



Delft University of Technology

Bevlogen pragmatisme

Over volkshuisvesting in woelige tijden

Elsinga, M.G.

Publication date

2025

Document Version

Final published version

Published in

Zicht

Citation (APA)

Elsinga, M. G. (2025). Bevlogen pragmatisme: Over volkshuisvesting in woelige tijden. *Zicht*, 51(2), 50-55.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

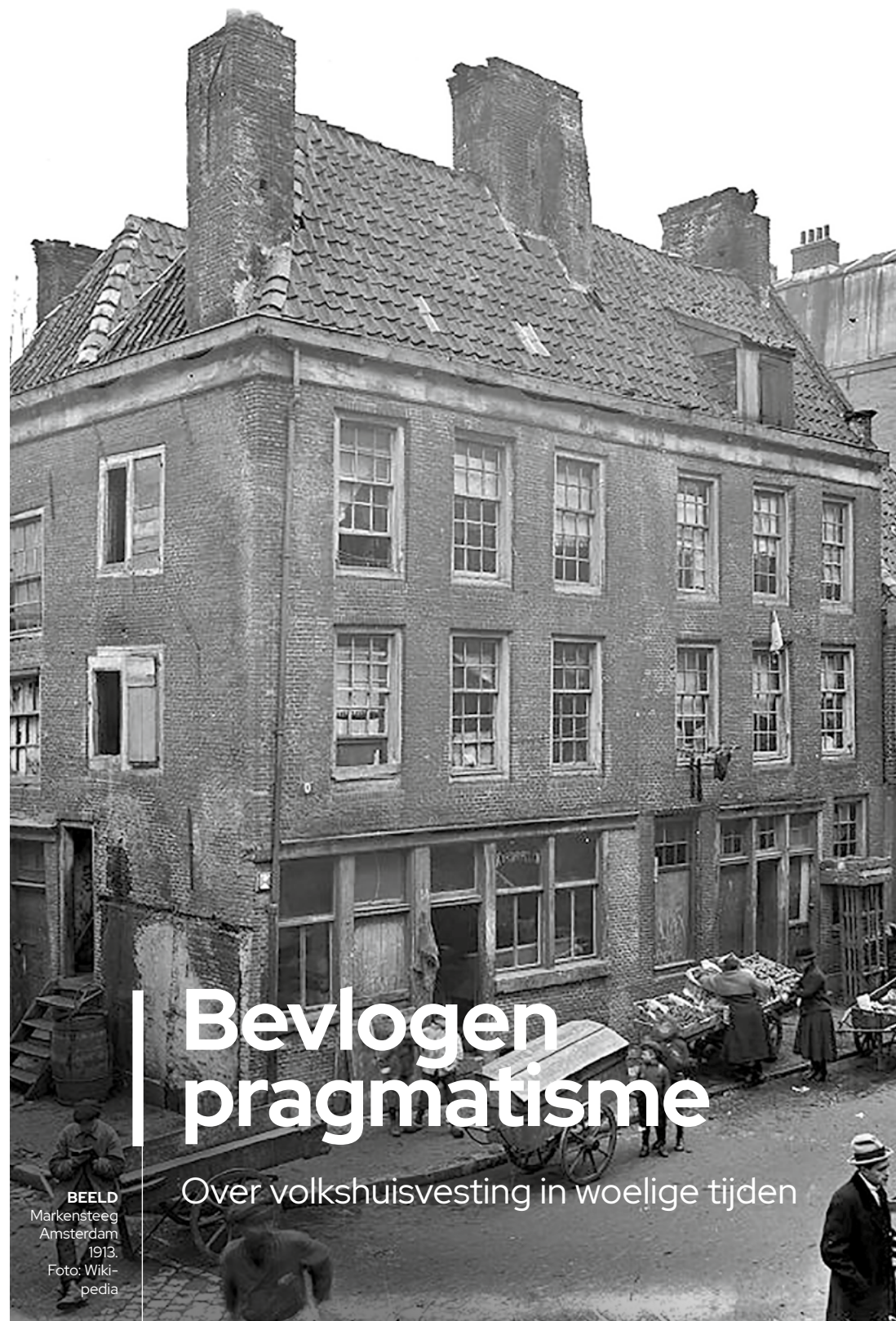
Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

**Green Open Access added to [TU Delft Institutional Repository](#)
as part of the Taverne amendment.**

More information about this copyright law amendment
can be found at <https://www.openaccess.nl>.

Otherwise as indicated in the copyright section:
the publisher is the copyright holder of this work and the
author uses the Dutch legislation to make this work public.



