naar biobased, geobased en circulair transformeren moeten inspelen op de Nederlandse bouwcultuur.

Succesvol beleid speelt in op de heersende (bouw)cultuur, de inrichting van de lokale bouwindustrie en de structuur van de overheid.

Biobased en geobased transformeren wordt alleen de standaard wanneer er breed draagvlak is.

In Nederland worden 49% van de gebouwen gerenoveerd. Daarmee lopen we ruim achter op koplopers Frankrijk (68%) en Italië (86%).

Eerst een cultuurverandering, dan de invoering van wetgeving voor biobased, geobased en circulair transformeren.

Cultuurverandering maakt wetgeving mogelijk, maar goed aangekondigde wetgeving kan ook helpen om die cultuurverandering te versnellen.

4

GEZONDHEID

Maak ruimte voor
bewegen, ontmoeting
en natuur

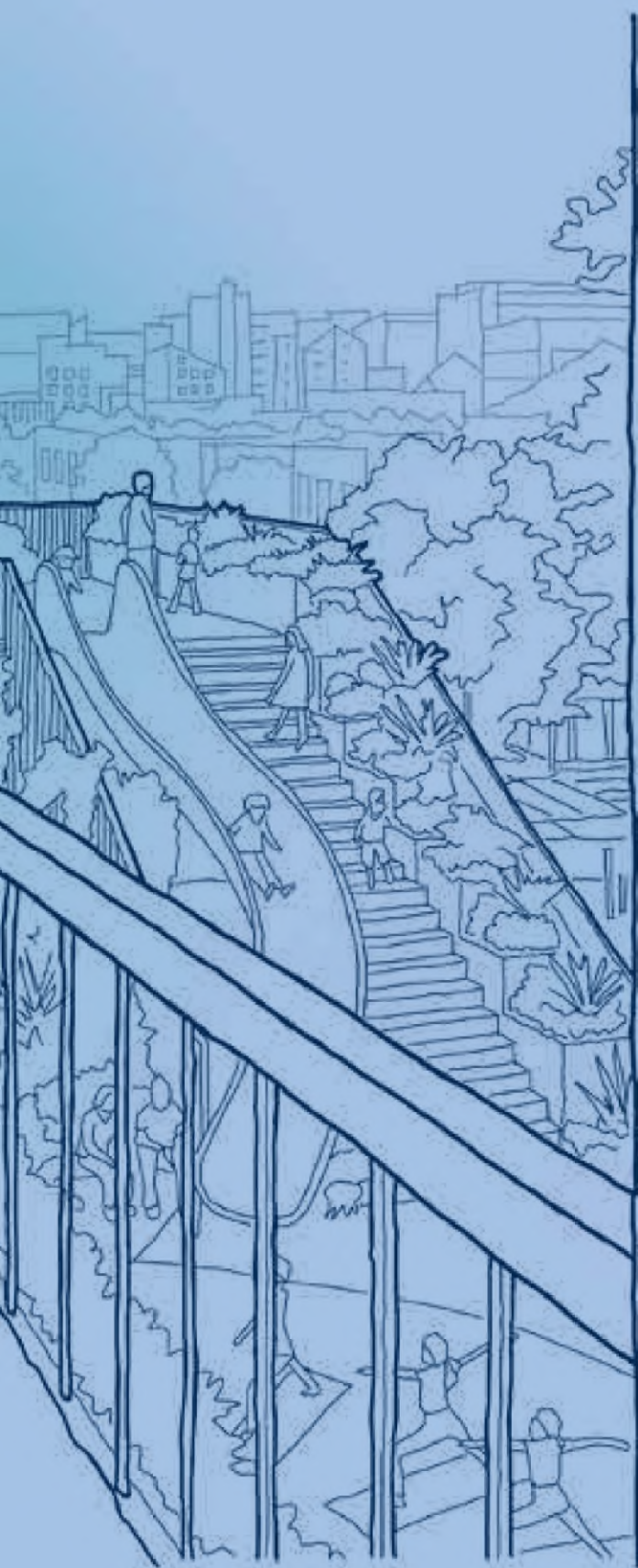
Toekomstbeeld 2050

Stel je een woonbuurt voor in 2050, waar stad en natuur met elkaar zijn verweven. Zodra je de deur uitstapt hoor je het geritsel van bladeren, het zoemen van insecten en het zachte ritme van water. De buurt is geen verzameling huizen meer, maar een levend landschap – gastvrij voor alles wat groeit en beweegt. Grote bomen mogen oud worden en bieden schaduw en koelte in een veranderend klimaat.

Kinderen groeien op met natuur dichtbij huis, als onderdeel van hun dagelijkse leven. De straten zijn ingericht op de menselijke maat: fietsen en wandelen zijn vanzelfsprekend, kinderen spelen tussen woning en straat. Op leefgalerijen, trappenhuisen, binnenplaatsen en tussenruimten ontstaat contact tussen burens. Een dagelijks leven dat zich niet achter de voordeur verschuilt, maar zich juist naar buiten keert.

Een gezonde buurt als deze is ontstaan door gerichte keuzes. Er is bewust ruimte gemaakt voor koele straten, schone lucht, veilige loop- en fietsroutes, speel- en sportplekken dichtbij huis en plekken waar mensen elkaar vanzelf ontmoeten. Er is geïnvesteerd in robuuste ecosystemen en in woonvormen die beweging en ontmoeting stimuleren. Mensen zijn gezonder, minder eenzaam en het dagelijks leven is rijker geworden – simpelweg doordat de omgeving daartoe verleidt.





GEZONDHEID BEGINT BIJ DE WOONOMGEVING

Verstedelijking, verdichting en klimaatverandering hebben grote impact op onze fysieke en mentale gezondheid. De inrichting van woningen, buurten en openbare ruimte beïnvloedt gezondheidsrisico's als gevolg van hittestress, luchtvervuiling, wateroverlast, bewegingsarmoede en eenzaamheid. De woonopgave is daarmee ook een volksgezondheidsopgave. Maak gezondheid vanaf de start een sturend criterium in verdichtings- en nieuwbouwopgaven, gebiedsontwikkeling en omgevingsbeleid. Zo dragen ruimtelijke keuzes bij aan gezonde buurten, gezondheidswinst, lagere zorgkosten en kleinere gezondheidsverschillen tussen bevolkingsgroepen en buurten. Gezonde woonomgevingen vragen om ruimte die bewegen, sporten, spelen, ontmoeten en ontspannen stimuleert. Dat betekent: voorzieningen in de nabijheid, aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte, gezonde mobiliteit en een inrichting vanuit groen-blauwe dooradering.

**“GOED ONTWORPEN
VERDICHTING BIEDT
OOK KANSEN:
OM WONINGEN
TE VERBETEREN,
GROEN EN WATER
TOE TE VOEGEN,
MILIEUBELASTING
TE VERMINDEREN
EN BUURTEN
GEZONDER, SOCIALER
EN BEWEEG-
VRIENDELIJKER TE
MAKEN.”**

De basis ligt er

Op verschillende plekken wordt al gewerkt aan gezondere, veiligere en duurzamere buurten. Met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) werkt de Rijksoverheid in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat, aan het verbeteren van de gezondheid, in samenhang met onderwijs, armoede, wonen en veiligheid. Binnen het Innovatie en Opschalingsprogramma Woningbouw (IOP) en met Samen Slim¹⁴⁶ onderzoekt de Rijksoverheid nieuwe financieringsmodellen voor duurzame maatschappelijke gebiedsontwikkeling. Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs draagt hieraan bij met kennisontwikkeling, in samenwerking met ontwerp- en onderzoeksbureau's, over de rol van oude bomen in de stad en buitenspelen.

¹⁴⁶ Watertorenberaad (2023) Samen slim. Naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling.

**€2 miljard
per jaar**

Eenzaamheid



Stress
**€3 miljard
per jaar**



Obesitas
**€79 miljard
per jaar**



Vergrijzing
**€43 miljard
per jaar**



Afbeelding 74. Eenzaamheid, mentale problemen onder jongeren, stress, obesitas en vergrijzing kosten de samenleving vele miljarden per jaar. Deze gezondheidsproblematiek heeft een relatie met de woon- en leefomgeving. Beeld: Platform Woonopgave

VOORBEREID ZIJN OP VERGRIJZING, KLIMAAT EN VERSTEDELIJING

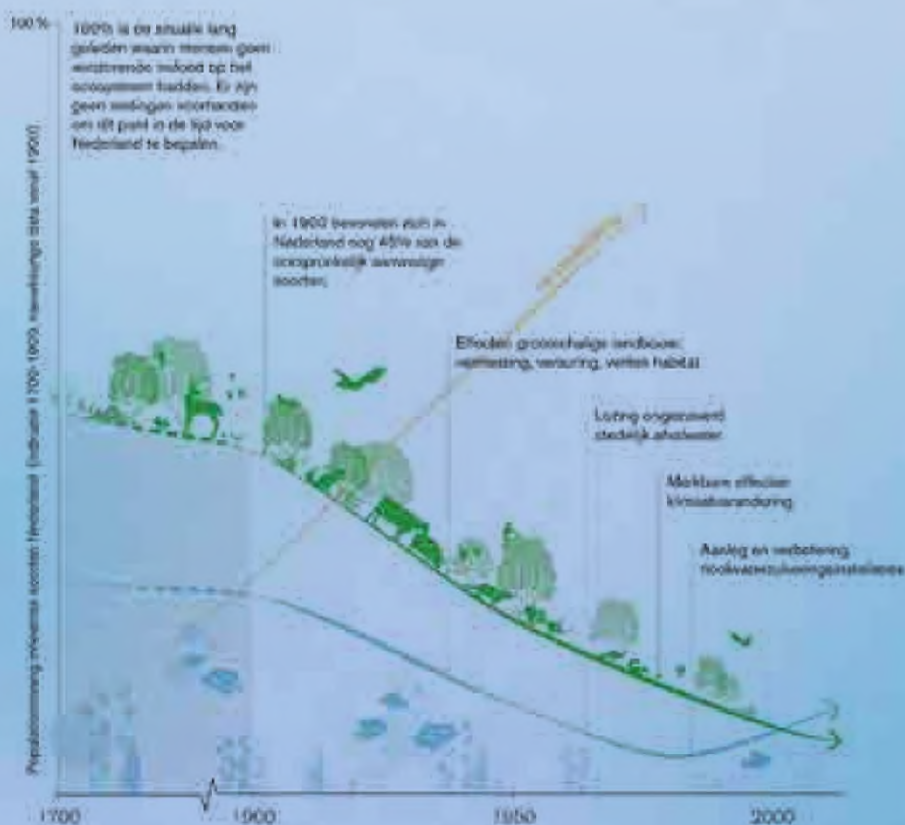
Richting 2050 krijgt Nederland te maken met de gevolgen van de demografische transitie en klimaatverandering, waar we nog onvoldoende op zijn voorbereid.¹⁴⁷ Ouderdoms- en chronische ziekten, mentale gezondheidsproblemen, maar ook omgevings- en klimaatgerelateerde gezondheidsrisico's nemen toe.¹⁴⁸ Net als klimaatgerelateerde risico's, zoals uitdroging en extra sterfte door hitte, bij met name ouderen en kwetsbare groepen. Mensen krijgen vaker last van slaap- en concentratieproblemen door warme woningen en versteende buurten. Of meer stress door wateroverlast, overstromingsrisico of schade aan woningen. Goed wonen kan helpen bij de preventie van deze risico's en het verlagen van de zorgkosten (afbeelding 74). Denk aan voldoende keuze, voor met name kwetsbare groepen, om een passende en gezonde woning te vinden, in de nabijheid van water en groen. Of aan buurten met ruimte voor wandelen, fietsen, sport en spel. Door bevolkingsgroei en verstedelijking staat die ruimte echter steeds meer onder druk.

¹⁴⁷ RIVM (2024) *Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024. Kiezen voor een gezonde toekomst.*

¹⁴⁸ RIVM (2025) *Kwetsbaarheid en kansen in de stapeling van omgevingsfactoren.*

DE WOONOPGAVE ALS VOLKSGEZONDHEIDOPGAVE

De woonomgeving biedt een grote kans voor preventie: gezonde wooncondities kunnen ziekterisico's verkleinen, zorgkosten beperken en gezondheidsverschillen verminderen. Maar die bijdrage van de woonomgeving aan gezondheid is onderbelicht. Gezondheid wordt vaak benaderd via milieumaatregelen, gericht op luchtverontreiniging, geluidshinder of gevaarlijke stoffen. Die bescherming is noodzakelijk, maar niet voldoende. Het is vooral de ruimtelijke inrichting van de buurt, straat en woning die gezondheidswinst bepaalt.¹⁴⁹ Het omgekeerde geldt ook. Slechte en onveilige wooncondities leiden op lange termijn tot ziekterisico's, hogere zorgkosten, verminderde arbeidsparticipatie en grotere sociale ongelijkheid.¹⁵⁰ Denk aan de invloed van een tochtige woning op de zorgkosten.¹⁵¹ Mentale druk als gescheiden ouders noodgedwongen moeten samenwonen. Of een toename van blessures bij jongeren door het gebrek aan speel- en sportruimte.¹⁵²



Afbeelding 75. De biodiversiteit in Nederland neemt af. Sinds 1700 is 85% van de soorten uit ons land verdwenen. Visuele interpretatie o.b.v. CBS bevolkingsteller (2022), CLO nl 144003 (2016) CLO nl 024910 (2016), WNF Living Planet Report NL (2016). Beeld: de straat, initiatief van BoschSlabbers & Buro Bergh.

- 149 Raad voor de leefomgeving en de infrastructuur (2018) De stad als gezonde habitat.
- 150 World Health Organization (2018) Housing impacts health: new WHO guidelines on housing and health.
- 151 TNO (2023) Zorgkosten en energiearmoede. Uit een verkennende studie van TNO blijkt dat zorgkosten van huishoudens hoger zijn naarmate de energiekwaliteit van hun huis slechter is.
- 152 Jantje Beton (2024) Onderzoek buitenspeel.

-85%

afname van de oorspronkelijke soorten in Nederland



Afbeelding 76. Biodiversiteit van een woonstraat. Hoe minder verhard en groener de straat is, hoe rijker de biodiversiteit. Beeld: de straatD, initiatief van BoschSlabbers & Buro Bergh.

Ook de afname in variatie van vegetatie¹⁵³, verminderde biodiversiteit¹⁵⁴ en bodemverontreiniging in woonwijken beïnvloedt de gezondheid. Denk aan slechtere luchtkwaliteit, afname van drinkwaterkwaliteit en toenemende hittestress. Met name kinderen, ouderen en mensen met hart- en vaatziekten, zijn extra gevoelig voor luchtverontreiniging.¹⁵⁵ Langdurige blootstelling aan fijnstof kan hart- en vaatziekten en luchtwegaandoeningen (COPD, astma, longkanker) veroorzaken en speelt vermoedelijk een rol bij diabetes en dementie¹⁵⁶. De woonopgave is daarmee ook een volksgezondheidsopgave.

153 Staatsbosbeheer (2025) Vier risico's voor de mens van afnemende biodiversiteit.

154 Naturalis Biodiversity Center (2025) Statusrapport Nederlandse biodiversiteit 2025. Maar 6,5% van de in totaal 47.000 soorten die Nederland telt worden vertegenwoordigd in het biodiversiteitsbeleid.

155 RIVM (2021) Effecten van luchtkwaliteit op gezondheid

156 Gezondheidsraad (2018) Gezondheidswinst door schonere lucht.

Buitenspelen vraagt om ruimte

Kinderen hebben ruimte nodig om vrij en zelfstandig buiten te spelen, dat is belangrijk voor hun motorische, sociale en mentale ontwikkeling. Die ruimte is steeds minder vanzelfsprekend. Minder kinderen kunnen vrij en zelfstandig buiten bewegen. Het aandeel kinderen dat dagelijks buiten speelt is gehalveerd: van 25% (2022) naar 13% (2024).



Afbeelding 77. Kinderen hechten veel waarde aan (zelfstandig) buitenspelen. Toch is het aantal uur dat kinderen zelfstandig buitenspelen tussen 2022 en 2024 afgenomen. Bron: Jantje Beton Onderzoek Buitenspelen, Verian (2024)

GEZONDE BUURTEN VERKLEINEN GEZONDHEIDSVERSCHILLEN

Gezondheidsproblemen hangen nauw samen met ruimtelijke ongelijkheid. In buurten met een relatief lage sociaaleconomische status is de kwaliteit van de leefomgeving gemiddeld slechter en zijn bewoners vaak ongezonder.¹⁵⁷ Huurders wonen vaker op locaties met meer milieubelasting, meer verharde buitenruimte, minder groen en lagere woningkwaliteit. Problemen zoals vocht en schimmel komen in de huurvoorraad ook vaker voor dan in de koopsector.¹⁵⁸

Daarnaast concentreren gezondheidsproblemen zich in wijken met verouderd vastgoed, tijdelijke huurcontracten en een hogere milieubelasting. Deze aspecten zijn onderling verbonden: wie financieel klem zit, accepteert vaker een woning met slechtere condities of in een minder gezonde omgeving. En wie onzeker woont, bouwt minder sociale stabiliteit op, ervaart meer stress en stelt levenskeuzes vaker uit of af.¹⁵⁹

Juist in buurten waar de leefomgevingskwaliteit al onder druk staat, kan verdichting de gezondheidsverschillen verder vergroten. Maar goed ontworpen verdichting biedt ook kansen: om woningen te verbeteren, groen en water toe te voegen, milieubelasting te verminderen en buurten gezonder, socialer en beweegvriendelijker te maken. Gezondheid moet daarom vanaf het begin af aan leidend zijn bij verdichtingsopgaven en omgevingsbeleid.

- 157 van Velze, K., Pieterse, A. Martens, Breedijk, M.C., de Hollander, A.E.M. (2020) *Verdeling van gezondheid en leefomgevingskwaliteit over buurten*, Planbureau voor de Leefomgeving.
- 158 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) *Kernpublicatie WoON24. Tussen wensen en wonen*.
- 159 Centraal Bureau voor de Statistiek (2025) *Huurders in dure regio's krijgen minder vaak kinderen*.

Afbeelding 78. Om steden hittebestendig te maken is vegetatie nodig. De minimalenorm bepaalt de ondergrens. Voor een gezonde, groene en klimaatbestendige stad is de streefwaarde nodig als minimaal percentage oppervlakte groen. Bron: Handreiking Groen in de Stad, gebaseerd op onderzoek HVA 'De Hittebestendige Stad'

Wijktype	Minimum	Streefwaarde
Bedrijven	25%	32%
Bloemkoolwijk	34%	42%
Historische binnenstad	15%	22%
Hoogbouw	36%	45%
Naoorlogse woonwijk	32%	40%
Stedelijk bouwblok	24%	26%
Sub-arbane uitbreiding - VINEX	33%	35%
Tuindorp	31%	35%
Tuinstad hoogbouw	36%	45%
Tuinstad laagbouw	35%	40%
Vernieuwd	21%	27%
Villa	45%	53%
Volkswijk	22%	26%
Vooroorlogse woonwijk	32%	46%

Verdichten vraagt om meegroeiend groen

Verdichting is alleen toekomstbestendig wanneer het aandeel van groen en water meegroeit met het aantal woningen. Nu voldoet 54% van de buurten in de G32 niet aan de norm van minimaal 75 m² openbaar groen per woonadres, of 1 hectare aaneengesloten groengebied. Een kwart heeft zelfs minder dan norm van 30 m² per woonadres.¹⁶⁰ Afname van natuurlijke buitenruimte ondermijnt zowel de fysieke als de mentale gezondheid. Het programma Groen Groeit Mee brengt en houdt verstedelijking en groen in de provincie Utrecht in balans.^{161 162}



Afbeelding 79. 54% van de buurten voldoet niet aan de norm van minimaal 75 m² openbaar groen per woonadres.

160 Sweco en Natuur & Milieu (2024) Tekort aan groen in Nederlandse steden.

161 Bureau Buiten [2021] Groen Groeit Mee - opgaven in beeld.

162 Programma Groen Groeit Mee, samenwerking tussen UIO, Regio Amersfoort, Utrechtse Regio Foodvalley en Utrechtse waterschappen, onder regie van de Provincie Utrecht.

Legenda

🏠 woning

200m speelplek <12 jaar

~ hemelsbrede afstand

▨ speelplek

300m beweeggroen

~ hemelsbrede afstand

▨ beweeggroen

400m sport-/speelplek >12 jaar

~ hemelsbrede afstand

▨ sport-/speelplek

🚶 sportaccommodaties

800m basisvoorzieningen

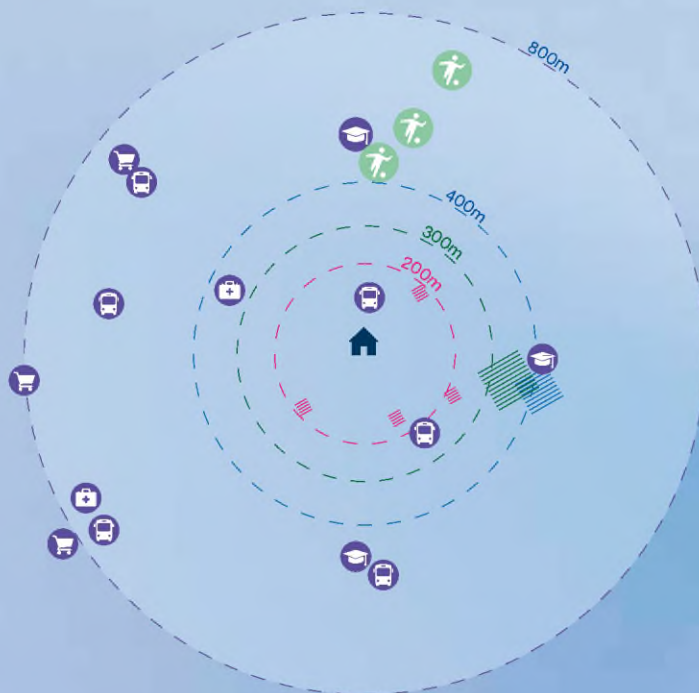
~ hemelsbrede afstand

🎓 basisschool

🏠 huisarts

🚶 OV-halte

🛒 supermarkt



Afbeelding 80. Gemert-Oost is een voorbeeldbuurt. Hier is (minimaal) 25% van de openbare ruimte beweegvriendelijk en zijn voorzieningen, sport- en speelplekken, beweeggroen en speelplekken voor kinderen binnen de vuistregelsafstanden te vinden vanaf een woning. Bron: RIVM (2025) Een gezonde inrichting van de openbare buitenruimte: vuistregels voor bewegen, groen en ontmoeten.

WAT EEN GEZONDE WOONOMGEVING VRAAGT

Zowel de woning als de woonomgeving beïnvloeden de gezondheid van bewoners en kunnen bijdragen aan het verkleinen van gezondheidsverschillen. Dat begint bij een gezonde woning: voldoende daglicht, goede ventilatie, passende ruimte en toegang tot buitenruimte. Ook is het van belang dat woning en woonvorm aansluiten bij het huishouden en levensfase¹⁶³ en bijdragen aan woonzekerheid en (sociale) veiligheid.

De woonomgeving is minstens zo belangrijk: een toegankelijke, veilige en goed verlichte openbare ruimte met voldoende zit- en rustplekken ondersteunt mentaal welzijn.¹⁶⁴ Daarnaast beïnvloedt de inrichting van de buurt gezond gedrag. Het organiseren van werk, wonen en voorzieningen op loop- en fietsafstand, volgens het principe van de 15-minutenstad¹⁶⁵ en de Guiding Principles van de Metro Mix¹⁶⁶, maakt gezonde mobiliteit aantrekkelijker dan autogebruik.

Groene woonomgevingen met ontmoetingsplekken, aantrekkelijke routes en voorzieningen nabij nodigen uit tot dagelijkse beweging, ontspanning en ontmoeting. Groen helpt bovendien gezondheidsschade door luchtverontreiniging, hitte en geluid te beperken¹⁶⁷ en draagt bij aan een gezonde ontwikkeling van kinderen.¹⁶⁸

163 Bentley, R., et al. (2025) *Housing as a social determinant of health: a contemporary framework*.

164 TNO (2025) Ruimtelijk ontwerp voor sociale cohesie.

165 In een 15-minutenstad zijn alle voorzieningen, zoals werk, onderwijs, winkels, sport- en groenvoorzieningen binnen 15 minuten te voet of met de fiets te bereiken.

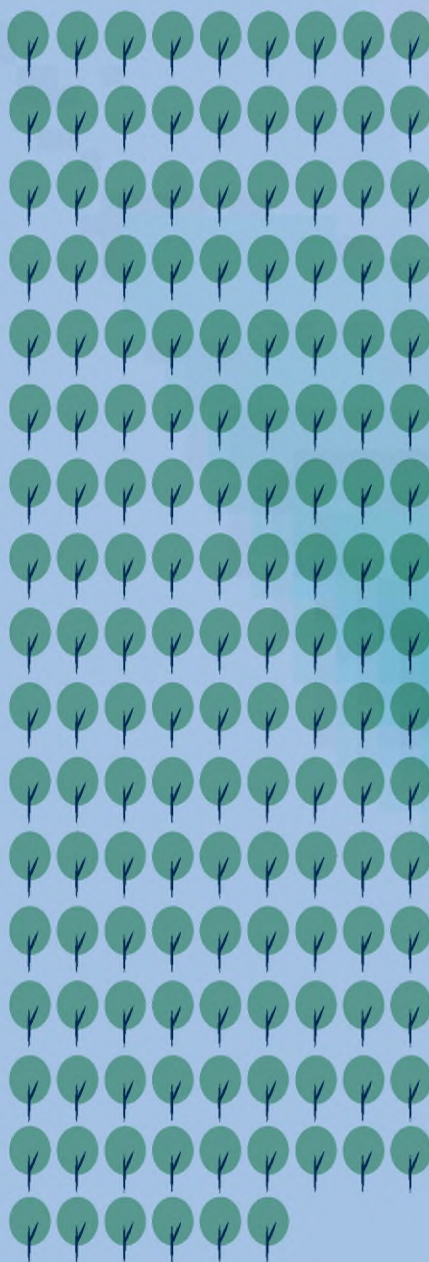
166 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs i.s.m. BURA en Stadskwadraat (2021) *Guiding Principles Metro Mix*.

