

Woningtekort: “iedereen moet inschikken”

24 september 2025



De illustere Club van Rome sprak al in 1973 van ‘grenzen aan de groei’. Groeien doet Nederland niet meer, niet meer in welvaart, niet in vrijheid, niet economisch. Wel in aantal inwoners, en hoe? Het nijpende woningtekort kan volgens het NRC worden opgelost door woningbezitters zwaarder te belasten en mensen met een kamer vrij moeten gewoon inschikken. Terwijl de allerrijksten hoe zakken blijven vullen, wordt de middenklasse uitgedund.



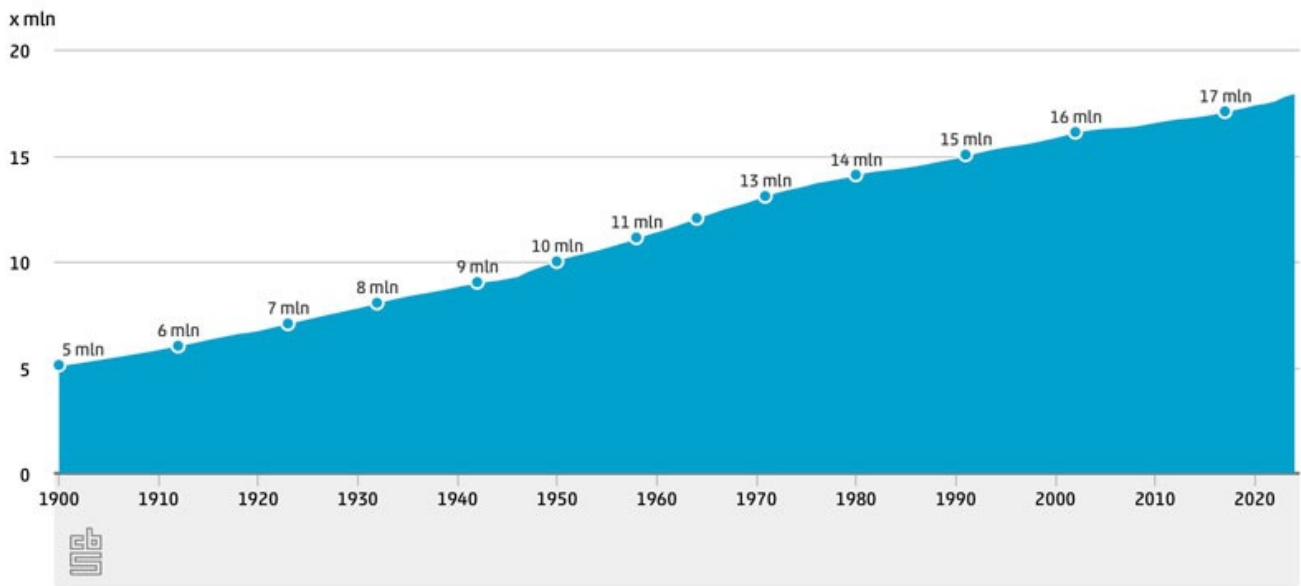
De olifanten in de kamer

Marieke Stellinga is redacteur bij de NRC, een van de media die bij voortduring haar lezers laat wennen aan de agenda's van verarming, schaarste en deculturalisering van de samenleving.

In een [recent opiniestuk](#) bespreekt Stellinga het tekort aan woonruimte. Vooral voor jongeren is het vrijwel onmogelijk om aan betaalbare woonruimte te komen. Over twee van het complex van oorzaken van het woningtekort wordt echter gezweven: de bizarre stikstofcult waarbij de normen, als die er al moeten zijn, 100-1000 maal strenger zijn dan in de ons omringende landen. Overigens is defensie, zeg maar het oorlogsministerie, uitgezonderd van deze regels.