167 RIVM (2022) Kennisbundeling Groen en Gezondheid.

168 IVN (2021) De waarde van natuurrijke, gezonde buitenruimte rond scholen



=



De meerwaarde van volwassen bomen

Volwassen bomen zijn van grote waarde voor gezonde, klimaatbestendige buurten. Ze bieden schaduw, verkoelen de lucht, verbeteren de luchtkwaliteit, slaan CO₂ op en helpen bij het vasthouden en reguleren van water. Daarmee dragen ze bij aan minder hittestress, een lagere belasting van de riolering en een prettigere leefomgeving.

Juist oude bomen leveren kwaliteit die jonge aanplant pas na decennia kan evenaren. Een boom biedt pas vanaf 35 jaar echte ecologische meerwaarde; de kap van een boom ouder dan 60 jaar vraagt om 150 jonge bomen om dezelfde bijdrage te compenseren. Behoud van volwassen bomen moet het uitgangspunt zijn bij verdichting, nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte.

Kap van 1 boom ouder dan 60 jaar vereist compensatie van 150 jonge bomen.

GEZONDHEID VRAAGT OM ANDERE SYSTEEMKEUZES

Gezonde woonomgevingen ontstaan niet vanzelf. Daarvoor zijn structurele keuzes nodig in ruimtelijk beleid, financiering, beheer en gebiedsontwikkeling. Op dit moment wordt gezondheid nog onvoldoende als uitgangspunt meegenomen. Instrumenten om gezondheid beter te verankeren, bijvoorbeeld binnen de Omgevingswet, worden beperkt benut. Ook betrokkenheid van bewoners bij het vormgeven van hun leefomgeving blijft achter.

Juist bij maatregelen die een buurt gezonder moeten maken, is draagvlak niet vanzelfsprekend. Gezonde keuzes kunnen botsen met individuele belangen: bewoners willen graag dichtbij parkeren, maar ook veilige speelruimte, groen en een rustige straat.¹⁶⁹ Daarom is het belangrijk om bewoners vroegtijdig te betrekken, de effecten van keuzes zichtbaar te maken en ruimte te geven voor lokale kennis en eigenaarschap. Een initiatief slaagt sneller als bewoners regie hebben.

In gebiedsontwikkeling wordt de openbare ruimte nog te vaak benaderd vanuit efficiëntie, met focus op mobiliteit, verkeer, ontsluiting en doorstroming.¹⁷⁰ Daardoor krijg verblijfskwaliteit, de ruimte voor ontmoeting, rust en beweging, onvoldoende gewicht. Gezondheid blijft daardoor impliciet of sectoraal benaderd en is zelden een hard sturend criterium.

Ook de manier waarop gebiedsontwikkeling is georganiseerd werkt gezonde keuzes tegen. De grondexploitatie (GREX) maakt vooral kosten en opbrengsten op korte termijn zichtbaar, terwijl gezondheidswinst zich vaak pas op langere termijn uitbetaalt.¹⁷¹ Daardoor wegen maatschappelijke baten, zoals minder zorgkosten en meer welzijn, onvoldoende mee bij beslissingen in gebiedsontwikkeling.

Daarnaast zijn gemeentelijke afdelingen voor vastgoed en ontwikkeling, en beheer en onderhoud vaak gescheiden georganiseerd. Investerings in groen, openbare ruimte of gezonde mobiliteit drukken daardoor op de ene begroting, terwijl de baten later ontstaan, of bij een andere afdeling terechtkomen. Gezondheid vraagt daarom om systeemkeuzes waarin langetermijnwaarde en maatschappelijke baten vanaf het begin worden meegewogen.

169 TU Delft (2024) De gezonde stad is een verbonden stad

170 van Dorst, M. (2024) Intreerede De gezonde stad is een verbonden stad. TU Delft.

171 Buitelaar, E. (2023) *De grondexploitatie: een kleine geschiedenis van een belangrijk begrip*. Rooilijn.

AANBEVELINGEN VOOR DE TOEKOMST

Gezondheid als sturend criterium

Samenvattend pleiten wij ervoor om gezondheid als sturend criterium te verankeren in ruimtelijk beleid en bij gebiedsontwikkeling. Gezonde woonomgevingen kunnen namelijk fors bijdragen aan preventie van gezondheidsrisico's en het verkleinen van gezondheidsverschillen. Juist de verdichtingsopgave biedt kansen om bestaande buurten gezonder en beweegvriendelijker te maken. Dat vraagt om ruimtelijke keuzes waarin wonen en gezondheid, mobiliteit en natuur vanaf het begin in samenhang worden afgewogen.

Om gezondheid sturend te maken binnen de woonopgave, hebben wij vier aanbevelingen geformuleerd, gericht aan de Rijksoverheid, opdrachtgevers, bouwers en ontwerpers:

1. Maak gezondheid sturend in ruimtelijk beleid
2. Stimuleer beweging met ruimte voor sport, spel en gezonde mobiliteit
3. Verbeter de milieukwaliteit voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
4. Bouw gezonde woonbuurten vanuit groen, water en klimaatadaptie



Afbeelding 81. Speeltuin Wikado in Rotterdam (2008) transformeert vijf afgedankte windmolenwieken tot een avontuurlijke, labyrintachtige speelplek met torens, klimnetten en een pannakooi. Door het hergebruik van de wieken en materialen bespaart het project circa 90% CO₂ ten opzichte van een reguliere speeltuin. De abstracte vormen prikkelen de fantasie van kinderen en geven ruimte aan steeds nieuw spel. Ontwerp: Blade Made, Superuse. Foto: Denis Guzzo.

AANBEVELING 1

Maak gezondheid sturend in ruimtelijk beleid

Door gezondheid vanaf het begin mee te nemen in ruimtelijke keuzes verschuift de focus van zorg achteraf naar preventie. Dat vraagt om betere verankering in beleid, instrumenten, financiering en besluitvorming.



STUUR OP GEZONDHEIDSBATEN VIA DE OMGEVINGSWET

Onder de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving een maatschappelijk doel. Door gezondheid expliciet te vertalen naar ambities, regels en toetsbare criteria wordt het een sturend onderdeel van gebiedsontwikkeling en ruimtelijk beleid.

Rijksoverheid: verduidelijk hoe gezondheid via de Omgevingswet sterker kan worden geborgd, bijvoorbeeld via instructieregels, handreikingen en landelijke indicatoren (middellange termijn).

Gemeenten: formuleer zo vroeg mogelijk gezondheidsambities en -doelen bij gebiedsontwikkelingen (korte termijn). Vertaal deze naar de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Gemeenten: bepaal met Geografische Informatie Systemen (GIS) de afstand tot water, vegetatie, zorg, sport- en speelvoorzieningen in wijken (korte termijn). Onderzoek met scenarioplanning kwetsbaarheden, de stapeling van omgevingsfactoren en toepassingen van ruimtelijke interventies die bijdragen aan gezondere buurten.

Opdrachtgevers en ontwerpers: vertaal gezondheidsambities naar ontwerp-principes en laat zien hoe plannen bijdragen aan beweging, ontmoeting, rust en vergroening (korte termijn).

Afbeelding 82. Het Singelpark in Leiden, een 6,5 kilometer lang stadspark, is tot stand gekomen vanuit bewonersinitiatief, in samenwerking met Gemeente Leiden, stichting Vrienden van het Singelpark en haar vrijwilligers. Foto: Winand Stut



GEEF BEWONERS REGIE IN DE ONTWIKKELING VAN GEZONDE BUURTEN

Bewonersbetrokkenheid is onmisbaar. Gezonde ingrepen slagen beter als bewoners begrijpen wat ze opleveren, en invloed hebben op de keuzes die uitwerken in hun eigen woonomgeving.

Gemeenten: geef bewonersorganisaties een budget om in gezamenlijkheid met de gemeente een voorstel te schrijven voor een gezonde buurt (korte termijn).

Ontwerpers: verbeeld varianten en alternatieven, zodat bewoners de gevolgen van keuzes voor gezondheid, gebruik en leefkwaliteit kunnen beoordelen (korte termijn).

PRIORITEER KWETSBARE EN ONGEZONDE WIJKEN IN BELEID

Gezondheidsverschillen hangen nauw samen met omgevingsfactoren en vragen om gebiedsgericht beleid.

Overheden: combineer programma's gericht op het verbeteren van zowel de gezondheid als de leefomgeving (middellange termijn).

Gemeenten: geef prioriteit aan wijken waar gezondheidsachterstanden en leefomgevingsproblemen samenkomen (korte termijn). En stem ruimtelijke investeringen af op sociale en preventieve maatregelen.

VERANKER DE BELEVINGS- EN TOEKOMSTWAARDE IN DE GRONDEXPLOITATIE

Door langetermijnbaten mee te rekenen in de grondexploitatie, worden groen, water en verblijfskwaliteit investeringen in gezondheid en gebiedswaarde.

Rijksoverheid: ontwikkel een instrument waarmee gezondheidsbaten, belevingswaarde en toekomstwaarde worden meegenomen in grond- en gebiedsexploitaties (lange termijn). Maak de economische én maatschappelijke waarde van investeringen in water, groen en vegetatie inzichtelijk, zoals waardeestijging van vastgoed en gezondheidswinst. Onderzoek daarnaast hoe een deel van deze baten kan terugvloeien naar de gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld via bijdragen van baathouders zoals vastgoed- en grondeigenaren, zoals wordt verkend in Samen Slim.¹⁷²

Gemeenten: werk samen met gezondheidsexperts, sociale geografen, stads-sociologen, omgevingspsychologen en verzekeraars om harde, sturende criteria te ontwikkelen voor gebiedsexploitatie, gericht op lange termijnwaarde, gezondheidswinst en maatschappelijke baten (middellange termijn).

172 Watertorenberaad (2023) Samen slim. Naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling.

AANBEVELING 2

Stimuleer beweging met ruimte voor sport, spel en gezonde mobiliteit

Door ruimte te bieden voor sport, spel en gezonde mobiliteit, wordt bewegen onderdeel van het dagelijks leven.

MAAK GEZONDE MOBILITEIT EN NABIJHEID LEIDEND

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt in sterke mate hoe mensen zich verplaatsen. Door lopen, fietsen en openbaar vervoer de meest logische keuzes te maken, ontstaat meer dagelijkse beweging en neemt de afhankelijkheid van de auto af.

Rijksoverheid en regio's: stimuleer investeringen in lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit, en verbind woningbouw sterker aan de nabijheid van werk, onderwijs, sport en dagelijkse voorzieningen bij grootschalige woningbouwlocaties (middellange termijn).

Gemeenten: hanteer het STOMP-principe als uitgangspunt bij de inrichting van straten, buurten en bij gebiedsontwikkeling, om beweging en gezonde mobiliteit te stimuleren (korte termijn).¹⁷³ Dit betekent: ontwerp straten primair voor lopen en fietsen, ondersteund door hoogwaardig openbaar vervoer en deelmobiliteit.¹⁷⁴

Gemeenten: richt wijken in volgens het principe van nabijheid, zoals de 15-minutenstad, zodat dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk lopend of fietsend bereikbaar zijn (lange termijn). Gebruik de RIVM-vuistregels en organiseer basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, huisartsenpraktijk, basisschool en ov-halte binnen 800 meter van woningen.¹⁷⁵ Koppel dit aan lagere parkeernormen op plekken waar nabijheid, ov en deelmobiliteit een volwaardig alternatief bieden voor autobezit.

Overheden: versterk de bewegingsvrijheid van jongeren met gratis ov voor kinderen (korte termijn).

173 CROW (2023) Toepassen STOMP uitgebreid met twee casussen.

174 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2020) *Naar een gezonde stad te voet*.

175 RIVM (2025) Vuistregels bewegen.



Afbeelding 83. Het Spoorpark in Tilburg is het resultaat van een burgerinitiatief. In het park kunnen kinderen spelen op speeltoestellen, maar ook in landschappelijke speelelementen, zoals 'Levend Water', onderdeel van het watersysteem en waterberging van het park. Beeld: Rijksoverheid / Nota Ruimte

RESERVEER RUIMTE VOOR SPORT, SPEL EN BEWEGEN.

Sport- en speelruimte moet vanaf het begin onderdeel zijn van de woonopgave. Sport- en speelruimte dichtbij huis stimuleert dagelijks bewegen, buitenspelen en ontmoeting, en draagt bij aan de fysieke, mentale en sociale ontwikkeling van kinderen.

Gemeenten: reserveer sport- en spelvoorzieningen per buurt, in verdichtingsopgaven en nieuwbouwplannen (korte termijn). Volg daarbij de normering van het RIVM: binnen 200 meter een speelplek voor jonge kinderen, binnen 300 meter aaneengesloten beweeggroen en ieder huis heeft binnen 1.500 meter minimaal drie typen sportaccommodaties.¹⁷⁶

Ontwikkelaars en opdrachtgevers: neem sport- en speelruimte op in programma's van eisen, gebiedsbudgetten en collectieve voorzieningen (korte termijn).

176 RIVM (2025) Een gezonde inrichting van de openbare ruimte: vuistregels voor Bewegen, Groen en Ontmoeten.



Afbeelding 84. In het woongebouw Cornelis in Amsterdam is bewegen, spelen en ontmoeten mee ontworpen in het gebouw. Een schakering van glijbanen vormt een route door het gebouw, in zowel binnen- als buitenruimte. Ontwerp: FARO en Van Bergen Architectura. Foto: Michael van Bergen.



VERANKER HET KINDPERSPECTIEF EN ONTWERP UITDAGENDE SPEELRUIMTEN

Kinderen ontwikkelen zich motorisch, cognitief en sociaal beter wanneer ze spelen, buiten zijn en contact hebben met elkaar.^{177 178} Door vanuit het kindperspectief uitdagende speelruimten en veilige routes te ontwerpen wordt hieraan bijgedragen.

Gemeenten: maak een kindvriendelijk netwerk van speelruimten tot een vaste laag binnen de Omgevingsvisie (korte termijn). Stuur binnen stedelijke ontwikkelingen actief op elementen die kinderen centraal stellen, zoals leefgalerijen en levendige plinten. En reserveer structureel middelen, bijvoorbeeld 3% van de grondexploitatie, voor kindvriendelijke ruimte.

Gemeenten en ontwerpers: werk samen aan een diversiteit aan speelvoorzieningen, gericht op vrij en avontuurlijk spel en verschillende bewegingspatronen (korte termijn).¹⁷⁹ Faciliteer ook ruimte voor de begeleiders of ouders: fijne zitplekken, mooie bomen en planten en geen hinder van het verkeer.

¹⁷⁷ Urhahn [2019] De beweegvriendelijke stad.

¹⁷⁸ Daan, B. Peeters, K. Fink, A. [2019] *Spelen in de stad*. Amersfoort: Wilco Art books.

¹⁷⁹ Daan, B. Peeters, K. Fink, A. [2020] *Spelen in de stad*. Amersfoort: Wilco Art books.

AANBEVELING 3.

Verbeter de milieukwaliteit voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving

Door milieukwaliteit vanaf het begin mee te wegen in de keuze, inrichting en programmering van woongebieden wordt voorkomen dat luchtvervuiling, geluid en hittestress achteraf moeten worden opgelost.

STUUR MET RIJKSREGIE OP LUCHTKWALITEIT

Luchtvervuiling en geluid stoppen niet bij gemeentegrenzen. Rijksregie is nodig om bronmaatregelen, woningbouw, vergunningverlening en Europese normen goed op elkaar af te stemmen.

Rijksoverheid: ontwikkel een programmatische aanpak op rijksniveau voor betere luchtkwaliteit (middellange termijn). Dat zorgt voor effectieve maatregelen en reservering van voldoende financiële middelen, en het voorkomt vertraging van woningbouw en het schrappen van vergunningen.

Overheden: werk samen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren volgens de aangescherpte Europese normen (korte termijn). Dat is van belang voor schone lucht en woningbouw.¹⁸⁰ Veel lokale maatregelen zijn al genomen, zoals emissievrije zones en stimuleren van elektrisch vervoer, daarom ligt de volgende noodzakelijke stap op regionaal en landelijk niveau.



180 VNG en IPO (2026) Strengere EU-normen vragen om rijksregie op luchtkwaliteit.

Afbeelding 85. De Groene Loper, ontworpen door West 8 en Martens Willems architecten, herstelt de verbinding tussen de Maastrichtse stadsdelen die jarenlang door de A2 van elkaar gescheiden waren. Bovenop de ondertunneling is een groene laan met woningen en hoogwaardige openbare ruimte ontstaan, waardoor de leefkwaliteit, gezondheid en biodiversiteit zijn toegenomen. Foto: Jeroen Musch.



181 De luchtkwaliteit in Nederland is de afgelopen decennia verbeterd, maar blijft ongezond en behoort tot de slechtste van Europa. Luchtkwaliteit in Nederland. RIVM

182 In Parijs zijn de afgelopen 20 jaar autorijstroken geschrapt ten gunste van trottoirs, fietsbanen, busbanen en tramlijnen. Niet alleen de hoeveelheid stikstofdioxide is met 50% gedaald, ook de hoeveelheid fijnstof is met circa 55% gedaald. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit en daardoor op de kwaliteit van de leefomgeving.

BEPERK VERVUILENDE EN LAWAAIIGE VERKEERSTROMEN

Verkeer is een belangrijke bron van luchtvervuiling,¹⁸¹ geluidsoverlast en stress. Minder ruimte voor autoverkeer en meer ruimte voor lopen, fietsen en ov verbeteren de milieukwaliteit en de verblijfskwaliteit van buurten.

Gemeenten: verminder doorgaand autoverkeer in woonbuurten en herverdeel ruimte van autorijstroken en parkeren naar trottoirs, fietsbanen, busbanen, tramlijnen, groen en verblijfsruimte (korte en middellange termijn). Gebruik voorbeelden zoals Parijs om de gezondheidswinst van minder autoverkeer zichtbaar te maken.¹⁸²

VOORKOM STAPELING VAN MILIEUDRUK BIJ KWETSBARE FUNCTIES

Woningen, scholen, zorgvoorzieningen, speelplekken en sportvoorzieningen vragen om extra bescherming tegen luchtvervuiling, geluid, hitte en verkeersdruk. Door stapeling van milieudruk vroegtijdig te voorkomen, worden gezondheidsrisico's kleiner.

Gemeenten: voorkom dat kwetsbare functies worden geplaatst op plekken met hoge milieudruk zonder dat er aanvullende maatregelen worden genomen (korte termijn).

Opdrachtgevers en ontwerpers: positioneer functies, entrees, speelplekken, buitenruimten en routes zodat blootstelling aan geluid, luchtvervuiling, hitte en verkeersveiligheidsrisico's wordt beperkt (korte termijn).

AANBEVELING 4

Bouw gezonde woonbuurten vanuit groen, water en klimaatadaptatie

Groen, water en klimaatadaptatie zijn randvoorwaarden voor gezonde woonbuurten. Maatregelen als groenblauwe netwerken, voldoende (oude) bomen, collectieve groene ruimtes en biodiversiteitsherstel bieden verkoeling, schonere lucht, wateropvang en ruimte voor rust en herstel.

ZORG VOOR GROENBLAUWE NETWERKEN OP ALLE SCHAALNIVEAUS

Gezonde woonbuurten vragen om doorlopende groenblauwe structuren. Zo worden biodiversiteitsherstel, verkoeling, wateropvang en recreatie met elkaar verbonden.

Rijksoverheid: ontwikkel een nationaal programma voor ruimte voor waterstructuren en vegetatie in volle grond in en om steden en dorpen (middellange termijn). En maak daar voldoende geld voor beschikbaar.

Provincies, gemeenten en waterschappen: zorg voor doorlopende groenblauwe netwerken (Stedelijke Groene Hoofdstructuur) en ecologische verbindingen, zodat dieren zich kunnen verplaatsen tussen verschillende gebieden (middellange termijn).

Gemeenten: borg groenblauwe netwerken in de omgevingsvisie, het omgevingsplan en stedenbouwkundige kaders (korte termijn).

Opdrachtgevers, ontwikkelaars en ontwerpers: sluit gebiedsontwikkelingen aan op bestaande ecologische, landschappelijke en waterstructuren (korte termijn). Ontwerp en realiseer groenblauwe verbindingen als dragende structuur, niet als inrichting achteraf.



BEHOUD OUDE BOMEN EN PLANT NIEUWE BOMEN VROEGTIJDIG

Volwassen bomen leveren grote waarde voor gezondheid, verkoeling, schaduw, biodiversiteit, luchtkwaliteit en waterregulering. Nieuwe bomen hebben decennia nodig om dezelfde waarde te bereiken en moeten daarom vroeg in het ontwikkelproces worden ingepast.

Gemeenten: behoud bestaande bomen en reserveer de benodigde ondergrondse ruimte voor de wortels (korte termijn).¹⁸³ Reserveer ruimte in het trottoir voor wortels in volle grond, in een omgeving waar de ecologische kringloop nog intact is. Reserveer de kroonomschaduw als vrije ruimte voor het wortelpakket in de ondergrond. Verplaats waardevolle bomen in plaats van kap.¹⁸⁴

Gemeenten: stuur niet alleen op aantallen bomen, maar ook op levensjaren en soorten die passen bij het gebied en de ondergrond (korte termijn). Kies voor bomen op basis van ruimtelijk beeld, ecologische waarde, ziekteresistentie, klimaatverandering en het benodigde ruimtebeslag ondergronds én bovengronds.

Gemeenten en opdrachtgevers: start met aanplant van nieuwe bomen bij gebiedsontwikkeling vóór start bouw, zoals bij het Bomencarré op IJburg, in Amsterdam (korte tot middellange termijn). Zo krijgen bomen extra tijd om te wortelen en door te groeien, zodat ze eerder bijdragen aan schaduw, verkoeling, wateropvang en biodiversiteit.

Ontwikkelaars en bouwers: houd rekening met de bomen in de bouwfase, bijvoorbeeld bij kabels en leidingen, bouwplaatsinrichting, ophoging, grondwerk en bouwlogistiek (korte termijn).

Ontwerpers: pas het ontwerp van stedenbouwkundige plannen en woongebouwen aan op bestaande bomen en voorkom het onnodig kappen (korte termijn).

Afbeelding 86: Bij het Bomencarré in IJburg (Amsterdam) zijn in 2017 door de Nationale Bomenbank 32 jongvolwassen moeraseiken geplant, nog vóór de ontwikkeling van de omliggende woongebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Foto: Nationale Bomenbank.

Afbeelding 87: Bomencarré IJburg, Amsterdam. In 2024, na oplevering van de woongebouwen, dragen de reeds ouder geworden bomen bij aan verkoeling en een volwassen openbare ruimte. Foto: Hannah Schubert.

183 van circa 1 m³ grond per levensjaar.

184 B+B i.o.v. College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2025) Studie Oude Boom.

STUUR BIJ WONINGBOUW OP GROTE COLLECTIEVE GROENE RUIMTES

Meer collectieve groene buitenruimtes voorkomen versnippering van groen en verstening in publieke tuinen. Ze bieden ruimte voor verkoeling, wateropvang en ontmoeting.

Rijksoverheid: maak groennormen wettelijk verplicht via instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (middellange termijn).

Gemeenten: stuur op stedenbouwkundige plannen met grote collectieve groene buitenruimtes, in plaats van private tuinen die snel kunnen verstenen (korte tot middellange termijn). Verminder onnodige verharding en stuur op minder materiaal (asfalt en beton) om uitstoot te verkleinen. Denk daarnaast aan waterdoorlatend materiaal, vergroening van straten, het bundelen van kabels en leidingen en compacte stratenprofielen.

VERSTERK DE NATUURLIJKE HABITAT VAN BOMEN, INSECTEN, PLANTEN EN DIEREN

Biodiversiteit draagt bij aan een robuuste, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Gemeenten: stuur op inheemse beplanting, bloemrijke bermen, waterpartijen en doorlopende ecologische verbindingen (korte termijn). Pas het beheer daarop aan, bijvoorbeeld door gazons en bermen minder frequent te maaien en ruimte te geven aan bloemrijke graslanden.

Gemeenten: besteed extra aandacht aan wijken nabij buitengebieden en landbouwgronden, waar biodiversiteit vaak onder druk staat en ecologische verbindingen tussen stad, dorp en landschap extra belangrijk zijn (korte termijn).

Opdrachtgevers en ontwikkelaars: neem natuurinclusieve maatregelen op in gebouwen, binnenterreinen, daken, gevels en openbare ruimte, zoals nestgelegenheid, groene daken, gevelgroen en verblijfplaatsen voor vogels, vleermuizen en insecten (korte termijn).

Ontwerpers: ontwerp met variatie in beplanting, bodem, water, hoogteverschillen, schaduw, beschutting en nestgelegenheid (korte termijn). Kies daarbij zoveel mogelijk voor plantensoorten die passen bij de regio, de bodem, het watersysteem en de gewenste ecologische kwaliteit.





Afbeelding 88: Common Woods is een natuurinclusieve wijk in Amersfoort. Vrijwjl energieneutrale woningen staan te midden van boskamers; natuurlijke ruimtes met bosranden en beplanting. Halfverharding in plaats van asfalt zorgt voor betere wateropname, de auto verdwijnt uit beeld. Ontwerp: Space & Matter. Landschapsonwerp: Delva Landscape Architecture | Urbanism. Foto: Sebastian van Damme.

SAMEN- LEVEN

Zorg voor sociaal
weerbare gemeenschappen

Toekomstbeeld 2050

Stel je een straat voor in 2050, waar de woonomgeving uitnodigt tot samenleven. Publieke en private ruimte lopen geleidelijk in elkaar over: brede stoepen met zitplekken, uitnodigende entrees en galerijen waar je ook kunt verblijven. Daar ontstaan de kleine, herhaalde momenten die een gemeenschap verbinden: een groet op de stoep, spelende kinderen voor de deur, een praatje in de gezamenlijke buurttuin, een buur die even helpt met een boodschap. Die nabijheid is belangrijk nu steeds meer mensen alleen wonen, ouder worden en professionele zorg niet langer vanzelfsprekend is.

Achter die nabijheid schuilt een doordachte ordening. De buurten en straten zijn zo ingericht dat contact vanzelfsprekender wordt: voordeuren aan de straat, toegankelijke gedeelde ruimten, voorzieningen dichtbij en routes waardoor mensen elkaar tegenkomen. Verschillende woontypen voor mensen van uiteenlopende leeftijd en achtergrond liggen naast elkaar: compacte appartementen, gezinswoningen, zorgwoningen en een flexibele schil van sociale huurwoningen voor spoedzoekers, studenten of arbeidsmigranten.

Sociale weerbaarheid heeft daarmee concrete betekenis gekregen: van een abstract ideaal naar een kwaliteit van de woonomgeving zelf. Met buurten die ruimte bieden voor ontmoeting en die de buurtbewoners zich eigen kunnen maken. Zo zijn sociale buurtnetwerken ontstaan waarin mensen naar elkaar omkijken, steun organiseren en langer zelfstandig mee kunnen doen.





DE WOONOMGEVING ALS SOCIALE INFRASTRUCTUUR

Sociale verbondenheid vormt de basis van een solidaire samenleving. Juist in de woonomgeving krijgt die verbondenheid concreet vorm. In straten, portieken, pleinen en gedeelde ruimtes ontstaat de alledaagse praktijk van samenleven: mensen die elkaar ontmoeten, elkaar leren kennen en naar elkaar omkijken bij onzekerheid of tegenslag. Die cultuur van verbondenheid is geen vanzelfsprekendheid. In een tijd van vergrijzing, individualisering en een superdiverse bevolking komt zij minder spontaan tot stand, terwijl het belang ervan juist toeneemt. De woonopgave is naast een ruimtelijke, ook nadrukkelijk een sociale en maatschappelijke opgave.

Dat vraagt om een benadering van de woonomgeving als sociale infrastructuur en voedingsbodem voor gemeenschapsvorming. Met een ontwerp van huizen, straten en buurten waarin ontmoeting, wederkerigheid en betrokkenheid actief worden ondersteund. Dit betekent ruimte geven aan initiatief van bewoners, informele netwerken en gedeeld eigenaarschap. Door te investeren in inclusieve publieke ruimte, een diverse woningvoorraad en de nabijheid van voorzieningen en werk, ontstaan condities waardoor mensen elkaar kunnen vinden en ondersteunen. Zo bouwen we aan sociaal weerbare gemeenschappen die beter bestand zijn tegen de uitdagingen van morgen.¹⁸⁵

Sociale netwerken zijn
cruciaal voor een
weerbare samenleving

185 Putnam, R. D. (2000) *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon & Schuster, p. 21. Putnam beschrijft het belang van sociale weerbaarheid van bewoners en gemeenschappen om naar elkaar om te zien, onderlinge verschillen op te vangen en elkaar te ondersteunen bij onzekerheid of tegenslag. Deze veerkracht ontstaat uit een combinatie van sociale netwerken, lokale hulpbronnen en passende institutionele ondersteuning, en de daaraan verbonden vormen van wederkerigheid. Hij maakt hierbij onderscheid tussen het versterken van banden binnen een groep of gemeenschap, het overbruggen van relaties en interacties tussen verschillende groepen en het vertrouwen tussen burgers en overheid.

De basis ligt er

De Rijksoverheid biedt met de *Handreiking Fysiek volgt sociaal* handelingsperspectieven om te bouwen aan sociaal duurzame buurten. Daarnaast werkt het Rijk aan fysieke en sociale interventies in de twintig meest kwetsbare stedelijke gebieden met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), het Volkshuisvestingsfonds en de Woningbouwimpuls. Dit pleidooi bouwt voort op deze ambitie en doet aanbevelingen op basis van het cultuurhistorisch onderzoek *Gedeelde Woonvormen, een traditie met toekomstperspectief* (2026) (pagina 186), de CRa-publicatie *Tien adviezen voor leefbare en veilige wijken* (2025), het ontwerpend onderzoek *BuurtSaam* (2024) en het advies *Ruimte maken voor ontmoeting* (2022).

Een passend woning-aanbod dat ondersteunt en meebeweegt

VERGRIJZING, INDIVIDUALISERING EN MIGRATIE

De komende decennia verandert de samenstelling en woonvraag van Nederland ingrijpend. Het aantal huishoudens in Nederland groeit naar verwachting van 8,4 miljoen tot bijna 10 miljoen in 2070.¹⁸⁶ Die groei komt vooral door individualisering en huishoudensverdunning: meer mensen wonen alleen of met z'n tweeën. Ook is er sprake van een verschuiving van natuurlijke bevolkingsgroei naar groei door migratie. Door arbeids-, studie- en asielmigratie hebben mensen met verschillende achtergronden, talen, religies en tradities zich gevestigd in Nederland. We groeien toe naar een superdiverse samenleving.¹⁸⁷

Een andere ingrijpende verandering is de vergrijzing. Door een combinatie van lagere geboortecijfers en een stijgende levensverwachting zal het aandeel 75-plussers stijgen, de leeftijd waarop de gemiddelde zorgvraag toeneemt. Hierdoor wordt een grotere groep huishoudens afhankelijk van zorg en ondersteuning, terwijl de beroepsbevolking en het aantal mensen dat informele zorg kan bieden, afneemt.¹⁸⁸ Hoewel beleid inzet op langer thuis wonen en meer eigen regie, blijft het aanbod van nultreden- en levensloopbestendige woningen achter. Door de geringe verhuismobiliteit onder ouderen stopt de gehele doorstroming op de woningmarkt.¹⁸⁹

186 Centraal Bureau voor de Statistiek (2024) Huishoudensprognose 2024-2070: bijna 10 miljoen huishoudens verwacht in 2070.

187 Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050, (2024). *Gematigde groei – Rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050*. Den Haag.

188 In 2040 zijn er naar schatting circa 4,7 miljoen 65-plussers, waarvan het aantal 75-plussers, de leeftijd waarop gemiddeld de zorgvraag en fysieke beperkingen toenemen, wordt geschat op 2,6 miljoen. Het aandeel 75+ huishoudens stijgt van 11% (2013) naar 21% in 2040.

189 Centraal Bureau voor de Statistiek (2020) *Een analyse van het verhuisgedrag van zestigers*.

**“HOEWEL BELEID
INZET OP LANGER
THUIS WONEN EN
MEER EIGEN REGIE,
BLIJFT HET AANBOD
VAN NULTREDEN-
EN LEVENSLOOP-
BESTENDIGE
WONINGEN ACHTER.
DOOR DE GERINGE
VERHUISMOBILITEIT
ONDER OUDEREN
STOKT DE GEHELE
DOORSTROMING OP
DE WONINGMARKT.”**

VAN GESCEIDEN LEEFWERELDEN NAAR GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

Tegelijkertijd leidt de toename in sociale bubbels en gescheiden leefwerelden ertoe dat uitwisseling tussen diverse groepen steeds minder zal plaatsvinden.¹⁹⁰ Dit kan leiden tot verminderd vertrouwen in elkaar en de samenleving. Terwijl juist nu behoefte is aan versterking van het collectieve vermogen van bewoners om spanningen, tegenslagen en maatschappelijke verandering op te vangen.

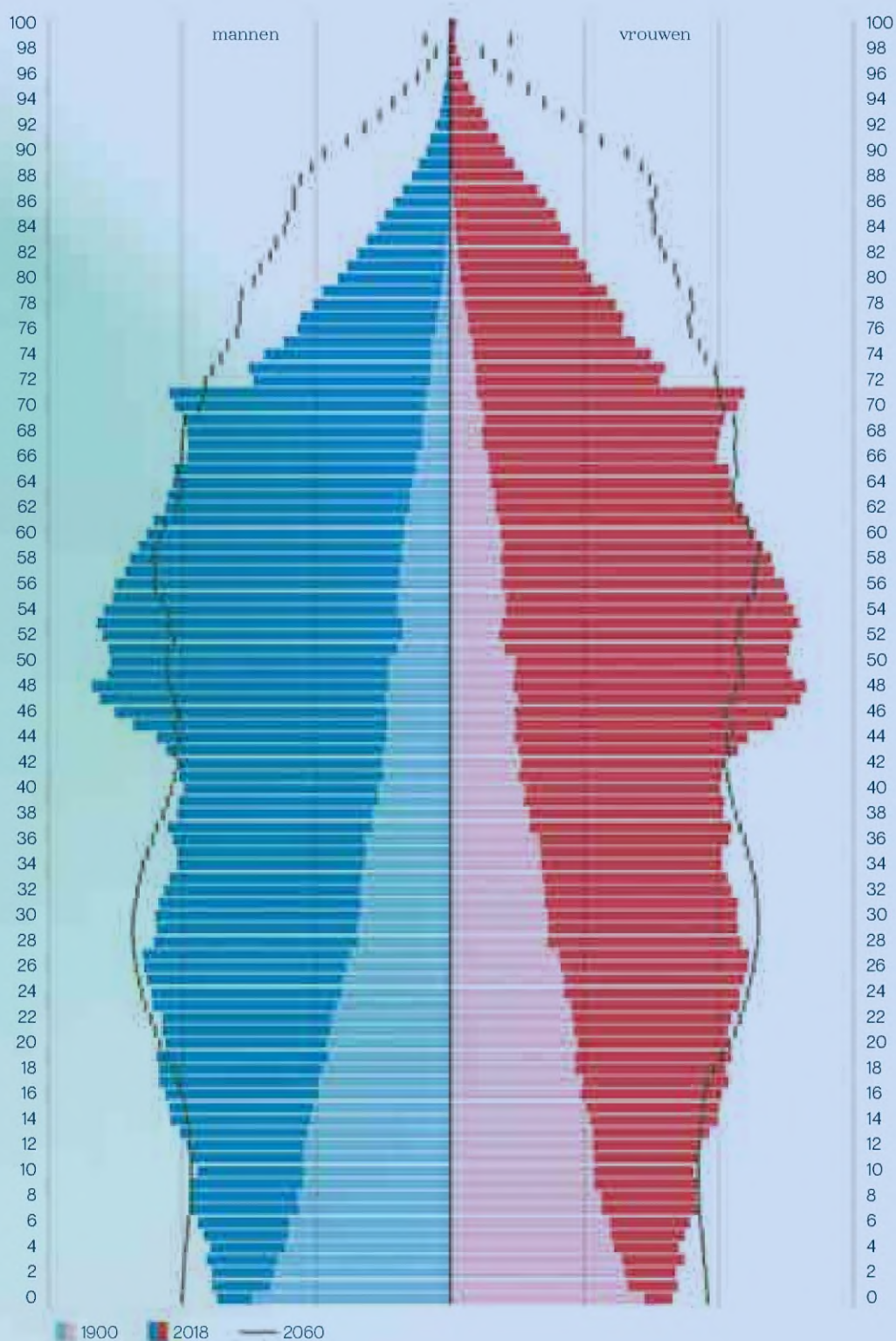
Vanuit dit perspectief vormt het stimuleren van andere en meer gemeenschappelijke woonvormen - als aanvulling op het bestaande aanbod - een randvoorwaarde voor volksgezondheid. Binnen sommige gemeenschappen is het traditie om ouderen thuis op te vangen en te verzorgen, bijvoorbeeld voor mensen met een migratieachtergrond waarbij in hun land van herkomst inwoning vanzelfsprekend is. Ook Nederland heeft een lange traditie in vormen van samenwonen: variërend van hofjes, verzorgingstehuizen, aanleunwoningen tot woongroepen. Voortbouwen op deze traditie vraagt om verkenning van de wijze waarop gemeenschappen een rol spelen en kunnen bijdragen aan het opvangen van demografische verschuivingen.

¹⁹⁰ Bovens, M., Dekker, P., Tiemeijer, W. (2014) *Gescheiden werelden? Een verkenning van sociaal-culturele tegenstellingen in Nederland*. Den Haag: WRR.



Afbeelding 89. Toename zorguitgaven, raming 2018. Van circa 112 miljard euro in 2022 naar ruim 202 miljard euro in 2050. Een toename van het aantal chronisch zieken en duurdere behandelingen zorgt ervoor dat het moeilijk zal zijn om het zorgniveau te blijven waarborgen. Deze transitie legt een grote druk op de informele zorg. Data: Centraal Bureau voor Statistiek, RIVM

Inmiddels zijn de zorgkosten opgelopen tot 155 miljard euro in 2022.



Abbeelding 90. Demografische bevolkingspiramide in 1900, 2018, en 2060. De bevolkingsprognose (stippellijn) toont dat waar de grafiek vroeger de vorm van een brede piramide had met veel jongeren, de basis nu veel smaller is en de bovenkant breder door vergrijzing en hogere levensverwachting. Het aandeel 65-plussers en 80-plussers neemt hierdoor de komende jaren snel toe, terwijl het aandeel jongeren afneemt, met grote gevolgen voor de zorg, woningmarkt en arbeidsmarkt. Bron: Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050, (2024). *Gematigde groei – Rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050*, Den Haag.



NAAR EEN GEÏNTEGREERDE AANPAK VAN MAATSCHAPPELIJKE HUISVESTING

Vooraf voor kwetsbare jongeren, arbeidsmigranten, statushouders en thuisloze mensen heerst een groeiende behoefte aan passende woonruimte. Jongeren zoeken een eerste woning, statushouders een zelfstandige, veilige plek en mensen met psychische klachten vragen om passende ondersteuning. Deze woonvormen vragen om meer dan wonen alleen. Het gaat om passende huisvesting, ingebed in een netwerk van zorg, werkgelegenheid, ondersteuning en inclusieve buurten waar mensen zich veilig en gezien voelen. Deze huisvestingsopgaven zijn belegd bij verschillende departementen, organisaties en overheden met aparte beleids- en financieringsstromen. Een geïntegreerde aanpak is nodig, maar in de praktijk worden deze maatschappelijke huisvestingsopgaven onvoldoende in samenhang bekeken.¹⁹¹

Dit kan nadelige consequenties hebben voor het draagvlak in de samenleving. Met name als opvang- of huisvestingslocaties geen onderdeel zijn van een bestaande buurt, zich bevinden op afgelegen locaties en bewoners fysiek en sociaal afgesloten worden van de samenleving. Dit versterkt stereotypen en bemoeilijkt wederkerige relaties, terwijl gemeenschapsvorming juist vraagt om gedeelde plekken, activiteiten en verantwoordelijkheid. Door deze doelgroepen juist meer kleinschalig te huisvesten in bestaande buurten en door voorzieningen te delen, zoals bij het project Skills Maastricht en Skills Leeuwarden, ontstaat gemeenschapsvorming en betrokkenheid tussen verschillende bewoners.



Afbeelding 91 & 92. Skills in de Stad (2025) Maastricht. Het project Skills, een renovatie van de voormalige marechausseekazerne aan de Scharnerweg, vormt een woon-, leer- en werkomgeving waar kwetsbare jongeren hun talent kunnen ontwikkelen en toewerken naar zelfstandig wonen en werken. Het project vormt een samenwerking tussen de gemeente Maastricht, Coöperatie Porthos Scharn, Porthos Vastgoed, het Rijksvastgoedbedrijf en het CRA. Foto's: Bram Rusman.

¹⁹¹ Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (2021) *Adviesrapport Een Thuis voor iedereen* VNG (2021); Een integrale benadering van opvang tot integratie.



Afbeelding 93. BuurtSaam Gemeente Kerkrade (2024) Het ontwerpend onderzoek richt zich op het historische lint van Bleijerheide-Nulland, een gebied dat kampt met de gevolgen van langdurige leegstand, drugsoverlast en vergrijzing. Aan de hand van antropologisch onderzoek zijn belangrijke inzichten opgedaan over het verminderde buurtgevoel. Deze zijn samengebracht in het concept 'dorp/stad/huis', met ontwerpprincipes gericht op ontmoeting, burencconnecties en vergroeningstrategieën. Ontwerpteam: 51N4E, Simply Community en Plant en Houtgoed.

WONEN IN DIVERSITEIT VANUIT SOCIALE VERBONDENHEID

Vergrijzing, migratie en individualisering roepen ook belangrijke vragen op over de leefbaarheid van wijken voor (kwetsbare) mensen. Dit hangt samen met de kwaliteit en toegankelijkheid van de publieke ruimte in bredere zin. Wanneer meer mensen kleiner wonen, ouder worden of langer zelfstandig blijven wonen, wordt de directe woonomgeving belangrijker. Toegankelijke en uitnodigende straten, pleinen en parken maken ontmoeting vanzelfsprekender, en versterken op lange termijn de gezondheid van bewoners.¹⁹² Contact op straat draagt bij aan het verminderen van stress, vergroot de sociale veiligheid en zorgt ervoor dat mensen zich minder eenzaam voelen.¹⁹³

Naast de publieke ruimte draagt ook het voorzieningenniveau bij aan de herkenbaarheid en verbondenheid aan een plek. Voorzieningen en sociale netwerken bepalen of mensen zelfstandig kunnen meedoen, anderen kunnen ontmoeten en steun dichtbij kunnen vinden.¹⁹⁴ Het lokale café, de sportkantine, het dorps huis, maar ook de supermarkt hebben een functie als ontmoetingsplek. De afgelopen decennia is het met name in wederopbouw wijken, groeikernen en krimpende dorpen het voorzieningenniveau afgenomen of sterk verouderd door uitblijvende investeringen en minder draagvlak. Sluiting kan resulteren in een gevoel van verlies voor de gemeenschap en verminderd draagkracht van buurten als geheel.¹⁹⁵

Het verlies aan collectiviteit is ook zichtbaar in het ontwerp van woongebouwen. Steeds vaker ontbreekt het aan goed functionerende collectieve ruimten. De entree, gangen en trappenhuizen zijn teruggebracht tot minimale verkeersruimten zonder ruimtelijke kwaliteit, en gedeelde woonruimte bevindt zich in grijs gebied in de bouwregelgeving.¹⁹⁶ Meer verfijnde regels toegespitst op de verschillende schaalniveaus van gedeelde woonruimte kan bijdragen aan de synergie tussen ruimtelijke efficiëntie, tevreden bewoners en sociale meerwaarde.

192 Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (2026) *Werken aan sociale verbondenheid in een geïndividualiseerd zorgstelsel*; Sociaal Cultureel Planbureau (2024) *Samenleven in de toekomst*.

193 Haslam, S. A., et al. (2018) *Social cure, what social cure? The propensity to underestimate the importance of social factors for health*. Social Science & Medicine.

194 Hajer, M.A., Reijndorp, A. (2021) *In Search of New Public Domain: Analysis and Strategy*. NAI Publishers.

195 Baart, J., Fennema, J., Hakkenbroek, R. (2024) *Aan de slag met maatschappelijke voorzieningen voor een sterke en leefbare stad*. Platform 31.

196 Common Practice i.s.m. Kuyper, T. (2026) *Gedeelde Woonvormen, een traditie met toekomstperspectief*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.



Afbeelding 94. Michi-Noeki in Groningen is een klein gebouwtje, dat ruimte biedt om even te zitten, een kop koffie te drinken, naar het toilet te gaan of elkaar te ontmoeten. Het project is ontwikkeld samen met bewoners, professionals en ontwerpers vanuit het idee om met een laagdrempelige tussenstop wijkvoorzieningen beter bereikbaar te maken. Het project is ontstaan uit het Who Cares traject van het CRa. Michi-Noeki Groningen (2024) Vollmer & Partners. Foto: Rufus de Vries.

AANBEVELINGEN VOOR DE TOEKOMST

De woonomgeving als voedingsbodem voor gemeenschapsvorming

Samenvattend vraagt maatschappelijke verandering om een verschuiving in hoe we naar de woonomgeving kijken, handelen en ontwerpen. Niet vanuit de sociale problematiek van kwetsbare wijken, maar juist vanuit de behoeften, identiteit en sociale kracht van gemeenschappen.¹⁹⁷ De woonopgave vormt een kans om deze opnieuw te doordenken en vorm te geven als voedingsbodem voor gemeenschapsvorming.

De groei van nieuwe woon- en leefvormen laat zien dat die beweging al plaatsvindt. Wooncoöperaties, bewonersverenigingen en buurtcollectieven investeren in betaalbaar, duurzaam en solidair wonen, met gedeelde voorzieningen, zorgzame buurten en onderlinge hulpstructuren.¹⁹⁸ De uitdaging is om instituties, regelgeving en financiering zo aan te passen dat deze initiatieven niet worden afgeremd, maar juist worden gefaciliteerd en opgeschaald.

Sociale weerbaarheid is daarbij geen zacht criterium, maar een harde factor voor blijvende waardeontwikkeling. De leefbaarheid beïnvloedt direct de verhuurbaarheid, vastgoedwaarden en de bereidheid van partijen om te investeren.¹⁹⁹ In de praktijk wordt de kwaliteit van de buurt gedragen door de veerkracht van haar bewoners. Sterk verbonden buurten waar mensen elkaar kennen en elkaar helpen blijven langer veilig, schoon en aantrekkelijk – ook als fysieke kwaliteit afneemt of als het economisch tegenzit.

Voor het bouwen aan sociale weerbare gemeenschappen hebben wij vijf aanbevelingen geformuleerd gericht aan de Rijksoverheid, andere opdrachtgevers, bouwers en ontwerpers:

1. Geef bewoners zeggenschap in wijkontwikkeling
2. Ontwikkel een passende en adaptieve woningvoorraad
3. Stuur op gedeelde woonvormen
4. Bouw aan een toegankelijke en inclusieve publieke ruimte
5. Nabijheid van voorzieningen en werkgelegenheid

197 Met het begrip 'gemeenschappen' verwijzen we naar georganiseerde particuliere initiatieven die buiten de overheid en het bedrijfsleven om tot stand komen of naar groepen inwoners die door de overheid worden betrokken om hun lokale kennis in te zetten voor beter beleid en besluitvorming.

198 Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (2025) *Falen en opstaan: naar een doeltreffende aanpak van problemen in de leefomgeving*.

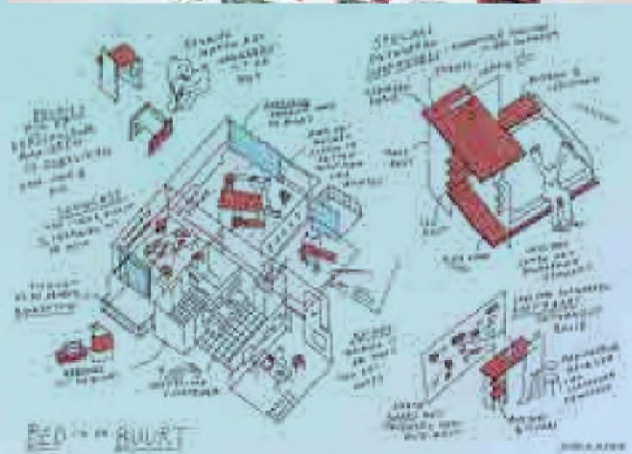
199 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2024) Kennis- en inspiratiedossier BuurtSaam.



AANBEVELING 1

Geef bewoners zeggenschap in wijkontwikkeling

Door bewoners vroeg en structureel te betrekken, worden plannen beter gedragen en sluiten investeringen aan op wat lokaal nodig is.



Afbeelding 95, 96 & 97. Bed in de Buurt, Den Haag (2026) is een transformatie van leegstaand vastgoed naar een tijdelijke hotelkamer voor buurtbewoners. Bed in de Buurt, 6 Sterren Wijkhotel, is een initiatief van Ripple Impact Collective, in samenwerking met De Wijken en SHE IS COOOL. In opdracht van Schuldenlab070, met Hof Wonen, Ad Hoc, Alliantie Werk & Economie en Sociale Samenhang, en Participatie van NPZW. Ontwerp en tekening: Studio NadiaNena. Uitvoering in samenwerking met de buurt en Dondervink (meubels). Foto: Loes van Duijvendijk.

STIMULEER CREËRENDE GEMEENSCHAPPEN

Creërende gemeenschappen – bewoners die samen wonen, zorg en voorzieningen organiseren – vormen een belangrijke motor voor sociale veerkracht en buurt-solidariteit. Zelfredzaamheid vraagt om een mix van bewonerskracht én publieke en institutionele steun.

Rijksoverheid: stimuleer burgercollectieven die ‘van onderop’ publieke diensten en voorzieningen organiseren (middellange termijn). Deze kunnen alternatieven bieden voor de aanpak van de overheid of het bedrijfsleven. Denk aan gedeeld eigenaarschap of het delen van ruimten, infrastructuur en voorzieningen (energie, mobiliteit, zorg) om individuele kosten voor bewoners te verlagen. Pas regelgeving en financiering aan om coöperatieve eigendomsvormen en collectief beheer te faciliteren en op te schalen.