Een andere oorzaak is de snelle groei van het aantal inwoners. Sinds 2017 is het aantal inwoners met 1 miljoen gestegen, bij gelijktijdige daling van het aantal autochtone inwoners. De stand medio 2025 is [18.109.000 inwoners](#).

Bevolking



Inschikken en meer belasten

Het is begrijpelijk dat een deel van de mensen van mening is dat de politiek problemen veroorzaakt (of laat ontstaan) waarvan 'de oplossing' stevast offers brengen voor de burgers betekent. In plaats van de stikstofregels drastisch aan te passen of af te schaffen en nu te gaan bouwen, worden meer belastingen en inschikken in het vooruitzicht gesteld. Jasper van Dijk (Instituut voor Publieke Economie) in het NRC: *"Wie de wooncrisis wil oplossen moet meer bouwen én de woningen die wij al hebben beter benutten"*. Volgens Van Dijk gaat het tegen de intuïtie van veel mensen in om wonen niet gewoonweg goedkoper te maken door subsidies voor lagere huren of hypotheeklen voor starters. Hiermee zouden volgens Van Dijk enkelen profiteren, maar door het stijgen van de prijzen velen ook niet.

De maatregelen van oud-minister van Volkhuysvesting De Jonge om huren tot €1.000 te reguleren waren bedoeld om 'slechte' huurwoningen in prijs te reguleren. Het effect is echter dat het [aanbod van huurwoningen is gedaald](#) en de huurprijzen zijn gestegen.

Grote instroom

Eind 2017 telde [Nederland 7.740.984 woningen](#). April 2025 was dat aantal gestegen tot 8.296.450, een toename van 555.466 woningen. De vraag is wat de toename zou zijn geweest zonder de stikstofnormen. Het aantal is niet ingedeeld

naar kwaliteiten van woningen. [Amsterdam telt momenteel 486.769 woningen](#) en afgerond 934.000 inwoners. Dat betekent 1,9 inwoner per woning. Met een toename van 1 miljoen inwoners sinds 2017 zou de toename van het aantal woningen met ruim 555.000 bij deze norm toch voldoende moeten zijn.

Er is echter nog steeds een mismatch tussen vraag en aanbod. Wat zeker een rol speelt is dat immigranten, mooier gezegd 'nieuwe Nederlanders', matig tot slecht zijn opgeleid en daardoor een beperkte verdien capaciteit hebben. Dan zijn de meeste woningen al snel financieel onbereikbaar, tenzij de overheid langdurig financieel bijspringt. Daarbij komt dat veel nieuwkomers soms nog na meer dan 5 jaar geen werk van betekenis hebben gevonden en leven van een uitkering.

Een andere trend is dat in de grote steden meer dan de helft van de inwoners alleen woont, veelal in een woning die ooit voor een klein gezin is gebouwd. Het gemiddelde van 1,9 inwoner per beschikbare woning, zal naar verwachting verder dalen.

Nederland verarmt

Simpel bijbouwen lijkt wellicht toch niet de enige oplossing. Nederland verarmt, doordat de middenklasse langzaam wegzakt naar de minder fortuinlijke laag. De instroom van nieuwe Nederlanders beweegt zich vrijwel geheel in de laagste inkomensgroepen, zelfs afhankelijk van financiële bijstand.

Het lijkt erop dat:

- het woningaanbod voor te veel mensen te duur is, zowel huur als koop;
- er te weinig kleinere woningen beschikbaar zijn voor alleenstaanden;
- er te weinig passende alternatieven beschikbaar zijn voor doorstroom van ouderen;
- er te veel woningen korter of langer leegstaan.

Terwijl de kosten van levensonderhoud elk jaar stijgen, daalt het besteedbaar inkomen. Een stijgend aantal mensen kan huren van €1.200 per maand en hoger niet meer betalen. De strikte hypotheekregels maken dat ook koopwoningen voor veel instappers onbereikbaar zijn.

Volgens Luuk Hovius, woordvoerder en onderzoeker bij statistiekbureau heeft het CBS een op 1 januari 2024 een peiling naar leegstand gedaan. *“Toen kwamen we uit op 230.000 leegstaande woningen. Het kan zo zijn dat deze woningen even leeg stonden omdat ze bijvoorbeeld in de verkoop stonden. Maar het aantal woningen dat langdurig leeg stond, dus langer dan een jaar, komt uit op 90.000”.*

Losse maatregelen helpen niet

Je kunt kortom concluderen dat het woningmarktprobleem niet alleen hardnekkig, maar ook veelkoppig is. Velen vergeten dat ook in de 1970-er jaren in Amsterdam de wachttijd voor ingezetenen van de stad ook al 10 jaar bedroeg. De toestroom van 1 miljoen immigranten hebben het tekort aan beschikbare woonruimte weliswaar verder versterkt, de oorzaken echter zijn diverser en structureler dan alleen deze nieuwe instroom.

Het simpelweg mensen met een koophuis op kosten jagen door de overwaarde extra te belasten, is altijd weer de simpelste maatregel, een die ook niet zal werken. Ook de al decennia besproken afbouw van de hypotheekrenteaftrek zal pas na minimaal een generatie effect kunnen hebben op de prijsvorming. Huursverhoging voor ‘scheefwoners’, een stigmatiserende term, zal ook niet baten. Immers als er geen alternatieven zijn blijven de bewoners gewoon zitten, maar zijn (nog) zij meer voor de maandelijkse huur kwijt. En wat te denken om huurwoningen alleen beschikbaar te stellen als [twee elkaar niet kennende mensen](#) de woning willen delen? Men spreekt dan van een oplossing voor ‘onderbewoning’, een term dat een persoon naar mening van de verhuurder, vaak een woningbouwvereniging, ‘te groot’ woont. Een sociaal onwenselijke ‘oplossing’, tenzij mensen er zelf om verzoeken. Dan zijn het waarschijnlijk ook bekenden van elkaar en dat mag weer niet.

Een nationaal woningplan

Alleen een samenhangende aanpak zal mogelijk effect kunnen sorteren. Het simpel bouwen van [‘tien steden in het groen’](#), van D66-er Rob Jetten, zijn verkiezingspraatjes, al verradt het wel waarom deze partij van zoveel mogelijk boeren af wil: landbouw inruilen voor bouwgrond.

Een dergelijk plan moet niet alleen gedifferentieerd zijn, maar ook integraal. Ofschoon de instroom van immigranten niet de hoofdoorzaak is, kun je stellen dat

inhalen van de kwalitatieve tekorten aan passende woonruimte, niet goed samengaat met een bevolkingsgroei van meer dan 100.000 personen per jaar.

Verder zullen:

- er vooral kleinere en mede daardoor betaalbare woningen bij moeten komen;
- voor ouderen, waarvan een deel kleiner wil wonen, moeten toekomstbestendige appartementen worden gebouwd; zij die een ruime koopwoning achterlaten hebben in veel gevallen ook wat te besteden;
- hoe omstreden ook, enige maatregelen ter regulering van prijs in relatie tot kwaliteit van woningen zijn nodig;
- geef woningbouwverenigingen meer financiële speelruimte om te bouwen voor hun doelgroepen: sociale huur;
- leg langdurige leegstand aan banden, bijvoorbeeld door een maximum toegestane periode toe te staan;
- en tot slot, beperk de instroom van immigranten, anders is de achterstand niet in te halen.

De politiek zal aan de bak moeten met een gedegen integraal plan voor de woningbouw. Het scherm met belastingen en andere financiële maatregelen die leiden tot lastenverzwaring zijn in deze tijd van teruglopende economie en een met geld smijtende overheid voor klimaat, energietransitie en oorlog niet langer verantwoord.

Meer fantasie, meer continuïteit van beleid en het vermijden van partijpolitieke stokpaardjes als 'meer markt' of 'meer overheid' is gevraagd.