Gemeenten: maak ruimte beschikbaar voor burgerinitiatieven en activiteiten in buurthuizen, werkplaatsen, leegstaande gebouwen of kavels (korte termijn). De ideeën en gemeenschappen zijn er in veel wijken al. Vaak ontbreekt het echter aan betaalbare en toegankelijke ruimte om ideeën te verzamelen waardoor initiatieven zich moeilijk kunnen vestigen, groeien en duurzaam aan de buurt kunnen bijdragen.

BETREK BEWONERS- COLLECTIEVEN EN ONDERNEMERS BIJ WONINGBOUW- ONTWIKKELING

In langjarige gebiedsontwikkelingen blijft doelgroepen- en bewonersonderzoek nu vaak beperkt tot momentopnames. Verbind kennis vanuit de leefwereld met investeringskracht, uitvoering en eigenaarschap

Overheden: organiseer structurele betrokkenheid van bewoners bij beleidsvorming (korte termijn). Breng sociale ambities, behoeften en de woonvraag van huidige en toekomstige bewoners in beeld met een burgerberaad, burgerakkoord of klankbordgroep. Werk de bevindingen uit in de omgevingsvisie met ruimtelijke uitgangspunten voor stedenbouwkundige plannen.

Overheden en opdrachtgevers: ontwikkel breed gedragen toekomstvisies met lokale partijen (korte termijn). Zorg ervoor dat sociaal-maatschappelijke opgaven vanaf de start onderdeel zijn van de opdracht, organisatie, besluitvorming en financiering van het project.²⁰⁰ Om verschillende perspectieven goed mee te nemen, is continue samenwerking nodig tussen bewonersorganisaties, lokale ondernemers (verenigingen), scholen, sportclubs of zorginstellingen.²⁰¹ Werk vanuit het gebied zelf middels projectruimten in de wijk, buurtwandelingen, ateliers en co-creatieprocessen.

Gemeenten: ontwikkel een aanpak om (bewoners)groepen te bereiken die zich niet vanzelf melden en geef deze groepen een stem in de ontwikkeling (korte termijn). Hanteer 'actieve terughoudendheid': bied praktische steun, informatie en ruimte, maar voorkom snelle institutionalisering. Zorg dat de ontwikkelaar vroegtijdig aan boord is en dat diversiteit in de wijkstem is geborgd.²⁰²



200 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2026) *Handreiking Fysiek volgt sociaal*.

201 Janssen, C. (2024) *Sturen op sociale duurzaamheid, dit kan gebiedsontwikkeling bijdragen*, Gebiedsontwikkeling.nu.

202 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2025) *BuurtSaam: resultaten, inzichten en reflecties*.



Afbeelding 98 & 99. Het Grondstoffenstation werkt samen met de wijk aan een sociale en duurzame circulaire wijk economie. Het paviljoen levert diensten op het gebied van afvalverwerking, catering, schoonmaak, vervoer, textielproductie, beheer, kennis en cultuur. Tegelijkertijd is het een ontmoetingsplek. Grondstoffenstation Rotterdam (2023) Superuse Studio. Foto: Frank Hanswijk.

GEEF PRIORITEIT AAN KWETSBARE WIJKEN

Voorkom dat kwetsbare bewoners verder afglijden en geef prioriteit aan wijken waar slechte wooncondities, armoede, onveiligheid en gezondheidsproblemen samenkomen om zo de leefbaarheid te verbeteren en structurele ongelijkheid aan te pakken.

Rijksoverheid: bouw voort op het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), en initieer ontwerpend onderzoek over hoe sociaal-maatschappelijke vraagstukken en ruimtelijke uitdagingen elkaar beïnvloeden in de praktijk (korte termijn). Stel middelen ter beschikking waarmee bewoners, ontwerpers, sociaal geografen en antropologen samen kunnen werken aan een integrale aanpak, verbonden met lokale kennis en betrokkenheid.

Rijksoverheid: investeer vroegtijdig in jaren 70-, 80- en 90-wijken en voorkom dat deze nieuwe 'probleemwijken' worden (middellange termijn). De NPLV-wijken zijn voor een groot deel stadsuitbreidingswijken uit de naoorlogse decennia. Span je ook in voor de wijken die nog geen 'probleem' vormen, maar wel in rap tempo vergrijzen en kampen met een krimp aan bewoners en voorzieningen.

Gemeenten: richt extra middelen en regie op buurten met lage sociaaleconomische status en koppel huisvestingsvraagstukken aan sociale doelen en lokale initiatieven (korte termijn). Pak sociaal-maatschappelijke problematiek (armoede, overlast) parallel aan met fysieke verbeteringen in de buurt. Zet in op innovatieve manieren van wijkversterking vanuit gedeelde verantwoordelijkheid en eigenaarschap.

Woningcorporaties: prioriteer onderhoud, renovatie, energiemaatregelen en woonserviceconcepten in wijken met de zwaarste problematiek (korte termijn). Wees terughoudend met sloop en verkoop; kies waar mogelijk voor renovatie in bewoonde staat, tijdelijke huisvesting in de buurt en afspraken over terugkeergarantie om sociale netwerken te behouden.

AANBEVELING 2

Ontwikkel een passende en adaptieve woningvoorraad

Een woningvoorraad die meebeweegt met veranderende huishoudens, vergrijzing en migratie biedt ruimte voor doorstroming, tijdelijk gebruik en veranderende woonvragen.



ZET IN OP AANPASBARE EN LEVENSLOOPEBESTENDIGE WONINGTYPOLOGIEËN

Een flexibele woningvoorraad met aanpasbare plattegronden, die in de tijd meerdere doelgroepen kan bedienen, verkleint de druk op nieuwbouw en maakt langer thuis wonen mogelijk in het licht van de vergrijzing.

Rijksoverheid: verbind de nationaal grootschalige woningbouwgebieden met de bouwagenda voor ouderen (65-plussers) (korte termijn). Benader vergrijzing naast een zorg- of ouderenprobleem vooral als een maatschappelijke transitie. Stimuleer kleinschalig groepswonen, friendswoningen²⁰³ en woonzorgconcepten vanuit een combinatie met werk, zorg, voorzieningen en samenleven.²⁰⁴ Maak levensloopebestendig wonen de norm en borg dit in de bouwregelgeving (het Bbl).²⁰⁵

Rijksoverheid: financieer ontwerpend onderzoek en werk samen met ontwerpers en bouwers aan duurzame industriële bouwsystemen voor adaptieve woning-plattegronden. Zet de werkplaats van het Innovatie en Opschalingsprogramma (IOP, ministerie van BZK) in voor innovatie en experiment.

Gemeenten: stuur in omgevingsplannen en woonvisies op compacte appartementen voor kleine huishoudens die later kunnen worden samengevoegd tot meergeneratiewoningen of zorggerelateerde woonvormen (korte termijn) en zorg voor gemengde doelgroepen. Realiseer de woningen in de directe nabijheid van ov-knooppunten, werk en voorzieningen. Of maak eenvoudig overstappen tussen deelauto, openbaar vervoer en (deel)fiets mogelijk.

Opdrachtgevers: bevorder het woningaanbod voor senioren (korte termijn). Houd daarbij rekening met veranderende sociale en fysieke behoeften in de woning, zoals draaicirkels voor de rolstoel, badkamers met een schuifdeur, gelijkvloers en goede verlichting. Initieer kleinschalige of geclusterde woonvormen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen, met zorg en ondersteuning dichtbij.²⁰⁶ Groepeer woningen rond een gedeelde binnentuin of een gezamenlijke ontmoetingsruimte, ontwerp brede doorgangen voor spontane ontmoetingen. Faciliteer daarnaast (zorg)kamers voor thuiszorg.

Gebouweigenaren: stuur op aanpassing van de bestaande woonvoorraad. Speel in op de toenemende vraag van een- en tweepersoonswoningen met woningsplitsen en renovatie (middellange termijn).

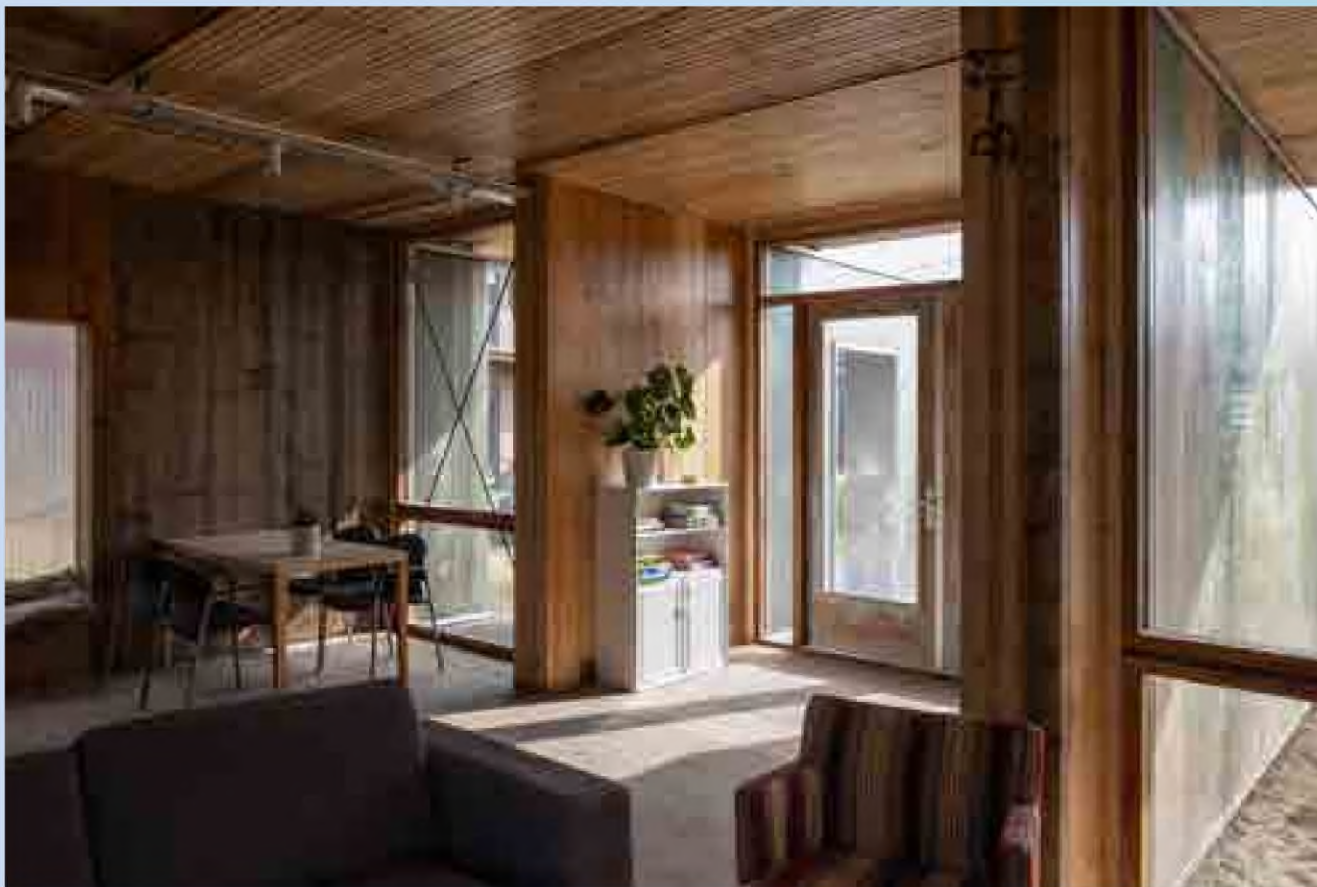
Afbeelding 100. Stadsveteraan020 bevat 145 sociale huurwoningen voor vitale senioren op basis van compacte tweekamerappartementen en flexibele Friendswoningen. Senioren hebben ieder een eigen studio met badkamer en delen een keuken en woonkamer. Daarnaast is het complex ontworpen met collectieve ruimten die ontmoeting stimuleren. Stadsveteraan020, Amsterdam (2022) SOME architects. Foto: Leonard Fäustle.

203 Friendswoningen zijn zelfstandige woningen die worden gedeeld door twee of meer alleenstaanden die samen één huishouden vormen. Iedere bewoner heeft een afsluitbare slaapkamer en de overige voorzieningen – zoals keuken, badkamer en woonkamer – worden gedeeld.

204 Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (2025) Het rimpeleffect.

205 Arcam Amsterdam (2023) Drempelloos ontwerpen gaat niet over drempels.

206 Platform 31 (2026) *Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling voor alle generaties*; Platform 31 (2023) *Geclusterde woonvormen voor senioren*.



BOUW VOOR DOORSTROOM

Door te bouwen voor doorstromers zetten we verhuisketens in gang, waardoor bestaande woningen vrijkomen, de schaarse woningvoorraad efficiënter wordt benut en de druk op de woningmarkt afneemt.

Rijksoverheid: ontwikkel een nationaal doorstroomprogramma voor senioren en gezinnen gericht op passend wonen (middellange termijn). Bouw voort op bestaande beleidsambities, vanuit het Programma wonen en zorg voor ouderen (BZK en VWS).²⁰⁷ Stuur scherper op doorstroming met fiscale maatregelen en ga met opdrachtgevers, beleggers en corporaties in gesprek over huidige belemmeringen, de maatschappelijke winst en financiële voordelen van doorstromen.

Gemeenten en opdrachtgevers: stimuleer de bouw van woningen voor kleine huishoudens in bestaande buurten om doorstroom van senioren uit gezinswoningen te stimuleren (korte termijn). Zorg dat deze doelgroep kan doorstromen binnen hun eigen wijk of dorp, zodat zij hun sociale netwerk behouden.

Woningcorporaties: differentieer bestaand (corporatie)bezit, zodat verschillende wooncarrières mogelijk zijn (middellange termijn). Leer van bestaande initiatieven als de 'hoekwoningaanpak' van corporatie Vivare, waarbij bestaande hoekwoningen vervangen worden door drie nieuwe appartementen zonder grote ingrepen en overlast voor de omwonenden.²⁰⁸

207 Volkshuisvesting Nederland (2026)
Programma Wonen en zorg voor ouderen.

208 Woningcorporatie Vivare,
Hoekwoningaanpak.

BOUW KLEINSCHALIGE STEDELIJKE WOONTYPOLOGIEËN VOOR KWETSBARE MENSEN

Woonvormen die onderdeel zijn van de buurt en de stad in plaats van geïsoleerde opvang helpt de gemeenschapsvorming.

Rijksoverheid: maak huisvesting voor kwetsbare groepen (spoedzoekers, statushouders, thuisloze mensen en arbeidsmigranten) structureel onderdeel van woonbeleid in plaats van tijdelijke noodoplossingen (lange termijn). Zet in samenwerking met corporaties in op een flexibele voorraad van sociale huurwoningen in kleinschalige stedelijke typologieën, zodat snel kan worden ingespeeld op veranderingen in instroom en bevolkingsgroei. Voorkom langdurig verblijf in geïsoleerde opvanglocaties. Realiseer doorstroming en locaties nabij werk, voorzieningen en ov-verbindingen.²⁰⁹

Overheden: ontwikkel flexibele huisvestingsconcepten die aansluiten bij diverse migratie- en verblijfsmotieven om in te spelen op de onvoorspelbare instroom (middellange termijn). Werk samen met ontwerpers, bouwers en bewoners aan modulaire, verplaatsbare complexen of gemengde shortstay gebouwen om opvanglocaties sneller te realiseren. Maak onderscheid tussen arbeids- en kennismigranten (60% emigreert na 5 jaar), asielmigranten (70% blijft na 10 jaar) en studiemigranten (25% blijft vijf jaar na afstuderen).²¹⁰ Verbeter daarnaast de woonkwaliteit voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen door het programma van eisen aan te scherpen vanuit welzijn, veiligheid en ondersteuning.²¹¹

Overheden: benut publiek vastgoed voor gecombineerde woon- en maatschappelijke programma's (middellange termijn). Stel leegstaand en overtollig (Rijks) vastgoed beschikbaar voor huisvesting van kwetsbare mensen, gecombineerd met maatschappelijke functies vanuit sociale ondersteuning, werkgelegenheid of educatie. Organiseer gezamenlijk opdrachtgeverschap tussen departementen en uitvoeringsorganisaties en zorg voor flexibiliteit in verkoopregels, zodat maatschappelijke belangen zwaarder wegen. Leer van voorbeeldprojecten zoals Skills in de Stad (Maastricht en Leeuwarden).

209 Atelier Vlaams Bouwmeester (2024) *Wonen in diversiteit*.

210 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2016) *A Home Away From Home*.

211 A SENS OF_ (2024) *Strategie Ruimtelijke Leefbaarheid AMV*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

Afbeelding 101 & 102. Het flexwonen paviljoen in Haarlem, waar tijdelijk Oekraïense vluchtelingen wonen, laat zien hoe tijdelijke huisvesting kan aanvoelen als volwaardige woonomgeving. De woningen bestaan uit modulaire elementen, waardoor ze snel te plaatsen, te verplaatsen en op te schalen zijn. Het is gebaseerd op het onderzoek Woonkwaliteitsplan FLEXwonen, een handboek dat Vlot Architecten ontwikkelde voor het Rijksvastgoedbedrijf met concrete adviezen voor het maken van kwalitatieve flexprojecten. Plexwonen paviljoen, (2024) Vlot Architecten. Foto's: Anna Odulińska.





AANBEVELING 3

Maak van gedeeld wonen een volwaardige wooncategorie

Gedeelde woonvormen worden in beleid, regelgeving en financiering nog te vaak behandeld als uitzondering. Door deze vormen als een volwaardige wooncategorie te benaderen, wordt sociale en ruimtelijke meerwaarde behaald zoals onderlinge steun, ruimte-efficiëntie en collectieve voorzieningen.²¹²



Afbeelding 103. Meer&deel (2024) is een collectief woonproject in Eindhoven waar 40 huishoudens samenleven in een groene, gedeelde woonomgeving. Bewoners delen onder meer een gemeenschappelijke tuin, ontmoetingsruimte, klusruimtes, logeerstudio's, wasvoorzieningen en deelauto's. Door voorzieningen en ruimte te delen, konden op de locatie 40 woningen worden gerealiseerd in plaats van de oorspronkelijk voorziene 17. Ontwerp: Werkstatt. Foto: Bram Berkien.

BIED ONTWIKKELRUIMTE AAN GEDEELDE WOONVORMEN

Collectieve woonvormen voegen maatschappelijke waarde toe aan een buurt, met collectieve voorzieningen, burenhulp, sociale cohesie en complementaire bewonerscapaciteiten.²¹³

Rijksoverheid: maak regelgeving passend bij collectiviteit in het wonen (middellange termijn). Geef collectieve woon-, verblijf- en verkeersruimten een aparte status in toetsingskaders zoals het BBI, zodat bijvoorbeeld regelgeving voor brand en akoestiek beter passen bij het beoogde gebruik. Houd bij nieuw overkoepelend beleid rekening met de gevolgen voor gedeelde woonvormen.

Gemeenten: wijs structureel kavels aan voor gedeelde woonvormen (korte termijn). Laat ontwikkelruimte in stedenbouwkundige visies, bestemmingsplannen en kavelregels, zodat projecten voldoende vrijheid hebben in de invulling. Stuur op vormen van collectiviteit, het aantal potentiële bewoners en sociale interactie met de buurt, in plaats van woningaantallen, leeftijden of inkomenseisen.

Gemeenten: richt per stad of regio één loket in, waar mensen en groepen met interesse in gedeelde woonvormen zich kunnen melden voor advies en professionele ondersteuning (middellang termijn). Daarmee wordt het voor initiatiefnemers eenvoudiger om gemengde woonvormen te realiseren.²¹⁴

Corporaties en gebouweigenaren: stimuleer het omvormen van verouderde complexen tot geclusterde woonvormen met gedeelde voorzieningen zoals ontmoetingsruimtes, logeerkamers en zorgpunten (korte termijn). Zo kan sociale steun en praktische hulp dicht bij huis georganiseerd worden.

212 Common Practice i.s.m. Kuyper, T. (2026) *Gedeelde Woonvormen, een traditie met toekomstperspectief*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs

213 Common Practice i.s.m. Kuyper, T. (2026) *Gedeelde Woonvormen, een traditie met toekomstperspectief*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

214 Cooplink Kennisnetwerk Wooncoöperaties.



Afbeelding 104 & 105. Overhoop in Utrecht is een woongemeenschap en wooncoöperatie waarin bewoners bewust kiezen voor samenleven, gastvrijheid en solidariteit. De gemeenschap wil niet alleen een thuis bieden, maar ook een open en betrokken plek zijn voor de buurt, waar cultuur, zorg en ontmoeting elkaar versterken. Overhoop Utrecht (2022) Open Muur Architecten en Bewonersinitiatief wooncoöperatie Overhoop. Foto's: Ilvy Njikiktjien en Open Muur Architecten.

ONDERSTEUN DIVERSITEIT EN GELAAGDHEID IN GEDEELDE WOONVORMEN

Woonvormen waarbij een diverse bewonersgroep één samenwoonvisie deelt zijn het meest draagkrachtig en succesvol vanuit langdurige maatschappelijke voordelen.²¹⁵

Rijksoverheid: zorg voor ruimte in regelgeving voor diverse vormen van samenwonen, in zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (middellange termijn). Maak huurtoeslag weer mogelijk voor aangewezen projecten met onzelfstandige woonruimtes zoals voor 1997.

Rijksoverheid: bied beleidsmatige ondersteuning voor zowel top-down als bottom-up initiatieven, zodat een zo breed mogelijke groep bewoners toegang heeft tot een gedeelde woonvorm (middellange termijn). Hanteer voor subsidies een bredere definitie van collectieve functies, waar ook routing en overgangszones onderdeel van kunnen zijn, in plaats van subsidies te koppelen aan specifieke doelgroepgerichte ruimtes. Beloon investering van tijd en geld door burgerinitiatieven.

Opdrachtgevers en ontwerpers: stuur binnen één project op zowel ruimtelijke als sociale gelaagdheid, essentieel voor continuïteit in bewoning en betrokkenheid (korte termijn). Maak daarbij onderscheid tussen de verschillende schaalniveaus van delen.²¹⁶ Variërend van huisgenoten (4 tot 10 mensen), cluster (15 tot 20 mensen), woongemeenschap (40 tot 60 mensen) tot buurtgenoten (150-250 mensen).

215 Common Practice i.s.m. Kuyper, T. (2026) *Gedeelde Woonvormen, een traditie met toekomstperspectief*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs

216 Platform31 (2026) *Schaalniveaus toepassen in geclusterde woonvormen*.



GEEF BEWONERS RUIMTE VOOR EIGENAARSCHAP EN COÖPTATIE

Gedeelde woonvormen werken beter als bewoners zich mede-eigenaar voelen van het gebouw, de organisatie en het dagelijks samenleven. Dat vraagt om invloed op planvorming, beheer en de samenstelling van de groep.²¹⁷

Rijksoverheid: zorg dat beleid genoeg keuzeruimte laat voor aanvullende coöptatiecriteria van de bewoners, zoals persoonlijke klik en diversiteit in de samenstelling van de woongemeenschap (middellange termijn).

Gemeenten en corporaties: geef ook bij top-down projecten bewoners zeggenschap in planvorming, inrichting en beheer van de woonvorm (korte termijn). Richt een stabiel en helder systeem van coöptatie in, geborgd door prestatieafspraken.

217 Common Practice i.s.m. Tijmen Kuiper (2026) *Gedeelde Woonvormen, een traditie met toekomstperspectief*. Den Haag: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs

AANBEVELING 4

Bouw aan een inclusieve en toegankelijke publieke ruimte

Een toegankelijke publieke ruimte die bruikbaar en uitnodigend is voor iedereen maakt ontmoeting vanzelfsprekender, vergroot de sociale veiligheid en zorgt dat ook ouderen, jongeren en kwetsbare bewoners kunnen meedoen.

ONTWERP DE BUITENRUIMTE EXPLICIET VOOR LAAGDREMPELIGE ONTMOETING

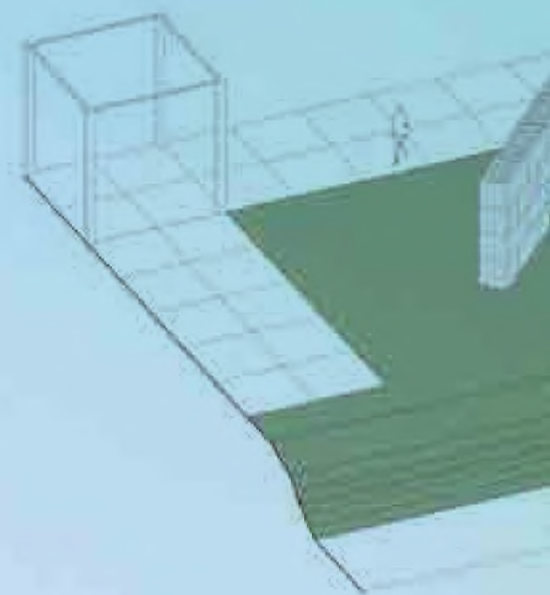
Om de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk te verbeteren is het belangrijk dat 'oude' en 'nieuwe' bewoners elkaar regelmatig ontmoeten.²¹⁸ Laagdrempelige en spontane ontmoetingen geven een gevoel van vertrouwdheid.

Gemeenten: creëer een fijnmazig netwerk van stoepen, pleinen, groene plekken en routes met comfortabele zitplekken, schaduw, speel- en sportmogelijkheden, zodat uiteenlopende groepen zich uitgenodigd voelen om buiten te zijn (korte termijn).²¹⁹

Gemeenten: stimuleer de toegankelijkheid van de publieke ruimte voor rolstoel-gebruikers, ouders met kindwagens en mensen met beperkte mobiliteit (korte termijn). Bescherm daarnaast de publieke toegankelijkheid in stedelijke gebieden. Voorkom dat pleinen en terrassen alleen toegankelijk zijn bij consumptie en faciliteer openbare toiletten, in nabijheid van sociale voorzieningen.

Gemeenten: geef voorrang aan langzaam verkeer in stedenbouwkundige plannen (korte termijn). Herwin ruimte op geparkeerde auto's en doorgaand verkeer, ten gunste van voetgangers, fietsers en verblijfsplekken. En combineer mobiliteitshubs en parkeervoorzieningen met functies voor ontmoeting zodat straat en stoep weer sociale ruimtes worden.²²⁰

Opdrachtgevers: zet ontwerpkracht in voor inclusieve publieke ruimtes waar ook kwetsbare groepen zich gezien voelen (korte termijn). Vermijd uitsluitingsmaatregelen – zoals bankjes waar je niet op kunt liggen – om groepen weg te drukken.



218 Platform 31 (2023) *De gemengde wijk als tussenstap naar de inclusieve wijk*.

219 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2023) *Ruimte maken voor ontmoeting*.

220 In de studie Hubs in bestaande wijken verkent PosadMaxwan de ruimtelijke inpassing en impact van mobiliteitshubs in zeer uiteenlopende vooroorlogse wijken in Amsterdam (Centrum-West), Den Haag (Zeehelden- en Regentessekwartier), Eindhoven (Oud-Strijp), Utrecht (Vaartsche Rijn) en Rotterdam (Oude Noorden en Liskwartier).

VERGROOT DE VEILIGHEID VAN DE PUBLIEKE RUIMTE

Veel bewoners voelen zich veiliger in publieke ruimte die overzichtelijk, goed verlicht en levendig is. Toezicht en surveillance zijn daarvoor niet altijd de oplossing. De manier waarop straten, pleinen, routes en voorzieningen zijn ontworpen kan de veiligheid en levendigheid van wijken vergroten.

Gemeenten: breng op lokaal niveau in kaart waar bewoners zich onveilig of buitengesloten voelen en welke rol ontwerp, beheer en sociale dynamiek in de publieke ruimte spelen met betrekking tot uitsluiting en inclusie (middellange termijn). Gebruik cocreatie en participatie om uiteenlopende ervaringen en behoeften in kaart te brengen.

Gemeenten: stuur in stedenbouwkundige plannen op veiligheid door goed verlichte duidelijke routes en lange zichtlijnen (middellange termijn). Houd rekening met schaal en anonimiteit door het introduceren van kleinere blokken. Voorkom doodlopende straten en onoverzichtelijke openbaar vervoerhaltes (zichtlijnen, toezicht, verlichting).

Opdrachtgevers: zet in op actieve programmering (wonen, werken, voorzieningen) zodat buurten ook 's avonds levendig kunnen blijven (korte termijn). Houd in woningbouwprogrammering rekening met toezicht. Richt entrees, ramen, balkons en voorzieningen op de straat, zodat informeel toezicht en sociale veiligheid ontstaan. En verbeter de verlichting en sociale controle bij entrees, galerijen en onderdoorgangen.

Afbeelding 106, 107 & 108. The Hangout in Utrecht is een compact paviljoen speciaal ontworpen voor, én met, jongeren uit de buurt. Een wand van gestapelde betonblokken schermt het plein af van de omliggende woningen en vormt tegelijk een ondergrond voor streetart en graffiti. Verlichting en muziek zijn in het ontwerp geïntegreerd en kunnen door de jongeren zelf worden bediend. The Hangout, Raum Utrecht (2024) Studio L.A. Beeld: Studio L.A. Foto's: Jimmy Stegeman



AANBEVELING 5

Nabijheid van voorzieningen en werkgelegenheid

Nabijheid van voorzieningen en werkgelegenheid maakt van een woongebied een leefgebied. Mensen kunnen makkelijker en langer zelfstandig meedoen en blijven vaker onderdeel van het dagelijks leven in de buurt.

ZORG VOOR EEN DIVERSITEIT AAN VOORZIENINGEN IN NABIJHEID

Met gevarieerde voorzieningen in de buurt kunnen bewoners van verschillende leeftijden en achtergronden meedoen aan het dagelijkse leven.

Overheden en regionale vervoersautoriteiten: investeer in ov-knooppunten en een fijnmazig netwerk van ov-verbindingen in de wijk om de bereikbaarheid van voorzieningen te vergroten (middellange termijn). Verbind deze netwerken met (zorg)voorzieningen en werk. En houd bij autoluwe strategieën rekening met mensen die afhankelijk zijn van de auto.

Gemeenten: behoud en integreer basisvoorzieningen zoals huisarts, buurthuizen, sportvelden, cafetaria, bibliotheken en ontmoetingsplekken nabij woonbuurten (korte termijn). Zodat juist ouderen en kwetsbare groepen zelfstandig aan het dagelijks leven kunnen blijven deelnemen.²²¹ Deze plekken functioneren als vanzelfsprekende knooppunten van het dagelijks leven en vergroten de collectieve weerbaarheid.²²²

Rijksoverheid, gemeenten en opdrachtgevers: stuur op een menging van functies (wonen, werken, recreatie) en een diversiteit van voorzieningen bij woningbouwontwikkeling (korte termijn). Zet bij de programmering van grootschalige woningbouwlocaties en NPLV-wijken in op het voorkomen van enclaves en verbind nieuwe woningbouwontwikkelingen met bestaande wijken.

²²¹ Een handzame ontwerpleidraad voor de inrichting van publieke ruimte is *Nieuwe ruimte*, een publicatie van de gemeente Groningen en Felixx Landscape Architects and Planners. Ook handig zijn de CRA-adviezen *Naar een schaalsprong op de fiets* (2020) en *Naar een gezonde stad te voet* (2020).

²²² Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (RVS) en het College van Rijksadviseurs (2023) *Ruimte maken voor ontmoeting*.



Afbeelding 109 & 110. DeBuurt, Utrecht Overvecht (2021). De 8 meter hoge multifunctionele hal, in de plint van het door NL Architects ontworpen woonblok, biedt ruimte aan exposities, lezingen en uiteenlopende activiteiten. Door de huur bewust laag te houden, blijft de ruimte toegankelijk voor lokale ondernemers en ontstaat er ruimte voor creatieve en maatschappelijke invulling. Ontwerp: NL Architects. Foto's: Marcel van der Burg.

PLAN ACTIEF RUIMTE VOOR WERK EN LOKALE ECONOMIE IN WOONGEBIEDEN

Maatschappelijke ondernemers, broedplaatsen, de informele economie, creatieve bedrijven en startups verdwijnen zonder sturing vaak uit de stad. Terwijl deze plekken de buurt juist herkenbaar maken en voor binding met de buurt zorgen.

Gemeenten: ontwikkel gemengde woon-werkgebieden met ruimte voor werk op alle opleidingsniveaus: van kenniswerk en zorg tot ambachtelijke productie, logistiek en circulaire economie (middellange termijn). In plaats van eenzijdige functiegebieden met alleen wonen of kantoren. Stimuleer 'levendige plinten': begane gronden van gebouwen met voorzieningen, werkplaatsen en ontmoetingsplekken.

Gemeenten: borg betaalbare verhuurruimte voor lokale ondernemers, sociale ondernemingen en burgerinitiatieven (korte termijn). Verken modellen, zoals in Seestad Aspern in Wenen, waarbij de gemeente zelf plintruimte afneemt en zorg draagt voor goede programmering in de wijk. Op die manier kunnen ook maatschappelijke ondernemingen een plek in de buurt krijgen.

Gemeenten en ontwikkelaars: onderzoek placetesting in gebiedsontwikkeling om programmatische keuzes te testen en onzekerheid te verkleinen van de definitieve investering (korte termijn). Het tijdelijk uitproberen van functies, activiteiten en ingrepen kan bijdragen aan duurzame verankering van initiatieven als buurtkamer, speelplek, sportactiviteit, terras of mobiliteitshub. Koppel placetesting aan blijvende verbeteringen die passen bij de gebruikers en de toekomstvisie van het gebied.

1 - Meerwaarde voor specifieke doelgroep



2 - Meerwaarde vanuit samenwoonvisie



3 - Meerwaarde vanuit efficiëntie

1.	1276 Begijnhof, Breda ca 50 woningen	1395 Hofje van Bakenes, Haarlem 20 woningen (nu 11)	1650 Amsterdammhofje, Amsterdam 80 woningen	1749 Familie Smookappte, Harfzen beoerdt met meerdere bedrdes	1919 Justus van Effenblok, Rotterdam 250 woningen	1924 Huize Lydia, Amsterdam 158 woningen	1925 Woonhotel, Den Haag 45 woningen	1926 Het Nieuwe-Huis, Amsterdam 169 woningen	1971 Experimentele Flats, Utrecht 183 woningen	1976 Wandelmeert, Hilversum ca 50 woningen	1976 Het Halsehuis, Amersfoort 33 woningen	1981 Het Kruisplein gebouw, Rotterdam 54 woningen	1981 CW Tanchof, Delft 175 eenheden (kamers)	1982 CW Zeewijk, Rotterdam 60 woningen	1982 GW Nieuwegein 149 wooneenheden (nu 133)	1985 OZT, Groningen 250 woningen	1989 Landelijke woongroep, Haarlem 23 woningen
----	--	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

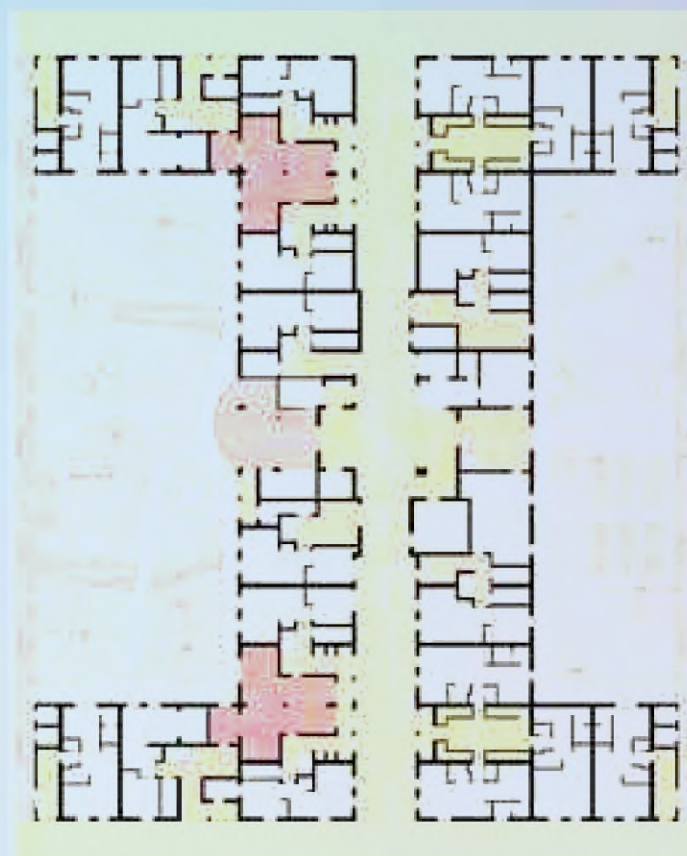
GEDEELDE WOONVORMEN

Een traditie met toekomstperspectief

Common Practice i.s.m. Tijmen Kuyper

Gedeelde woonvormen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de volkshuisvesting in Nederland. De samenstelling van de bevolking verandert: huishoudens worden kleiner, het aantal alleenstaanden neemt toe, de bevolking vergrijst en ouderen wonen langer zelfstandig. Ook veranderende leefvormen, zoals samengestelde gezinnen, gescheiden ouders en mensen met een tijdelijke woonvraag, vragen om flexibelere woonmodellen. Tegelijk staan betaalbaarheid en woningaanbod onder druk en wordt een eerlijke verdeling van ruimte en kwaliteit steeds belangrijker.

De gedeelde woonvorm is niet nieuw. In een analyse van 31 voorbeeldprojecten, gebouwd in Nederland tussen 1267 en 2025, ontstaat een beeld van uiteenlopende stromingen, ruimtelijke typologieën en sociaal-culturele ontwikkelingen: van religieuze enclaves en liefdadigheidshofjes, via woonhotels uit de jaren 20 en woongroepen uit de jaren 70, tot commerciële co-livingconcepten en de heropleving van de wooncoöperatie vandaag. De analyse biedt inzicht in de ruimtelijke patronen, organisatievormen en culturele waarden die aan collectief wonen ten grondslag liggen, en onderzoekt onder welke voorwaarden deze woonvormen succesvol kunnen worden en blijven. Om de maatschappelijke waarde van gedeelde woonvormen te benutten zijn passende regelgeving, ontwerp- en ontwikkelruimte en ondersteuning van bewonersinitiatieven en woningcorporaties nodig. Naast beleidsmatige aanbevelingen formuleert het onderzoek ook ruimtelijke lessen.





Geef stedenbouwkundige kaders voldoende ontwerpruimte

Gedeelde woonvormen zijn goed plooibaar, hebben een eigen verhouding tussen bruto en netto woonruimte en kunnen via zowel transformatie als nieuwbouw bijdragen aan verdichting.

Ontwerp gelaagde collectiviteit

Gedeelde woonvormen zijn gebaat bij oplopende en ruimtelijk helder afleesbare schalen van collectiviteit, van dagelijkse leefruimtes tot aanvullende woonfuncties tot buurtfuncties.

Ontwerp gedeelde woonkwaliteit samen met bewoners

Collectieve ruimtes krijgen pas betekenis wanneer zij regelmatig worden gebruikt. Bepaal functies samen met een kerngroep van bewoners, ook binnen top-down processen.

Maak routing sociaal, maar niet dwingend

Ontwerp een 'sociale route' met ruimte voor spontane ontmoeting, maar óók een iets langere 'nu-even-niet-route', zodat bewoners ongezien kunnen thuishkomen en vertrekken.

Ontwerp robuust, flexibel en toe-eigenbaar

Langdurig succesvolle gedeelde woonvormen veranderen mee met generaties. Ontwerp collectieve ruimtes en woonclusters niet te specifiek, maar robuust, aanpasbaar en schakelbaar.

Ontwerp private ruimtes als fundament van collectiviteit

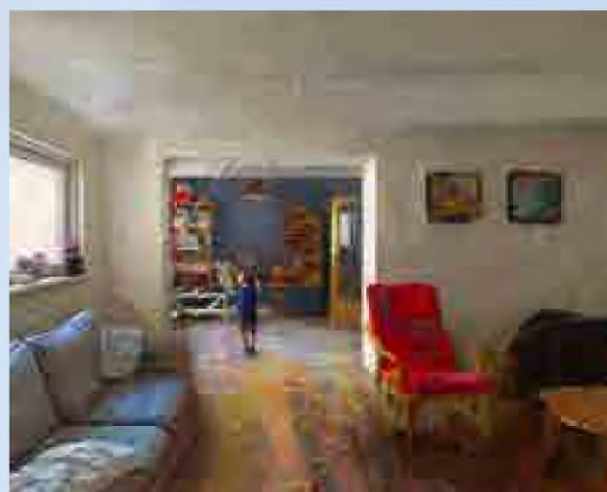
De kwaliteit van de private ruimte is doorslaggevend. Bewoners moeten voldoende privacy, rust en verblijfskwaliteit ervaren om zich te hechten en de meerwaarde van collectiviteit te benutten.



2.

1. Gedeelde woonvormen door de tijd, voorbeeldprojecten geordend naar motiverende meerwaarde
2. Ontmoeting in de semi-publieke tussenstraat van woongemeenschap Het Hallehuis, gebouwd in Amersfoort Schothorst in 1984 naar ontwerp van Dolf Floors.
3. Plattegrond Het Hallehuis, een woon-gemeenschap met gelaagde schalen van collectiviteit.
4. Spelen in de hal van de gemeenschappelijke woonkamer

Illustraties: Common Practice



4.

6

KLIMAAT- BESTENDIG

Bouw wijken vanuit het
water- en bodemsysteem

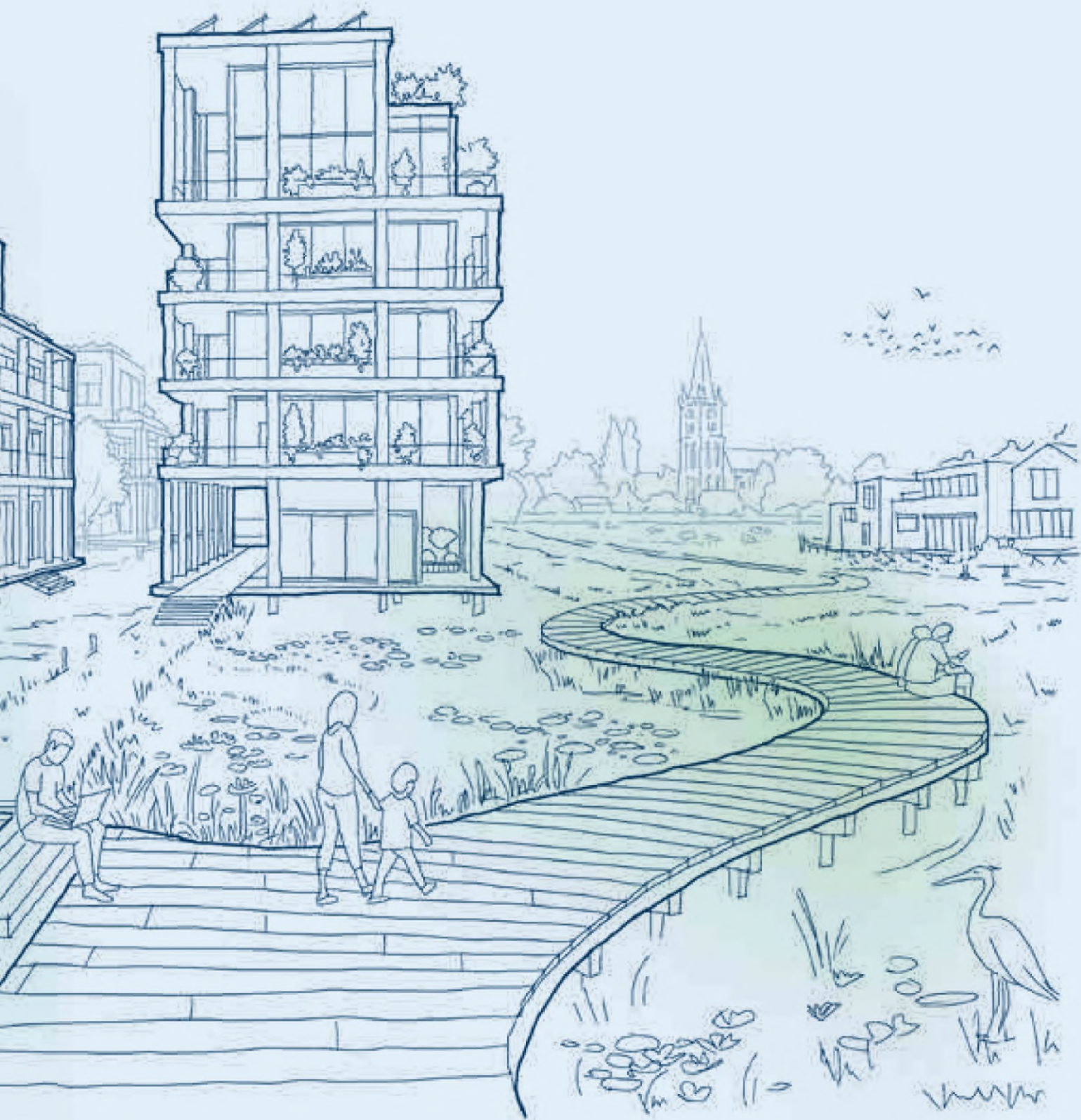
Toekomstbeeld 2050

In 2050 zijn de weersextremen in Nederland verder toegenomen. De wijk Polderzoom is daar goed tegen bestand. Tijdens de vorige hittegolf bleef het in de boomrijke wijk aanzienlijk koeler dan voorheen. Het buurtpark met waterberging bood verkoeling, buurtbewoners zochten elkaar op in de schaduw van de boomtoppen. Toen het weer omsloeg en de regen dagenlang aanhield, vingen de wadi's, de groene straten en de lagergelegen pleinen het water op. De kelders bleven droog en het riool raakte niet overbelast.

Deze klimaatbestendigheid is het resultaat van bewuste ruimtelijke keuzes. De wijk is ingericht met het water- en bodemsysteem als vertrekpunt. Hoogteverschillen, bodemopbouw en grondwaterstanden bepalen waar en hoe gebouwd wordt en waar niet. De lage delen zijn vrijgehouden voor water, natuur en verkoeling, terwijl de hogere delen ruimte bieden aan woningen, routes en voorzieningen. De auto staat niet meer voor de deur, maar in een parkeerhub met buurtvoorzieningen aan de rand van de wijk. Ook de woningen zijn adaptief ontworpen: met lichte constructies, op palen en met groene daken om het water op te vangen.

Daarmee is Polderzoom weerbaar geworden tegen weersextremen én aantrekkelijker om in te wonen. In heel ons land is dit de standaard geworden: water, bodem en klimaatrisico's zijn leidend bij de inrichting van nieuwe én bestaande buurten. Zo beweegt Nederland mee met een veranderend klimaat.





KLIMAATBESTENDIGHEID ALS STARTPUNT

Nederland moet in 2050 klimaatbestendig zijn. De woonopgave kan daarom niet los worden gezien van risico's op wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling. Dat vraagt om een aanpak waarin water, bodem en klimaatrisico's vanaf het begin richting geven aan waar en hoe we bouwen. Dit geldt voor nieuwe, grootschalige woningbouwlocaties, maar ook voor bestaande buurten waar de gevolgen van het veranderende klimaat nu al voelbaar zijn. Juist in kwetsbare buurten, waar hittestress, lage inkomens en beperkte sociale netwerken samenkomen, liggen kansen om met klimaatadaptatieve maatregelen bij te dragen aan betere woonkwaliteit, gezondheid en leefbaarheid.

Klimaatbestendigheid moet daarvoor structureel worden verankerd in locatiekeuzes, ontwerp, financiering en beheer. Niet als aanvullende eis achteraf, maar als sturende randvoorwaarde voor verantwoorde versnelling van woningbouw. Door kwetsbaarheden, koppelkansen en langetermijn (beheer)kosten vroegtijdig en in samenhang af te wegen, voorkomen we dat we risico's afwentelen op toekomstige generaties. Alleen zo kunnen we bouwen aan leefbare, duurzame, rechtvaardige en klimaatbestendige wijken.

De basis ligt er

Met de Nationale Klimaatadaptiestrategie (NAS) en het Nationaal Deltaprogramma werkt de Rijksoverheid aan een Nederland dat in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.²²³ Daarbij geeft de Ontwerp-Nota Ruimte van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) richting aan de ontwikkeling van onze leefomgeving en de ruimtelijke inpassing van de maatschappelijke opgaven waar Nederland voor staat. Deze kaders onderstrepen dat woningbouw niet los kan worden gezien van water, bodem en klimaatrisico's.

Binnen het Innovatie- en Opschalingsprogramma Woningbouw van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties verkent het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) met het ontwerpend onderzoek Waterrijk Wonen hoe woningbouw kan worden benaderd vanuit de samenhang tussen water, bodem en techniek (pagina 216).

Definitie van klimaatbestendigheid. Klimaatbestendigheid betekent dat de leefomgeving zo wordt ingericht dat het de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen. Het gaat om maatregelen tegen hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen, én om sociale veerkracht: gezondheid, bewustwording, voorbereiding en verbondenheid. Ruimte voor ontmoeting en sociale infrastructuur zijn daarbij essentieel.²²⁴

²²³ Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)
Kennisportaal Klimaatadaptatie

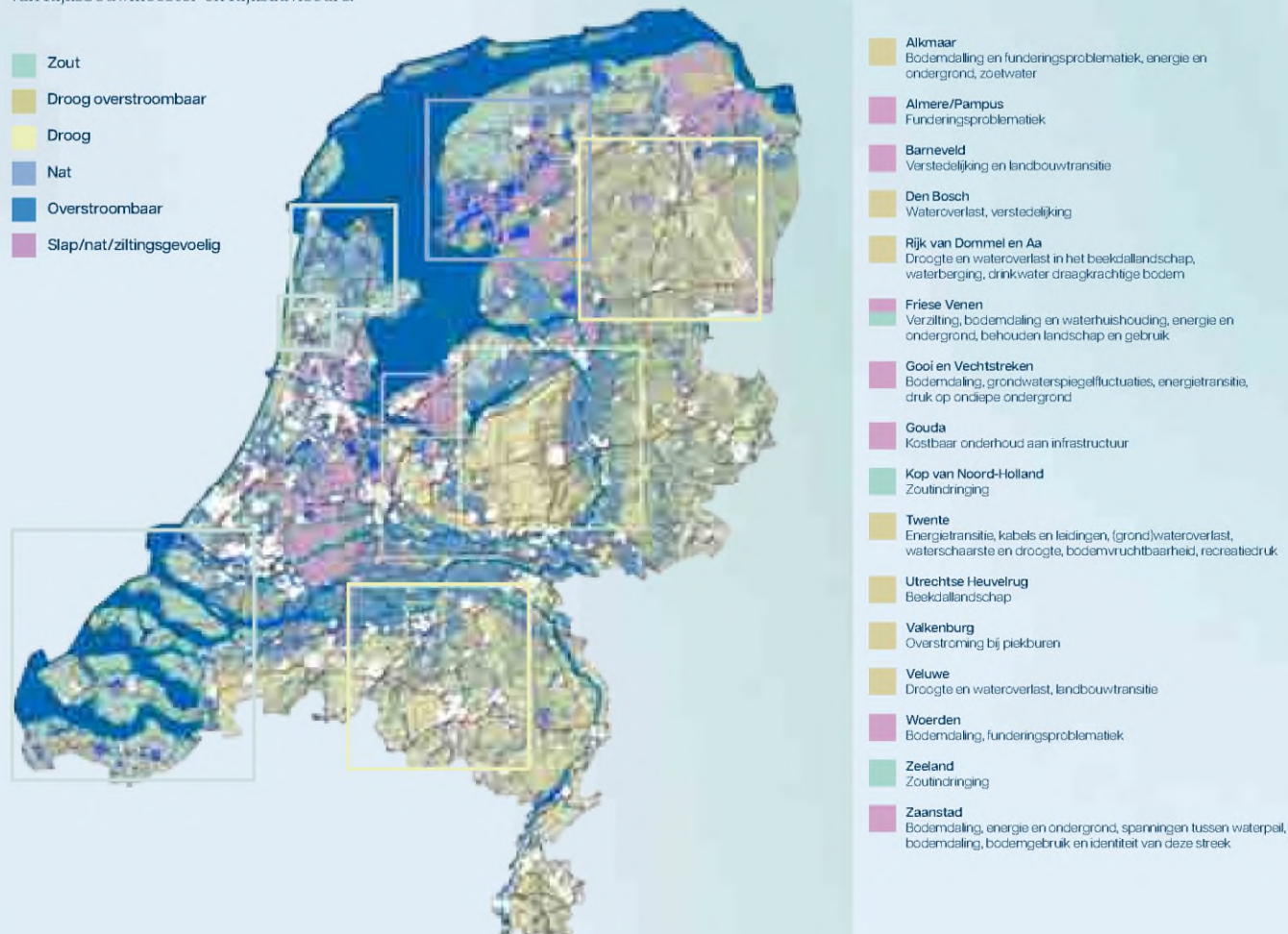
²²⁴ Wetenschappelijke Raad voor het
Regeringsbeleid (2025) *Mens en klimaat.
De kracht van sociale infrastructuur bij
adaptatie.*

WONEN IN EEN VERANDERENDE DELTA

Het kabinet Jetten wil ten minste dertig grootschalige nieuwbouwlocaties ontwikkelen.²²⁵ Die ambitie vergroot de urgentie om scherper te kiezen waar en hoe we bouwen. In een delta als Nederland kan dat namelijk niet overal op dezelfde manier.²²⁶ Ons land is in hoge mate afhankelijk van de ondergrond en waterdynamiek: een landschap van zand- en kleigronden, bedijkt en ingericht met dammen, sluizen, polders en gemalen. Die landschappelijke ondergrond stelt randvoorwaarden en grenzen aan hoe en waar we kunnen wonen.²²⁷

Nederland is de afgelopen drie decennia warmer, natter en droger geworden.²²⁸ Daardoor stapelen klimaatrisico's in de woonomgeving zich op: overstromingskansen door zeespiegelstijging en hoogwater, hittestress in steden, bodemdaling en verzilting.²²⁹ Door klimaatverandering, bevolkingsgroei en verstedelijking wordt de woningopgave complexer en nemen de risico's voor de woonomgeving en volksgezondheid toe in zowel hoog- als laaggelegen gebieden.²³⁰ Nederland is nog onvoldoende voorbereid op de gevolgen van de opwarming van de aarde. Er zullen naar verwachting meer ziekenhuisopnames en sterfgevallen zijn door hogere temperaturen. Dit geldt ook voor schade door extreme neerslag en droogte, aan woningen, funderingen, infrastructuur en vitale voorzieningen.²³¹ Niets doen is geen optie: de schade kan tot 2050 oplopen tot 100 miljard euro.²³²

Afbeelding III. De urgentiekaart laat zien waar in Nederland de staat van het water- en bodemsysteem nu al knelpunten veroorzaakt en waar in de toekomst mogelijke nieuwe problemen kunnen ontstaan. Beeld: College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.



225 Regeerakkoord 2026-2030 D66, VVD en CDA (2026) Aan de slag. Bouwen aan een beter Nederland, p.19.

226 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2023) *Praktijkgids Water en bodem sturend*.

227 van der Brugge, R., de Winter, R. (2024) *Deltascenarios-2024 Zicht op water in Nederland*, Deltares, Deltacommissaris en ministerie van IenW.

228 Planbureau voor de Leefomgeving (2024) *Klimaatrisico's in Nederland*.

229 Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (2023) *KNMI'23-Klimaatscenario's voor Nederland*.

230 Nationaal Deltaprogramma (2024) *Voortgangsrapportage Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie over 2024*.

231 Planbureau voor de Leefomgeving (2026) *Voorbij de risico's: keuzes voor een klimaatbestendige leefomgeving*.

232 Klimaatbestendige Stad van het Nationaal Kennis- en innovatieprogramma Water en Klimaat (2020) *Klimaatshadeschatter*



Gecombineerde sturingskaart

- Ja, accepteren
- Ja Mits, kleine opgave
- Ja Mits, gemiddelde opgave
- Ja Mits, grote opgave
- Nee, tenzij
- Voorlopig geen kustuitbreiding
- Niet bouwen

Afbeelding 112. De gecombineerde sturingskaart geeft aan waar in Nederland kan worden gebouwd en waar rekening moet worden gehouden met waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Beeld: ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

WATER EN BODEM ALS BASIS VOOR LOCATIEKEUZES

Klimaatbestendige woningbouw begint bij een zorgvuldige locatiekeuze. Het water- en bodemsysteem bepaalt waar bouwen kansrijk of juist kwetsbaar is, welke adaptatiestrategieën nodig zijn en welke beheer- en schadekosten op lange termijn kunnen ontstaan. Hoewel klimaatrisico's op veel manieren te beperken zijn, vraagt dit om fundamentele keuzes over waar en hoe we bouwen, bijvoorbeeld door terughoudend te zijn met bouwen op slappe grond. Doordachte locatiekeuzes voorkomen dat risico's, kosten en verantwoordelijkheden worden doorgeschoven naar bewoners, beheerders of toekomstige generaties.

Overheden houden nu nog onvoldoende rekening met klimaatrisico's en de kwetsbaarheid van water en bodem bij woningbouwontwikkeling. Door het woningtekort worden ook minder geschikte gebieden als uitbreidingslocaties overwogen. De afwegingen worden vaak gemaakt op basis van korte termijn beschikbaarheid en grondposities, in plaats van geschiktheid en beheer- en schadekosten op de lange termijn. Ook sluit de afstemming tussen Rijksoverheid, provincie, gemeente en waterschap niet altijd aan op het schaalniveau van het water- en bodemsysteem. Waterberging, zoetwaterbeschikbaarheid en bodemdaling spelen vaak op regionale of deltaschaal, terwijl woningbouwbesluiten meestal op gemeentelijk of projectniveau worden genomen.

Verder is het van belang dat andere gebiedspartners, zoals de agrarische sector, natuurorganisaties, drinkwaterbedrijven en net- en nutspartijen, vroegtijdig aan tafel zitten.²³³ Locatiekeuzes vergen namelijk gebiedsbesluiten waarin naast water, bodem en klimaatrisico's ook infrastructuur, natuur, landbouw, energie en beheer in samenhang worden afgewogen. Dit vraagt om regie en kaders voor het water- en bodemsysteem, zodat koppelkansen - zoals natuur- en bodemherstel, recreatie en energie-infrastructuur - worden benut en vertraging wordt voorkomen.

233 Nationaal Deltaprogramma (2024) p.11.



GEBIEDSONTWIKKELING BENUTTEN VOOR SYSTEEMHERSTEL

Rekening houden met water en bodem betekent dus zowel beschermen als richting geven aan gebiedsontwikkeling en toekomstige beheerkosten. Gebiedsontwikkeling moet binnen de draagkracht van het systeem blijven en waar mogelijk bijdragen aan herstel van waterberging, bodemleven, biodiversiteit en zoetwaterbeschikbaarheid.

Woningbouw draagt nu zelden bij aan herstel van het water- en bodemsysteem. Het intensieve ruimtegebruik van grootschalige uitleglocaties vormt een kwetsbaarheid. Het legt de waterhuishouding voor decennia vast en beperkt toekomstige 'schuifruimte' voor waterberging, natuurherstel, duurzame mobiliteit of energienetwerken.²³⁴ De koppeling tussen verstedelijking en systeemherstel – bijvoorbeeld waterberging, bodembiodiversiteit en zoetwaterbeschikbaarheid – kan beter worden benut. Zo kan de woonopgave ook bijdragen aan meerdere maatschappelijke opgaven.

Afbeelding 113. Ruimte voor de Rivier is een programma van Rijkswaterstaat waarin de Nederlandse rivieren meer fysieke ruimte wordt gegeven door uiterwaarden te verbreden, rivieren te verruimen of geulen te graven. Zo kunnen de rivieren sneller water afvoeren bij wateroverlast en houden ze meer water vast tijdens droogte. Foto: Geulen bij Deventer, Rijkswaterstaat

²³⁴ Adviesbrief Deltacommissaris (2022) Maak werk van klimaatadaptatie.

Water en bodem sturend is geen nieuw principe. De watersysteembenadering en ook de zogenaamde 'lagenbenadering' worden al sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw toegepast en vormden de basis van grote programma's zoals de Ecologische Hoofdstructuur en later Ruimte voor de Rivier.²³⁵

²³⁵ Rijkswaterstaat (2025) Ruimte voor de rivieren.

VAN KOSTENPOST NAAR WAARDEPOST

Om deze koppelingen te benutten zijn innovatieve benaderingen van gebiedsexploitatie nodig, gericht op adaptieve ontwikkelstrategieën. Het huidige instrumentarium biedt daarvoor nog te weinig ruimte. Door hoge grondprijzen blijft bij woningbouw vaak onvoldoende financiële ruimte beschikbaar voor klimaatadaptieve beheersmaatregelen. Ook de scheiding tussen grondexploitatie, grondontwikkeling en beheer en onderhoud speelt hierin een rol. Woningbouwplannen en investeringen zijn vaak statisch ingericht, terwijl klimaatverandering juist vraagt om flexibiliteit, fasering en aanpasbaarheid.



Kennis over adaptatiestrategieën is beschikbaar, maar wordt nog onvoldoende vertaald in ruimtelijke keuzes en voorinvesteringen.²³⁶ Juist institutionele beleggers en woningcorporaties hebben belang bij klimaatadaptatie, omdat dit bijdraagt aan risicobeperking en waardebescherming op de lange termijn.

De financiële en sociale effecten van klimaat- en mitigatiestrategieën worden niet altijd meegenomen in besluit- en planvorming, terwijl consequenties hoe dan ook volgen.²³⁷ Oplossingsrichtingen op verschillende schaalniveaus – zoals ruimte voor de rivier, drijvende woonvormen of wadi's – vragen daarom om businesscases waarin risico's, verdelingseffecten, vermeden schade en langetermijnwaarde integraal worden meegewogen. Zodat klimaatbestendigheid niet langer wordt gezien als kostenpost achteraf, maar als een investering in woonkwaliteit, waardebehoud en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

Afbeelding 114. Door hevige regenval raakten in juli 2024 62 woningen in de Enschedese wijk Pathmos onbewoonbaar. De vooroorlogse wijk met voormalige arbeiderswoningen was extra kwetsbaar door de slecht waterdoorlatende kleibodem en de laaggelegen grond. Door gebrek aan klimaatbestendigheid van de wijk moesten tientallen huishoudens hun woning verlaten. Foto: Herman Engbers.

236 Rijksoverheid (2023) Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie Slimmer, intensiever, voor en door iedereen, p.90.

237 Deltares (2025) *Beschermen, meebewegen of een slimme mix? Financieel-economisch perspectief van belang.*



Afbeelding 115. De Laat in Alkmaar is door Bureau B+B in 2023 getransformeerd van een stenige winkelstraat met hittestress en wateroverlast tot een groene, klimaatadaptieve verblijfsruimte. Verdiepte plantvakken, bloeiende beplanting en meer dan 60 nieuwe bomen zorgen voor verkoeling, waterberging en schaduw. Zo krijgt de historische binnenstad een leefbaardere openbare ruimte met plek voor ontmoeting, terrassen en ontspanning. Foto: Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur.

KANSEN OM BESTAANDE WIJKEN GEZONDER EN LEEFBAARDER TE MAKEN

Die investering in woonkwaliteit en toekomstbestendigheid reikt verder dan nieuwe gebiedsontwikkelingen. Juist in bestaande wijken kan klimaatadaptatie direct bijdragen aan minder schade, betere gezondheid en meer leefkwaliteit. De fysieke en sociale impact van klimaatverandering is hier groter. Vooral vooroorlogse wijken zijn kwetsbaar. Waterberging en vergroening zijn lastig te realiseren door beperkte ruimte en door versnipperd eigendom tussen publieke en private partijen komen initiatieven moeilijker van de grond. Woningen zijn kwetsbaarder voor hitte en bewoners kunnen in de omgeving moeilijker verkoeling zoeken. Ook hebben bewoners in deze wijken vaak minder mogelijkheden om zelf maatregelen te nemen, zoals zonwering, isolatie of tijdelijke koeling. Dit leidt tot gezondheidsklachten, vooral bij ouderen, jonge kinderen en mensen met een kwetsbare gezondheid.

Juist in deze bestaande wijken liggen kansen om met klimaatadaptatieve maatregelen bij te dragen aan betere woonkwaliteit, gezondheid en leefbaarheid. Schaduwrijke buitenruimte en collectieve koele plekken kunnen verlichting bieden. Dit vraagt om investeringen in adaptatiemaatregelen die klimaatschade beperken. Nederlandse gemeenten staan hierbij in de frontlinie, maar missen nu de middelen. Zonder structurele financiering dreigt klimaatadaptatie juist in kwetsbare wijken te laat op gang te komen, terwijl de gezondheids- en leefbaarheidswinst daar het grootst is.

Klimaatadaptatie in bestaande wijken vraagt om gezamenlijke verantwoordelijkheid. Door versnipperd eigendom, hoge kosten en lange terugverdientijden komt het niet vanzelf op gang. Daarom zijn duidelijke afspraken nodig over wie investeert, beheert en profiteert, en moeten fysieke aanpassingen – vergroening, waterberging, en koele ontmoetingsplekken – worden gekoppeld aan sociale weerbaarheid.



AANBEVELINGEN VOOR DE TOEKOMST

Klimaatbestendigheid als randvoorwaarde

Samenvattend: klimaatbestendigheid moet het startpunt worden bij gebiedsontwikkelingen en bij de aanpak van bestaande wijken. Door klimaatrisico's en de draagkracht van water en bodem vroeg mee te wegen, worden plannen uitvoerbaarder en beter betaalbaar op de lange termijn. Dat voorkomt vertraging, beperkt toekomstige schade en voorkomt dat kosten worden doorgeschoven naar bewoners, beheerders en volgende generaties. Bovendien draagt klimaatbestendig bouwen direct bij aan woonkwaliteit en gezondheid, vooral in wijken waar hittestress, wateroverlast, droogte en sociale kwetsbaarheid samenkomen.

Het bouwen aan klimaatbestendige wijken vraagt daarom om vroegtijdige ruimtelijke keuzes, die risico's vooraf verkleinen, toekomstige klimaatkosten helpen voorkomen en de inrichting van de woonomgeving laten meebewegen met veranderende omstandigheden. Hiervoor hebben wij vier aanbevelingen uitgewerkt, gericht aan de Rijksoverheid, gemeenten, opdrachtgevers, bouwers en ontwerpers:

1. Maak locatiekeuzes van woonwijken vanuit water- en bodemkwaliteit
2. Kies voor klimaatbestendige gebiedsontwikkeling
3. Voorkom afwenteling naar bestaande wijken en toekomstige generaties
4. Begin met de dagelijkse leefomgeving

Afbeelding 116. Gronningen-Bispeparken, Kopenhagen (2024) SLA. Een klimaatadaptatieproject in de bestaande stad, waarbij een voormalige grasvlakte van 20.000 m², met lage klimaatbestendigheid en biodiversiteit ten midden van bestaande bebouwing, is getransformeerd tot een groene, speelse en natuurinclusieve stadsruimte met waterbuffer. Ontwerp: SLA. Foto: Mikkel Eye.

AANBEVELING 1

Maak locatiekeuzes van woonwijken vanuit water- en bodemkwaliteit

Locatiekeuzes gebaseerd op de draagkracht van het water- en bodemsysteem voorkomen dat risico's, kosten en beheeropgaven worden doorgeschoven naar later.

ONTWIKKEL GROOTSCHALIGE WONINGBOUWLOCATIES VANUIT WATER EN BODEM

Water- en bodemsturing aan de voorkant helpt om groot-schalige woningbouwlocaties klimaatbestendig, uitvoerbaar en betaalbaar te ontwikkelen.

Rijksoverheid: blijf sturen op de draagkracht van het water- en bodemsysteem bij de dertig grootschalige woningbouwlocaties (korte termijn). Kies voor water-robuste locaties of voor herstructurering binnen bestaande stedelijke gebieden. Investeer vroegtijdig in kennis over het water- en bodemsysteem van de locatie, om woningbouw sneller en efficiënter te realiseren. Werk hierin samen met de provincie, het waterschap en de gemeenten.²³⁸

²³⁸ College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2023) *Praktijkgids Water en bodem sturend, hoe dan?*

²³⁹ Unie van Waterschappen. *Weging van het Waterbelang*.

Provincies en gemeenten: betrek het waterschap vroegtijdig bij exploitatieplannen (korte termijn). Op die manier zijn regionale gevolgen tijdig in beeld en kunnen de kosten voor klimaatbestendigheid en waterbeheer gespreid worden.²³⁹

Afbeelding 117. Water en bodem sturend vraagt om een kanteling. Links staat de benadering waarbij de woonopgave sturend is. Rechts de benadering die uitgaat van het water- en bodemsysteem, met daarop mobiliteitsnetwerken, voorzieningen en dan pas woningbouw. Beeld: PosadMaxwan





Afbeelding 118. Bachmanhof (2024) in Breda transformeert een voormalig braakliggend, binnenstedelijk, terrein tot een groen en klimaatbestendig woonhof. De collectieve buitenruimte combineert verblijfskwaliteit met waterberging, biodiversiteit en schaduwrijke beplanting. Ontwerp: DAT architecten. Landschapsonwerp: REDD. Foto: Koen van Damme.

BENUT EN VERFIJN BESTAANDE AFWEGINGSKADERS VOOR LOCATIEKEUZES

Afwegingskaders maken zichtbaar waar woningbouw kansrijk is en welke klimaatbestendige ontwikkelstrategie daarbij past.

Rijksoverheid: scherp het Ruimtelijk Afwegingskader voor locatiekeuzes aan en werk het *Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving*²⁴⁰ verder uit tot een methode door de ruimtelijke schalen heen (korte termijn).

MAAK VAN WATER EN BODEM EEN AANTREKKELIJK TOEKOMSTPERSPECTIEF

'Water en bodem sturend' wordt soms als een keurslijf ervaren, omdat gebieden op slot zouden gaan. Maar door vanuit de ondergrond, het water- en bodemsysteem, en de gebouwde omgeving te redeneren, ontstaan juist aantrekkelijke vergezichten.²⁴¹

Rijksoverheid: organiseer regioateliers om samen met ontwerpers en de regio aantrekkelijke toekomsten te verkennen, waarin de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving verbetert (korte termijn). Zoek eerst de regionale samenwerking, bepaal vervolgens de aantallen vanuit een gedeeld kwaliteitskader en werk daarna gezamenlijk aan concrete oplossingen voor het gebied.

240 Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023) *Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving*.

241 College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2024) *Water en bodem als basis - 10 lessen uit de regio*.

AANBEVELING 2

Kies voor klimaatbestendige gebiedsontwikkeling

Woningbouw legt ruimtegebruik en waterhuishouding voor lange tijd vast. Daarom moeten klimaatbestendigheid, beheer en aanpasbaarheid vanaf het begin onderdeel zijn van gebiedsontwikkeling.

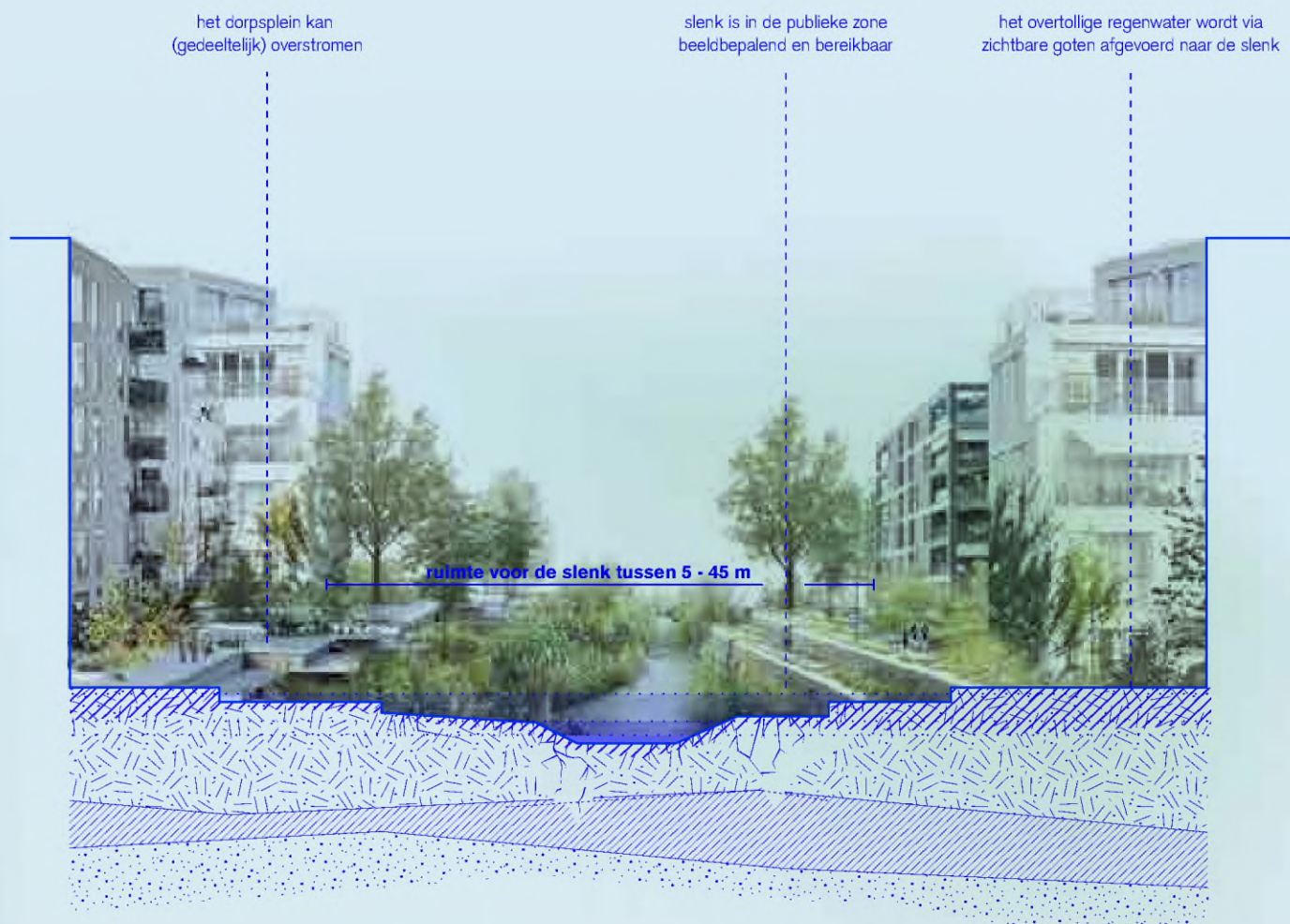
STIMULEER REGIONAAL MAATWERK VOOR KLIMAATADAPTATIE

Regionaal maatwerk maakt het mogelijk om klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging, mobiliteit en gedeelde energiesystemen, collectief te organiseren. Dat beperkt kosten en verbetert woonomgevingen.

Rijksoverheid: geef regionaal maatwerk voorrang boven uniformiteit (korte termijn). Juist gebiedsspecifieke oplossingen kunnen bijdragen aan versnelling en aan een hogere kwaliteit van woonomgevingen.

Gemeenten: werk samen aan regionale maatwerkregels voor toekomstbestendige woonomgevingen, afgestemd op het water- en bodemsysteem en de specifieke klimaatrisico's van het gebied (korte termijn).

Ontwikkelaars: betrek ontwerpers en adviseurs vroegtijdig om te onderzoeken hoe collectief georganiseerde voorzieningen en klimaatadaptieve maatregelen kunnen bijdragen aan kwalitatief hoogwaardige (gebieds)ontwikkelingen (korte termijn).



Principedoorsnede van de slenk in het buurtschap

Afbeelding 119. Het slenkenlandschap, onderdeel van het masterplan voor Zuiderhage – een gebiedsontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf - combineert klimaatadaptieve maatregelen met natuurinclusieve maatregelen. Beeld: ZUS.

COMBINEER GEBIEDSONTWIKKELING MET WATER- EN BODEMHERSTEL

Gebiedsontwikkelingen bieden kansen om tegelijkertijd te werken aan systeemherstel van bodem en water.

Overheden: zorg dat elke woningbouwlocatie leidt tot herstel en verbetering van het bodemleven, de waterkwaliteit, biodiversiteit en ecosystemen (korte termijn). Koppel investeringen van het Rijk in woningbouw waar mogelijk aan de doelen van het Deltaprogramma en werk de maatregelen voor woningbouw uit in combinatie met het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie.

Rijksoverheid en gemeenten: koppel bovengrondse opgaven, zoals groen, water, verblijfskwaliteit en mobiliteit vroegtijdig aan ondergrondse opgaven, zoals (het vervangen van) kabels en leidingen, energie-infrastructuur en bodem- en wortel-ruimte (korte termijn). Trek lessen uit de Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte uit Amsterdam²⁴² en werk dit uit op landelijke schaal.

Provincies en gemeenten: sluit aan bij het Europese doel 'No Net Land Take' voor 2050²⁴³ en gebruik het als richtinggevend principe voor zuinig ruimtegebruik (korte termijn). Dit doel stelt dat verstedelijken mag, mits dat elders gecompenseerd wordt zodat de totale hoeveelheid onbebouwde, functionele bodem niet afneemt.²⁴⁴

Waterschappen en netbeheerders: breng waterberging, infiltratie, rioolcapaciteit, kabels, leidingen en energie-infrastructuur vroegtijdig in beeld, zodat klimaat-adaptieve maatregelen niet achteraf hoeven te worden ingepast (korte termijn).

242 Gemeente Amsterdam (2020) Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte (IOOR) - openresearch.amsterdam

243 The European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions (2021) *Roadmap to a Resource Efficient Europe*.

244 Planbureau voor de Leefomgeving (2023) *Quicksan toename van het ruimtebeslag in Nederland*.

TOETS WONINGBOUWAMBITIES VROEGTIJDIG OP KLIMAATADAPTATIE

Door woningbouwambities klimaatrisico's, levenscycluskosten en adaptieve maatregelen vanaf het begin mee te nemen, worden plannen robuuster en worden kosten en risico's minder snel afgewenteld.

Rijksoverheid: zorg voor een helder landelijk instrumentarium voor klimaatbestendige gebiedsontwikkeling om klimaatbestendigheid van woningen te borgen (middellange termijn). De *Landelijke Maatlat* is aangepast: voortaan geldt deze alleen voor de inrichting van een gebied en niet meer voor gebouwen zelf, daarom zijn aanvullende instrumenten nodig.²⁴⁵

Rijksoverheid, gemeenten en marktpartijen: leg klimaatadaptieve eisen vooraf vast in woningbouwplannen (middellange termijn). Zo blijven maatregelen voor wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepalking bij overstromingen geen vrijblijvende extra's, maar onderdeel van de basis.

Gemeenten: leg vast dat woningbouwinvesteringen vroegtijdig worden beoordeeld op klimaatbestendigheid (middellange termijn). Toets stedenbouwkundige plannen en grondbeleidsbesluiten op bodemgebruik, waterveiligheid, waterberging, droogte, hitte, natuurbehoud, rioolcapaciteit, aanpasbaarheid en levenscycluskosten (LCC).²⁴⁶

Gemeenten en waterschappen: voer de *Weging Waterbelang* (voorheen Watertoets) uit, voordat locatiekeuze en ontwerp vastliggen (middellange termijn). Beoordeel gezamenlijk of waterberging, rioolcapaciteit en adaptieve maatregelen in en om gebouwen voldoende zijn.

245 Kennisportaal Klimaatadaptatie (2023) Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

246 Deltares (2021) *Op waterbasis: Grenzen aan de maakbaarheid van ons water- en bodemsysteem*.

AANBEVELING 3

Investeer preventief in bestaande wijken en toekomstige generaties

Door klimaatadaptatie uit te stellen of alleen bij nieuwbouw toe te passen, komen risico's terecht bij bewoners van bestaande wijken en worden kosten afgewenteld op toekomstige generaties. Preventief investeren beperkt schade, verlaagt herstelkosten en maakt wonen gezonder en veiliger.



Afbeelding 120 & 121. De Menno van Coehoornstraat was de meest versteende straat van Breda en scoorde rood op de meetlat van het Urban Heat Island-effect (foto rechts). Door vergroening, met veel groenvakken, 18 bomen gecombineerd met infiltratie en wateropvang, is de straat klimaatbestendig gemaakt, en scoort deze nu groen binnen dezelfde index (foto links). Cool Towns, Breda (2022).

BEGIN MET KLIMAATADAPTATIE IN BESTAANDE WIJKEN

Juist in bestaande wijken, waar hittestress, wateroverlast, beperkte buitenruimte en sociale kwetsbaarheid samenkomen, moet klimaatadaptatie bijdragen aan gezondheid, betaalbaarheid en leefkwaliteit.

Rijksoverheid: zorg dat gemeenten voldoende middelen hebben om preventief te investeren in klimaatadaptatie (korte termijn).²⁴⁷ Gemeenten krijgen vaak makkelijker geld of steun nadat schade is ontstaan, terwijl preventieve investeringen moeilijker te financieren zijn. Daardoor loont voorkomen financieel niet genoeg, terwijl het maatschappelijk goedkoper is. Pas het verdeelmodel van het Gemeentefonds aan zodat lokale klimaatrisico's, zoals hittestress, wateroverlast, bodemdaling en sociale kwetsbaarheid, beter worden meegewogen.²⁴⁸

Rijksoverheid en gemeenten: richt een Klimaat & Wijkfonds op voor kwetsbare buurten waar hittestress, lage inkomens en beperkte sociale netwerken samenkomen (korte termijn). Koppel dit aan bestaande stedelijke vernieuwingsprogramma's, zoals het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), of de Regio- en Woondeals.²⁴⁹

Gemeenten: maak klimaatadaptatieplannen voor kwetsbare buurten, samen met gebouweigenaren, bewoners, woningcorporaties en zorgorganisaties (korte termijn).²⁵⁰ Maak gebruik van *Digital Twins* en scenario-planning voor stresstesten om de invloed van klimaatverandering te onderzoeken.

Woningcorporaties en gebouweigenaren: verbind klimaatadaptatie aan renovatie, verduurzaming en onderhoud (korte termijn). Denk aan maatregelen tegen verhitting in woningen, vergroening, wateropvang en koele ontmoetingsplekken.



247 BDO (2026) BDO-Benchmark Nederlandse Gemeenten 2026: Schijn bedriegt. Rapport, 26 januari.

248 Ivanova, O., Roelands, M. en Filatova, T. (2026) *Veranderend klimaat stelt gemeenten voor grote financiële uitdagingen*. ESB.

249 BK Flagship Wonen, Czischke, D. (2025) *Veerkrachtige Wijken in Nederland. Een op wetenschappelijk onderzoek gebaseerde handreiking voor actie*, Technische Universiteit Delft.

250 Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (2025) *Mens en klimaat. De kracht van sociale infrastructuur bij adaptatie*.





Afbeelding 122 & 123. Groningen-Bispeparken, Kopenhagen (2024) SLA. Achttien speciaal ontworpen bassins ondersteunen bij droog weer activiteiten van bewoners en functioneren bij hevige regenval als waterbuffer, met een gezamenlijke capaciteit tot 3.000 m³ regenwater. Het park is bovendien ontworpen met beplanting, bomen en wadi's die wateroverlast helpen voorkomen en tegelijk de lokale biodiversiteit versterken. Ontwerp: SLA. Foto's: Marie Damsgaard

WEEG KLIMAATRISICO'S MEE IN FINANCIERINGS- EN INVESTERINGSBESLISSINGEN

Klimaatrisico's en ook vermeden schade, lagere beheerkosten en gezondheidswinst moeten meegewogen worden in financierings- en investeringsbeslissingen.

Rijksoverheid en financiële sector: werk aan een kader voor klimaatinclusieve financiering, op basis van klimaatrisico's, adaptatiemaatregelen en gebiedsgerichte kwetsbaarheid (lange termijn). Ontwikkel klimaatinclusieve hypotheek, op basis van bijvoorbeeld klimaatlabels.²⁵¹

Banken, verzekeraars, pensioenfondsen en beleggers: beschouw klimaatadaptatie als waardebescherming van vastgoed op de lange termijn (lange termijn). Neem risico's op wateroverlast, hitte, droogte en bodemdaling mee in portefeuilles, investeringsbeslissingen en verzekeringsmodellen.²⁵²

Gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars: neem vermeden schade, lagere beheerkosten en gezondheidswinst mee in businesscases (lange termijn). Klimaatadaptatie is een investering in woonkwaliteit, betaalbaarheid en langetermijnwaarde.

251 Triodos Bank (2025) *Woonvisie: In 4 stappen naar een rechtvaardigere woningmarkt*.

252 De Nederlandse Bank (2025) *Gids voor de beheersing van klimaat- en natuurrisico's*.

AANBEVELING 4

Begin met de dagelijkse leefomgeving

De grote systeemomslag krijgt pas betekenis in de dagelijkse leefomgeving. Juist straten, pleinen, tuinen, daken en gevels maken klimaatadaptatie zichtbaar, uitvoerbaar en dichtbij.





Afbeelding 124 & 125. Het initiatief Park om de Hoek in Amsterdam transformeert versteende plekken samen met bewoners in groene buurtparkjes, zodat de gebouwde omgeving beter is voorbereid op hitte en wateroverlast. Foto's: Stichting de Gezonde Stad.



HERONTWERP DE PUBLIEKE RUIMTE VANUIT KLIMAATBESTENDIGHEID

Koppel klimaatadaptatie aan beheer, onderhoud en investeringen in de openbare ruimte.

Gemeenten: herontwerp parken, pleinen en straten zodat ze water opvangen, verkoeling bieden en uitnodigen tot ontmoeting (korte termijn). Koppel klimaatadaptatie aan rioolonderhoud, kabels en leidingen, verkeersveiligheid, recreatieve routes en vergroening.

Gemeenten, waterschappen, netbeheerders en nutsbedrijven: werk samen aan integrale uitvoeringsagenda's voor de openbare ruimte (korte termijn). Stem investeringen in waterberging, energie-infrastructuur, riolering, groen en mobiliteit op elkaar af.

Verzekeraars en andere baathouders: onderzoek hoe partijen die baat hebben bij minder klimaatschade kunnen bijdragen aan preventieve maatregelen in de openbare ruimte (korte termijn).

ONTWERP BUURTEN ALS GROENBLAUWE NETWERKEN

Klimaatbestendige buurten vragen om ruimte voor water, schaduw, infiltratie, biodiversiteit en koelte. Dat vraagt om een samenhangende groenblauwe structuur in plaats van versnipperde maatregelen per kavel.

Gemeenten: veranker groenblauwe dooradering in omgevingsplannen, stedenbouwkundige kaders en verkavelingsprincipes (middellange termijn). Zorg voor ruimte voor infiltratie, waterberging, kwel, bodembiodiversiteit en boomgroei.

Gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers: ontwerp en realiseer woonwijken met compacte private buitenruimten en royale, lommerrijke openbare ruimten (middellange termijn). Voorkom dat klimaatadaptatie alleen afhankelijk is van de openbare ruimte door verstening van particuliere tuinen te voorkomen en aan te pakken.

Ontwikkelaars en ontwerpers: ontwerp woongebouwen en buitenruimten vanuit waterveiligheid en klimaatbestendigheid (middellange termijn). Combineer laaggelegen locaties waar nodig met waterberging, verhoogde bouwdelen, doorwaadbare openbare ruimte of andere adaptieve oplossingen.

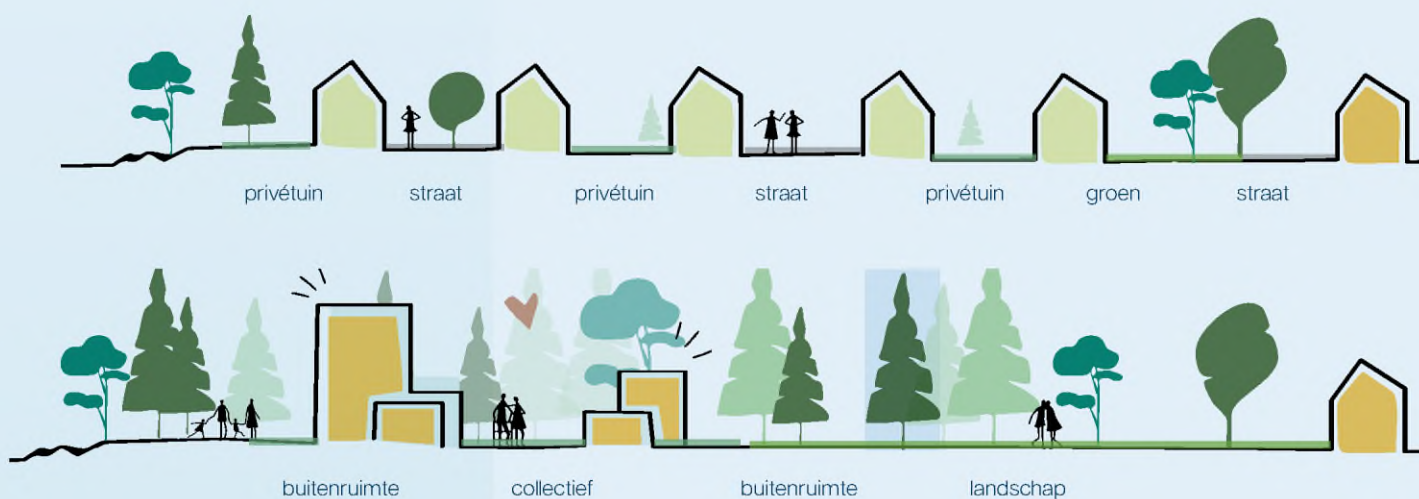
VERSNEL KENNISDELING OVER KLIMAATADAPTIEVE WOONGEBOUWEN

Innovaties in klimaatadaptieve woongebouwen zijn beschikbaar, maar worden nog te weinig gedeeld en opgeschaald. Een toegankelijke kennisbasis helpt gemeenten, corporaties en ontwikkelaars om sneller betere keuzes te maken.

Rijksoverheid en gemeenten: ontwikkel een open kennisbank met voorbeeldprojecten, ontwerpprincipes en technische oplossingen voor klimaatadaptieve woongebouwen (korte termijn). Denk aan drijvend wonen, woningen op palen, verhoogde routes, hittebestendige plattegronden en woonvormen die ruimte laten voor herstel van veengebieden of beeksystemen.

Gemeenten: zorg dat opdrachtgevers, corporaties en ontwikkelaars toegang hebben tot toepasbare kennis, zodat innovaties sneller bijdragen aan lokale klimaatdoelen (korte termijn).

Kennisinstellingen en platforms: stimuleer uitwisseling via bestaande netwerken zoals Groen Groeit Mee en het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (korte termijn).



Afbeelding 126. Van traditionele stedenbouw met veel verharding en kleine privé-tuinen met weinig groen (boven), naar innovatieve woonwijken met kleine private buitenruimtes, maar met een royale, boom- en schaduwrijke openbare ruimte en compactere woongebouwen (onder). Beeld: Tom van Tuijn Stedenbouw.

STIMULEER BEWONERSINITIATIEVEN

Een groot deel van het stedelijk gebied bestaat uit private tuinen, gevels en daken. Bewonersinitiatieven kunnen daarom een substantiële bijdrage leveren aan minder verharding, meer biodiversiteit, wateropvang en verkoeling.

Rijksoverheid en gemeenten: ondersteun bewonersinitiatieven die verharding vervangen door groen, zoals het NK Tegelwippen, de Buurtbomen Kanskaart,²⁵³ gevelgroen en sedum- en kruidendaken (korte termijn).

Gemeenten: maak het voor bewoners eenvoudiger om bij te dragen aan klimaatadaptatie, bijvoorbeeld met subsidies, plantpakketten, advies, voorbeeldontwerpen en eenvoudige procedures voor geveltuinen of buurtgroen (korte termijn).

Bewoners, corporaties en VvE's: werk samen aan vergroening van tuinen, binnen-terreinen, daken en gevels. Richt maatregelen niet alleen op individuele kavels, maar ook op collectieve plekken die bijdragen aan ontmoeting, verkoeling en sociale weerbaarheid (korte termijn).

²⁵³ Buurtbomen Kanskaart.

WATERRIJK WONEN

Oudewater

BoschSlabbers landschapsarchitecten

Nederland is van oudsher gevormd door water en veen, maar we hebben dit dynamische landschap eeuwenlang naar onze hand gezet met dijken, gemalen en grootschalig ophogen. Het resultaat is een regelbaar systeem dat ons beschermt, maar waarin ook een grote kwetsbaarheid schuilt. We bouwen steeds vaker op de slapste bodems, met bodemdaling en watertekorten tot gevolg. Er is een mismatch ontstaan tussen het natuurlijke bodem- en watersysteem en ons huidige landgebruik.

De dubbele opgave van de woningcrisis en klimaatverandering dwingt ons om fundamenteel anders te kijken naar bouwen op slappe bodems. In de casus Kerkwetering in Oudewater is onderzocht hoe we kunnen bouwen met in plaats van tegen het landschap, door het natuurlijk kapitaal van onze bodem weer te benutten.

De ontwerpkraft volgt: met de logica van het watersysteem en de ondergrond als blauwdruk zijn 3 redeneerlijnen opgesteld voor een adaptieve woonomgeving.

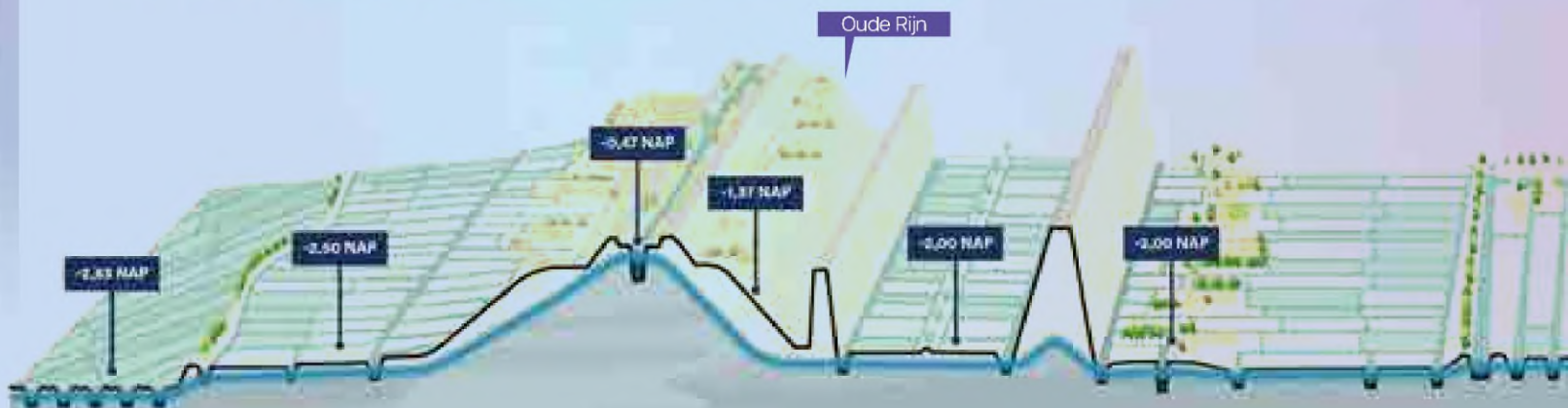
Wonen op dragende zandrug



Wonen op palen boven flexibel peil



Drijvend wonen in afgegraven veengebied



Van Kavel-staren naar Delta-denken: 7 lessen voor een toekomstbestendige woonomgeving.

Om de woningbouw te versnellen én bij te dragen aan een robuust systeem, zijn de volgende zeven adviespunten essentieel:

Denk in systemen. begrijp en volg de natuurlijke landschappelijke logica van het watersysteem in plaats van vast te houden aan versnipperde peilgebieden.

Kijk over grenzen. durf buiten de traditionele kavellijnen te kleuren; de ondergrond bepaalt waar bouwen technisch en economisch echt passend is.

Investeer in onderzoek. 'oranje' gebieden zijn niet homogeen; gedetailleerde sonderingen onthullen onverwachte kansen op draagkrachtige zandlagen.

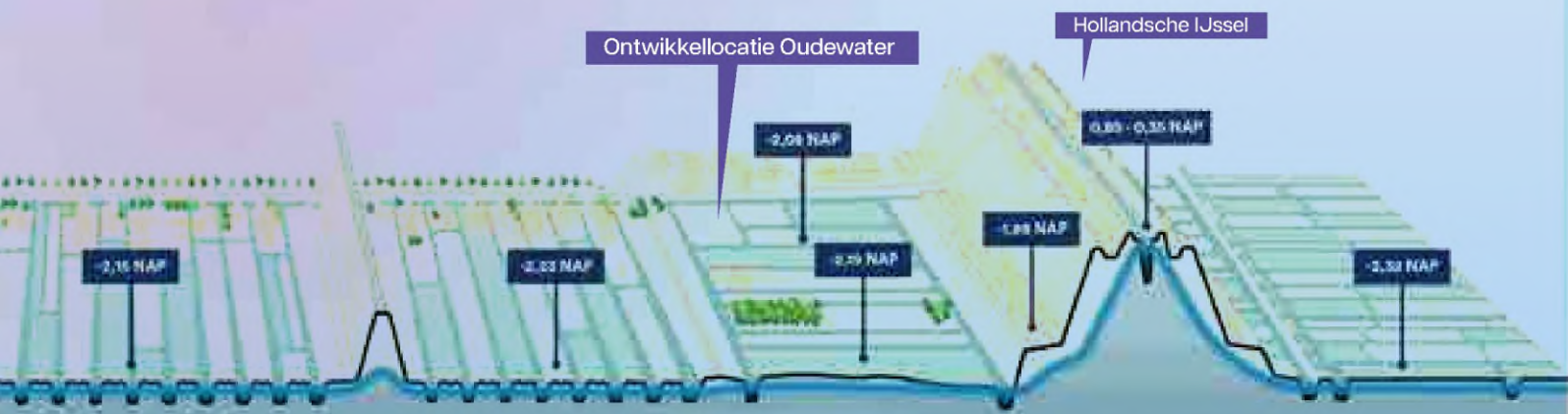
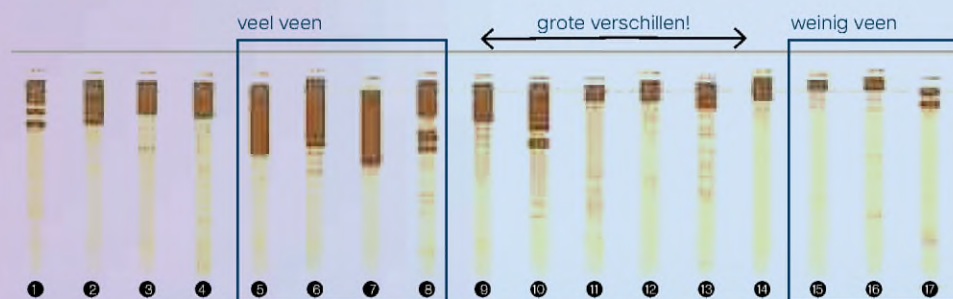
Benut bodemkwaliteit. laat woningen 'zweven' op palen boven het landschap om de sponswerking en CO₂-opslag van het kwetsbare veen te behouden.

Afgraven is verlies. drijvend wonen in veengebieden vereist vaak het afgraven van de klimaatbuffer, wat leidt tot verlies van vitale bodemfuncties.

Daag de standaard uit. laat de traditionele blauwdruk (zoals de auto voor de deur) los; de natuur fungeert als de gezamenlijke tuin van de wijk.

Rijksregie is nodig. een structurele bijdrage is essentieel om de hoge opstartkosten voor klimaat-robust bouwen in complexe gebieden te dekken.

Bewijs uit de bodem: de waarde van een sonderingsonderzoek zit in het blootleggen van de onzichtbare kansen en knelpunten in de pudding.



WATERRIJK WONEN

Langs de IJssel

VeenenbosenBosch landschapsarchitecten. In samenwerking met: Waterschap Vallei en Veluwe, regio Stedendriehoek, gemeentes Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen.

Woningbouw langs de IJssel kan alleen toekomstbestendig zijn wanneer water en bodem het vertrekpunt zijn, en niet het sluitstuk. Dit vraagt om keuzes: sommige plekken blijven onbebouwd, andere vragen fundamenteel andere woonvormen en fasering in de tijd. Dit onderzoek is daarom geen inventarisatie, maar schetst een kader: waar de ondergrond grenzen stelt, accepteren we die; waar het systeem ruimte biedt, benutten we die zorgvuldig en gefaseerd.

Conclusie:

- + huidige ontwikkeling van woningen langs de IJssel is achterhaald
- + woningbouw en water- en bodemsysteem kunnen samengaan zonder onderliggende systemen aan te passen en marges op te zoeken.
- + klimaatadaptieve, veerkrachtige en aantrekkelijke woonomgevingen kunnen ontstaan, waarin woningbouw en landschap elkaar versterken
- + met een water- en bodemgestuurd plan kan de woningbouw versneld worden

Onderstaande zes punten vormen de leidraad voor bouwen langs de IJssel met water- en bodemsystemen als uitgangspunt:

Volg altijd eerst water en bodem.

Het programma en het gebruik volgt het systeem en niet andersom.

Pak systeemopgaven en programma's gezamenlijk aan.

Combineer klimaat- en wateropgaven. Geef ruimte aan rivier-, grond- én oppervlaktewater.

Hoge dichtheid alleen op natuurlijke hoogtes en hoogwatervrije locaties.

Koppel elke stap aan ontsluiting.

Ontwerp voor tijd.

Faseren, adaptiviteit en omkeerbaarheid zijn randvoorwaarden, geen opties.

Erken niet-bouwen als kwaliteit.

Uiterwaarden en diepste laagtes blijven structureel vrij.

Typologieën bepalen leefwijze.

Kies bewust voor hoogwaterwonen, terpen of adaptief wonen. Meerlaagse veiligheid maakt onlosmakelijk deel uit van deze leefwijze.



-  bestaande hoge grond
-  bypass
-  laagte binnendijks
-  laagte beekdal
-  enken
-  waterkering
-  afstand station
-  brug
-  bestaand wonen
-  verhoogd wonen



Het landschap geeft richting; wonen volgt de hoogteverschillen en laat de laagtes vrij voor water en tijd.

WATERRIJK WONEN

Boxtel en Berlicum

H+N+S en Tom van Tuijn Stedenbouw

Voor verstedelijking wordt steeds vaker gekeken naar minder geschikte 'oranje gebieden' op landelijke en provinciale signaleringskaarten. Dat vraagt om zorgvuldige keuzes: hoe kan hier verantwoord worden gebouwd zonder toekomstige problemen te vergroten, en liefst met meerwaarde voor bodem, water, natuur en landschap? Hoewel dit belang breed wordt erkend, ontbreken in de praktijk duidelijke kaders en wordt integrale afweging vaak als vertragend gezien. De casussen Boxtel en Berlicum in het ontwerpend onderzoek laten zien dat een sturende, integrale benadering juist maatschappelijke meerwaarde kan opleveren.

Beekdal als common ground

We moeten beter samenwerken met het natuurlijke systeem omdat de uitdagingen van droogte, wateroverlast en waterkwaliteit te groot zijn om op te kunnen lossen met technische maatregelen. Het beekdal speelt hierin een sleutelrol. Als continue en verbindende structuur in het landschap is het bij uitstek geschikt voor integrale oplossingen. Het beeksysteem fungeert daarbij als gedeelde basis, een common ground, waarin zoveel mogelijk waarden samenkomen. Woonontwikkelingen mogen de druk op het landelijk gebied niet verder vergroten, maar juist bijdragen aan het oplossen van deze maatschappelijke opgaven. **Elke woonontwikkeling in het landelijk gebied:** draagt bij aan een veerkrachtig watersysteem op hoger schaalniveau; voorziet in een klimaatrobuuste omgeving op lokale schaal; draagt bij aan natuurherstel, ook op systeemniveau; versterkt de woonkwaliteit in bestaand stedelijk gebied (landschapskwaliteit, recreatieve functie, stimuleren van gezonde levensstijl en ontmoetingen).

Een andere stedenbouw

In een tijd waarin alles overal lijkt te kunnen landen, pleiten wij voor plekken die afgestemd zijn op de lokale identiteit en logica. Geen generieke uitbreidingen, maar herkenbare leefomgevingen met een eigen sociaal systeem. Het landschap fungeert als dragend casco, waarbij juist overgangen kansen bieden voor meervoudig ruimtegebruik. Dit vraagt om stevige keuzes, zoals geclusterd parkeren en compactere stedenbouw. Dan ontstaan nieuwe woonvormen, met meer collectiviteit en

gedeelde voorzieningen. Ook de samenwerking verandert: van afwentelen, naar gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen voor de omgeving. Deze nieuwe benadering betekent een verschuiving: van ruime private kavels, naar kwalitatieve gezamenlijke leefomgevingen met gemengde functies en doelgroepen. Voortbouwend op het verleden, aansluitend bij het heden en ruimte latend voor de toekomst.

Methodiek: wonen bij een beekdal

Om concreet handvatten te kunnen bieden voor toekomstige ontwikkelingen hebben we vanuit de twee casussen een methodiek gedestilleerd. Met het doorlopen van een aantal werkstappen worden de principes uit de Nota Ruimte (niet afwentelen; gebiedskenmerken centraal; efficiënt ruimtegebruik) concreet gemaakt:

In kaart brengen van behoeften van het watersysteem op regionaal schaalniveau en voor de lange termijn;

Verfijnen van de signaleringskaart

op het niveau van de plot en de directe omgeving met het oog op lange termijn. Hierbij rekening houden met bodem en water. Benoemen van de uitdagingen en mogelijke oplossingen;

Verkennen van de landschappelijke waarden

en daaraan uitgangspunten en kansen verbinden: minimaal voor de thema's natuur, ruimtelijke kenmerken en het recreatieve netwerk;

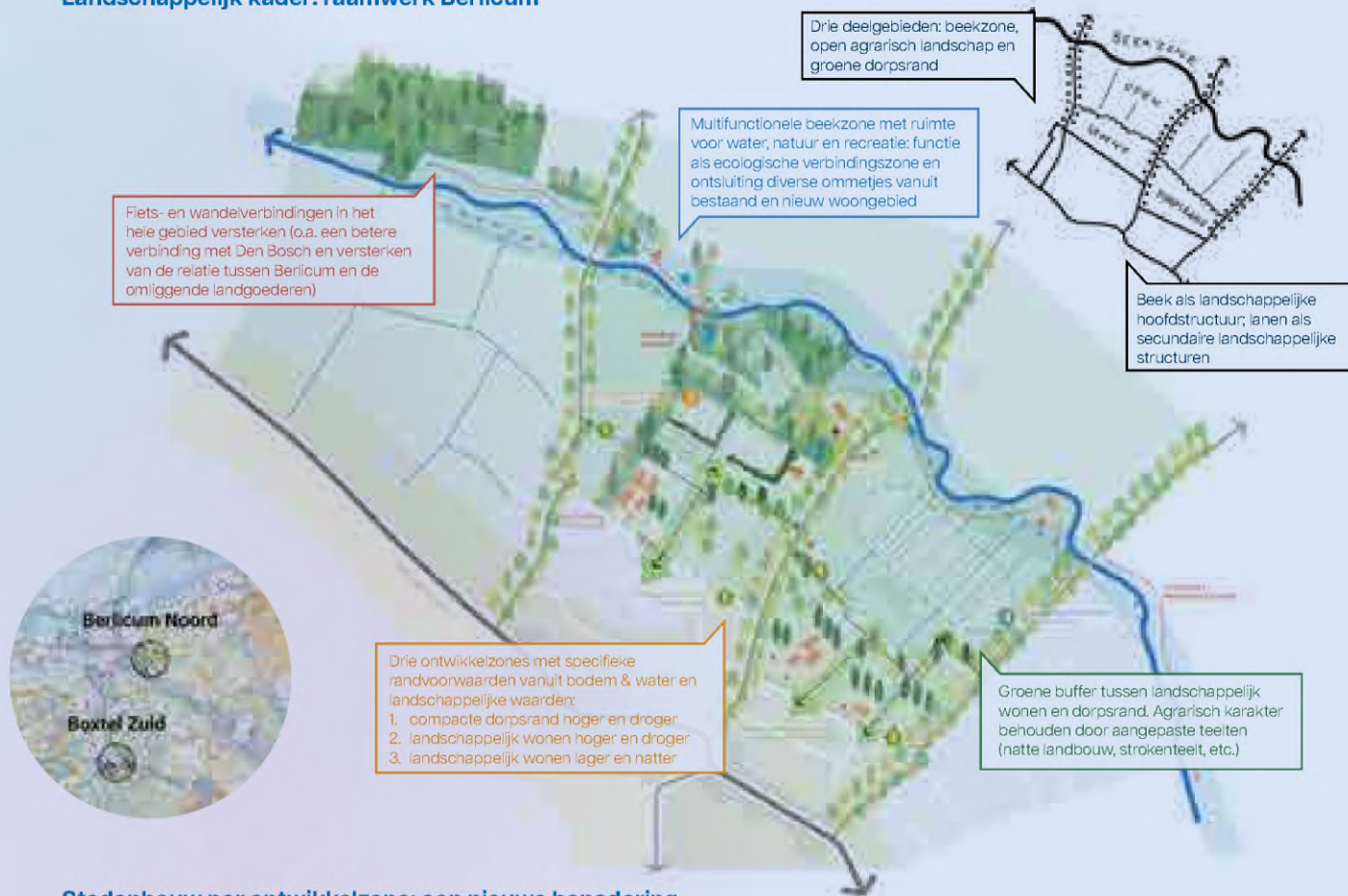
Verkennen van de woonopgave

in kaart brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningopgave, verhouding woningaanbod en woningvraag, en knelpunten op het gebied van gemeenschap of organisatie;

Opstellen van een landschappelijk kader en ontwikkelzones:

een raamwerk van multifunctionele groenstructuren als drager van water en natuur, landschapsidentiteit en uitloopgebied. Het beekdal vormt hiervan als common ground de ruggengraat. Binnen het raamwerk liggen ontwikkelzones waarvoor specifieke ontwerpprincipes gelden.

Landschappelijk kader: raamwerk Berlicum



Stedenbouw per ontwikkelzone: een nieuwe benadering



*De basis ligt er,
samen aan de slag.*



Bijlage

Bronnenlijst tijdlijn

Historische tijdlijn op basis van bronnen, o.a. Wonen, Wonen Wonen: Geschiedenis van de volkshuisvesting in Nederland, Wouter Beekers (Koninklijke Boom Uitgevers, 2026) en Honderd Jaar Nederlandse Architectuur 1901-2000, S. Umberto Barbieri en Leen van Duin (SUN, 2008)

1. Nycolaas J. (1974) Volkshuisvesting: Een bijdrage tot de geschiedenis van woningbouw en woningbouwbeleid, Nijmegen: SUN.
2. Berlage, H.P., Keppler, A., Kromhout, W. Wils J. (1921) Arbeiderswoningen in Nederland: Vijftig met rijkssteun, onderleiding van architecten uitgevoerde plannen, met de financiële gegevens, Rotterdam: W.L. & J. Brusse; en Ministerie van Arbeid (1920) Album bevattende 50-tal woningtypen voor met Rijksvoorschot te bouwen woningen, Den Haag: Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting Stedenbouw.
3. Fanelli G. (1978) Moderne architectuur in Nederland, Den Haag: Staatsuitgeverij, p.43.
4. Blom, A., Jansen, B., Van der Heiden, M. (2004) Typologie van de vroeg naoorlogse woonwijken, Den Haag: Projectteam Wederopbouw en Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
5. Art. 1, Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing. In de Wet wordt stadsvernieuwing gedefinieerd als 'een stelselmatige inspanning voor behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van bebouwde gebieden'. 6. Stichting Experimentele Woningbouw op initiatief van Bouwfonds Nederlandse Gemeenten (1968-1975) en Stichting Nieuwe Woonvormen (1968-1977), Stichting Centraal wonen (1971), 7. M. Barzilay, R. Ferwerda, A. Blom (2019) Experimentele woningbouw in Nederland 1968-1980, Rotterdam: NAI OIO.
6. Planbureau voor de Leefomgeving (2017) Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt, Den Haag: PBL.
7. Zoals de Beschikking Geldelijke Steun Particuliere Huurwoningen 1968 en de Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen 1975.
8. Buitelaar E. (2024) Een deskundige nationale ruimtelijke ordening. Deelstudie WRR-project, Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.
9. Tweede kamer (1986) Meerjarenplan woningbouw 1987-1991, 19706. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
10. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer: 'Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig' (1988), p.56.
11. Van Bockxmeer, J. (2023) Het Kan: De bouw van betaalbare woningen overlaten aan beleggers, De Correspondent.
12. De rijksbijdrage voor de Vinexwijken in de periode 1995-2005 bedroeg in totaal 4,2 miljard.
13. Van der Meulen, T. (2023) Leren van Vinex: de toegevoegde waarde van functiemenging en bereikbaarheid, Gebiedsontwikkelingskrant.
14. Van der Wouden, R. (2015) De Ruimtelijke metamorfose van Nederland 1988-2015, Het tijdperk van de Vierde Nota, Rotterdam: NAI OIO uitgevers.
15. De geringe beschikbaarheid van eigen grond is eveneens een grote beperkende factor.
16. Autoriteit woningcorporaties (2025) Staat van de corporatiesector 2025, Den Haag: Inspectie Leefomgeving en Transport
17. Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024) Staat van de Volkshuisvesting, Den Haag; en Kadaster.
18. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022) Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: Nationale woon- en bouwagenda, Den Haag: Min BZK.
19. Centraal Bureau voor de Statistiek (2024) Woningvoorraad: Woningtype op 1 januari.

Verantwoording afbeeldingen tijdlijn

Huidekoperstraat: Stadsarchief Amsterdam/Han van Gool, Bosbaan: Nationaal Archief <http://hdl.handle.net/10648/a9283abe-d0b4-102d-bcf8-003048976d84>

Airey hoogbouw: Stadsarchief Amsterdam, 5293FO015542

Airey laagbouw: Regionaal Archief Nijmegen, F87963

Kralingse plaslaanflat: <http://hdl.handle.net/10648/dc596f34-6bff-65e9-fadb-c57c81367b43>

of <http://hdl.handle.net/10648/af47b636-d0b4-102d-bcf8-003048976d84>

Agnetapark: Stadsarchief Delft/Ton Kerklaan

Philipsdorp: Nationaal Archief <http://hdl.handle.net/10648/35429da5-eda2-a382-e063-6df0900a6686>

Van der pek buurt: Stadsarchief Amsterdam 5293FO003161

Plan Zuid: Stadsarchief Amsterdam B00000008320

Aup: stadsarchief Amsterdam 010095000002

Spaarndammerplantsoen: Stadsarchief Amsterdam 010137000526

Holendrechtstraat: Stadsarchief Amsterdam 5293FO012531

Nirwana: Haags Gemeentearchief/P.G. Kempff 0.08461

Vreewijk: Stadsarchief Rotterdam PBK-2047

Geschenkwoningen: Zeeuws Archief/P.J. of J.H.A. Ochtman NL-MdbZA_5873_O-2642

Afsluitdijk: Nationaal Archief <http://hdl.handle.net/10648/af3382ec-d0b4-102d-bcf8-003048976d84>

Bijlmermeer: Stadsarchief Amsterdam B000000033805

Kasbah luchtfoto: Nationaal Archief <http://hdl.handle.net/10648/af566122-d0b4-102d-bcf8-003048976d84>

Kasbah straatbeeld: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, document-nummer Hengelo Kasbah-20

Wozoco: "Wozoco Housing", Leon, flickr.com, CC BY 2.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/deed.en>)

KNSM eiland: "KNSM" by Metro Centric, flickr.com, CC BY 2.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/deed.en>)

Leidsche Rijn: "Architectuur Leidsche Rijn, Utrecht, Dok architecten" by Nanda Sluismans, flickr.com, CC BY-SA 2.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/deed.en>)

Pleintjesplan straatniveau: Geheugen van Zoetermeer, Dick Valentijn, CC BY-NC (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.nl>)

Pleintjesplan luchtfoto (uitsnede): Geheugen van Zoetermeer, <https://hdl.handle.net/21.12138/2756876> (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.nl>)

Pendrecht luchtfoto: Stadsarchief Rotterdam CC BY 4.0

Pendrecht maquette: Nationaal Archief/Afdeling Fotodienst, Gemeente Rotterdam, <http://hdl.handle.net/10648/5263416b-7dcd-2d76-df2b-1c99b618f656>

Kelderkrot: Reconstructie Museum Het Schip, foto Nienke Bothoff

De Drie Hoven: Stadsarchief Amsterdam, 5293FO014765



Colofon

Uitgave van het College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs:

Francesco Veenstra *Rijksbouwmeester*

Noël van Dooren *Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving*

Thijs van Spaandonk *Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving*

Ontwerp: Studio Duel

Redactie: Gianna Bottema, Daniel Bremmer, Iris Thewessen

Illustraties toekomstbeelden: Pavlo Gorokhovskiy

Tekstadvies en redactie: Marieke Bos en Merel Eijken

Drukwerk: De Bink Opmeer

College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs

Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Tel. 088-1158171

www.collegevanrijksadviseurs.nl

Juni 2026

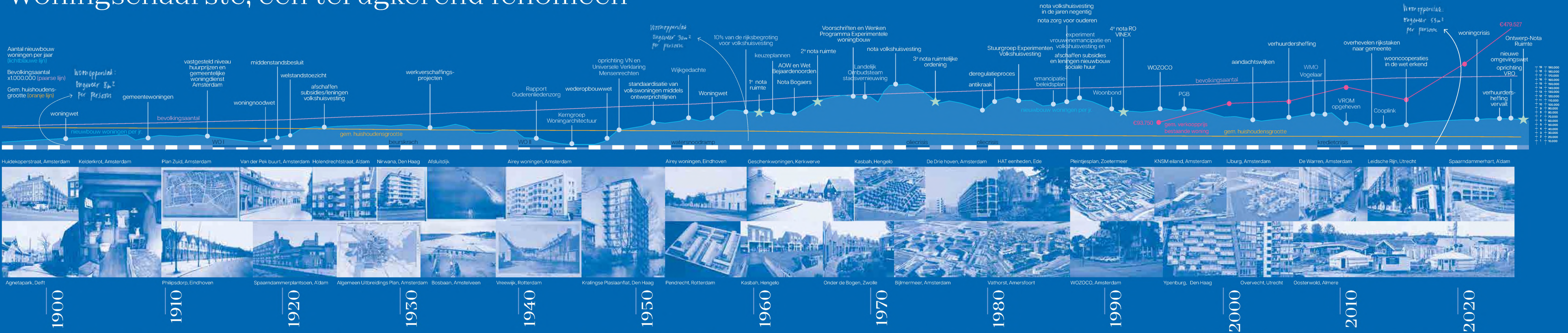
Deze publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met diverse partijen waaronder het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met dank aan de bijdragen van onder andere Triodos bank, Cody Hochstenbach, Erwin van der Krabben, Jan Rouwendal, Arie Lengkeek, Bosch Slabbers Landschapsarchitecten, Veenenbosch en Bosch, Tom van Tuijn, H+N+S, Falsework, LMNL office, Common Practice, Platform Woonopgave, B+B, PeetersenDaan, Groothuijse de Boer, Nicole Maarsen, Rik Heinen, Erna van der Werp, Marco Hoogvliet, Kirsten Schipper.

Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs heeft zorgvuldig geprobeerd om alle rechthebbenden van gebruikte illustraties te achterhalen. Mochten rechten onverhoopt niet of onjuist vermeld zijn, dan kunnen belanghebbenden contact opnemen via: postbus.rijksadviseurs@rijksoverheid.nl.



Woningschaarste, een terugkerend fenomeen



Woningwet 1901 – Volkshuisvesting als publieke taak
Door de industrialisering eind 19e eeuw trekken steeds meer mensen naar de stad en verslechteren de woonomstandigheden. Kinderen groeien op in vervallen krotten en vochtige kelderwoningen. De Woningwet (1901) moet hier verandering in brengen en legt de basis voor het moderne volkshuisvestingsbeleid. De wet introduceert uniforme kwaliteitseisen, modelbouwverordeningen en stelt gemeenten in staat om met rijkssubsidies woningen te realiseren en bouwterreinen aan te kopen. In de meeste gemeenten worden daarna één of meerdere woningbouwverenigingen opgericht, met onder andere als doel het volk te verheffen.¹

Na 1918 – Opmaat lokale en regionale structuurplanning
WO I drijft de prijs van bouwmaterialen omhoog, waardoor de bouw van woningen stagneert. Na WO I stimuleert de Woningnoodwet (1918) de bouw van arbeiderswoningen² en met de komst van het Middenstandsbesluit (1919) is een tegemoetkoming in bouwkosten beschikbaar voor middenstandswoningen³. Met de Welstands-toets (1920) en de schoonheidscommissie wordt de volkshuisvesting steeds meer verbonden met een systematische verbetering van de stedelijke ruimte. De aanpak verschuift van een meer planmatige locatieontwikkeling naar een lokale en regionale structuurplanning in de jaren 20 en 30.⁴

Na 1945 – Wederopbouw, standaardisatie & groeikernenbeleid
Tijdens WO II worden er nauwelijks woningen gebouwd. Vlak na de oorlog zorgt de babyboom voor een explosieve bevolkingsgroei. De woningopgave wordt verbonden met de hersteleconomie van Nederland. De rijksoverheid stuurt op de standaardisatie van volkswoningen middels ontwerprichtlijnen (Voorschriften en Wenken, 1961), woningpact handhaving (productieregelingen) en financiële tegemoetkomingen. Met de komst van de nieuwe Woningwet (1956) wordt de financiële steun uitgebreid naar woningen in eigen bezit. Begin jaren 60 groeit de productie mede dankzij de ontwikkeling van element- en gietbouw (Nota Bogaers, 1963), versnelde bouwprocedures (Keuzeplannen, 1961) en woningbouwcontingenten (jaarlijks te bouwen woningen). Er vindt een professionalisering plaats van bouwbedrijven gericht op standaardisatie. Halverwege de jaren 60 verschuift de aandacht naar compacte groeikernen (Tweede Nota RO, 1966). Samen met de Nota Volkshuisvesting (1972) wordt woningbouw op een hoger schaalniveau verbonden met stedenbouw, dorpsontwikkeling en landschap.⁵

Jaren 70 – Volumebehoud, stadsvernieuwing & differentiatie
Na een piek begin jaren 70 neemt de woningproductie opnieuw af. De oliecrisis (1973) leidt tot een economische recessie en hoge werkloosheid. Door een veranderd woningbestand en een verandering in bevolkingsamenstelling verschuift het accent naar de bestaande voorraad: vervangende nieuwbouw, woningdifferentiatie en stadsvernieuwing.⁶ Met de komst van het Programma Experimentele Woningbouw (1968) en de HAT-nota (1975) wordt doelbewust gezocht naar flexibiliteit en vernieuwing van typologieën voor verschillende doelgroepen.⁷ Met de Saldo Regeling stads- en dorpsvernieuwing (1977) worden miljoenen gulden geïnvesteerd om huizen te herstellen zodat mensen in oude stadswijken kunnen blijven wonen. Ook vindt er geleidelijk een verschuiving plaats van private verhuur naar particulier woningbezit en sociale verhuur.⁸ Verschillende rijkssubsidieregelingen voor huurwoningen vormen een aanjager voor de groei van de corporatiesector.⁹

1980 – Naar een marktgerichte benadering
De woningnood kent in de jaren 80 een nieuw hoogtepunt; door de tweede oliecrisis stijgt de hypotheekrente hard. Veel panden werden in de jaren 70, toen huizenprijzen sterk stegen, opgekocht door speculanten en staan leeg. Tegelijk is de vraag naar huurwoningen groot. Er ontstaat een actieve kraakbeweging. Tijdens de kroning van Beatrix in 1980 is er groot protest met de leus 'geen woning, geen kroning'. De rijksoverheid zet in op decentralisering, deregulering en liberalisatie.¹⁰ De verantwoordelijkheid verschuift naar gemeenten en marktpartijen (Nota Volkshuisvesting, 1989).¹¹ Het Bouwbesluit (1983) en de Gemeentelijke Bouwverordeningen (1988) markeren de overgang naar gestandaardiseerde, uniforme regelgeving. Tegelijkertijd probeert het Rijk via subsidies en de Vierde Nota RO (1988) grip te houden op de ruimtelijke ontwikkeling en verstedelijking. Eind jaren 80 bedragen de woningbouwsubsidies zo'n 14 miljard gulden per jaar.¹² Dat staat gelijk aan 8% van de gehele begroting.¹³

Midden jaren 90 – Beperkte stijging tijdens Vinex-periode
In de jaren 90 neemt de woningproductie af en worden het volkshuisvestingsstelsel geleidelijk afgebroken, kwaliteitsnormen vereenvoudigd en de publieke financiering afgebouwd (verzelfstandiging woningcorporaties, 1995). De rijksoverheid stuurt in deze periode vooral met geld. Onder het Vinex-beleid (1995 – 2005) worden kwalitatief hoogwaardige en grote grondgebonden koopwoningen aan de stadsranden gerealiseerd.¹⁴ De eenzijdige nadruk op het eigenwoningbezit en de stedelijke middenklasse verlicht echter maar een deel van de woningnood. Bovendien wordt met de Vinexwijken de auto-afhankelijkheid versterkt.¹⁵

2008 tot heden – Structurele schaarste en beleidsversnippering
Ook na de financiële crisis (2008) blijft de nadruk op koopwoningen. Betaalbare huur voor starters, alleenstaanden en ouderen blijft achter. Met de opheffing van het ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) in 2010 raakt volkshuisvesting versnipperd over de verschillende domeinen (zorg, economie, ruimtelijke ordening).¹⁶ Tegelijkertijd stijgen de woningprijzen hard en groeit het aantal koopwoningen. Met de komst van de Crisis- en herstelwet (2010) beoogt het Rijk de woningproductie te versnellen, maar de juridische kaders lossen het structurele tekort niet op. In de periode erna (2013 tot 2022) zijn woningcorporaties verplicht bijna 14 miljard euro aan verhuurdersheffing en 5,5 miljard aan vennootschapsbelasting af te dragen. Dit geld wordt niet besteed aan de bouw van sociale huurwoningen. Mede daardoor¹⁷ is het marktaandeel van sociale woningen ten opzichte van de totale Nederlandse woningvoorraad afgenomen van 30% in 2012 naar 26,9% in 2024.¹⁸ Ook voor betaalbare koopwoningen is een vergelijkbare trend te zien. In 2022 valt minder dan 5% van de gebouwde woningen in de prijs-categorie tot € 250.000,- en minder dan 28,5% in de categorie € 250.000-400.000.¹⁹ Dit terwijl tweederde van de huidige woningvraag gaat over betaalbare woningen.²⁰ Daarnaast is er een mismatch tussen de woningvraag en het type woningen; 63% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinshuizen, terwijl het aantal eenpersoonshuishoudens inmiddels 40% beslaat en naar verwachting blijft groeien.²¹