Bevlogen pragmatisme

Over volkshuisvesting in woelige tijden

BEELD
Markensteeg
Amsterdam
1913.
Foto: Wiki-
pedia

Met 'bevlogen pragmatisme' als motto voor het regeerprogramma baant kabinet-Schoof zich een weg door onrustige tijden. Geopolitieke spanningen en binnenlandse crises maken duidelijk dat het welzijn van mens en maatschappij niet vanzelfsprekend zijn. Wonen is daarbij cruciaal. Niet voor niets is de zorg voor adequate woongelegheden verankerd in de Nederlandse Grondwet. Goed wonen is een fundamentele levensbehoefte en vormt de basis voor persoonlijke ontwikkeling, gezondheid en maatschappelijke samenhang. Woonbeleid gaat dus niet alleen over stenen en cijfers – het raakt aan de kern van een gezonde samenleving.

Nederlands woonbeleid is complex, zoals onlangs bleek bij de voorjaarsnota. De voorgestelde huurbevrozingen – bedoeld om de bestaanszekerheid te vergroten – bleken desastreus voor de aanpak van het woningtekort: minder huurinkomsten betekenen immers minder investeringsruimte voor woningverhuurders. Maar wat is dan wel goed woonbeleid of volkshuisvesting? In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen over een klein jaar presenteert deze bijdrage enkele reflecties en concrete aandachtspunten.

VOLKSHUISVESTING

Bevlogen pragmatisme ligt ten grondslag aan de Nederlandse volkshuisvesting.¹ De 'sociale kwestie' tijdens de industriële revolutie aan

het einde van de negentiende eeuw bracht de woonproblematiek op de politieke agenda. De cholera-epidemie vormde de directe aanleiding voor artsen en vooraanstaande burgers om zich in te zetten voor betere huisvesting. Gedreven door angst voor besmetting én als reactie op de maatschappelijke onvrede over de erbarmelijke woonomstandigheden, ontstond er draagvlak voor overheidsbemoeienis met wonen.

Toen initiatieven van welgestelde burgers en arbeiders zelf niet tot de gewenste verbeteringen leidden, riep het sociaalliberale kabinet-Pierson op tot pragmatisme. Dit pragmatisme was gericht op het verbeteren van de woonomstandigheden en het benutten van bestaande instituties, zoals woningbouwverenigingen. De oplossing – de Woningwet 1901 uitgevoerd door private non-profitorganisaties – werd omarmd door liberalen die een publieke oplossing wilden voorkomen, sociaaldemocraten die de markt wilden beteugelen, en christendemocraten die gingen voor een sterk maatschappelijk middenveld.²

Jarenlang bestond er brede politieke overeenstemming over het belang van wonen voor mens en maatschappij. Dit werd onderstreept door forse overheidssteun voor eigenaar-bewoners, woningcorporaties en beleggers. Totdat dit in de jaren '80 te veel werd voor de overheidsbegroting.³ Daarna brak een periode aan van ingrijpende veranderingen: verzelfstandiging, meer marktwerking, het afbouwen van subsidies en uiteindelijk de opheffing van het woonministerie in 2017. Volkshuisvesting werd woonbeleid, huizen werden steeds meer gezien als een manier om geld te verdienen, en het woningtekort kreeg lange tijd nauwelijks politieke aandacht.

AUTEUR

Prof. dr. ir. M.G. (Marja) Elsinga is hoogleraar Housing Institutions & Governance (volkshuisvesting), aan de faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft



‘Volkshuisvesting werd woonbeleid, en huizen werden steeds meer gezien als een manier om geld te verdienen.’

VOLKSHUISVESTING TERUG OP DE POLITIEKE AGENDA

Rond 2021 kwam er een kentering, met woonprotesten gevolgd door de benoeming van een minister voor Volkshuisvesting: Hugo de Jonge in 2022. Er werd steeds duidelijker dat er sprake is van een structureel woningtekort, met schadelijke gevolgen voor mensen en de samenleving. *Bouwen, bouwen, bouwen* werd het breed gedragen antwoord. Vooral het gebrek aan betaalbare woningen kwam centraal te staan. Daarom zetten minister De Jonge en zijn opvolger minister Keijzer in op *betaalbaar bouwen*: 30% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn. Toch blijft het tempo van de woningbouw achter bij de ambities. Er wordt gewerkt aan een Regiewet die de overheid meer instrumenten moet geven om te sturen – oftewel, provincies en gemeenten te verplichten (betaalbare) woningen te realiseren. Tegelijkertijd maken stijgende bouwkosten het steeds moeilijker om betaalbare woningen rendabel te ontwikkelen. Betaalbaar bouwen kost geld en levert dus minder rendement op. En juist dat geld vormt het knelpunt: de Regiewet voorziet wel in dwangmiddelen, maar niet in voldoende financiële middelen.

VEEL WOONOPPERVLAK

Woningen in Nederland zijn van goede kwaliteit. Bewoners zijn over het algemeen tevreden en de gemiddelde Nederlander beschikt over maar liefst 53 m² woonruimte per persoon. Sinds de invoering van de Woningwet in 1901, toen gemiddeld slechts 8 m² per persoon beschikbaar was, is de woonruimte per persoon aanzienlijk toegenomen. Deze groei werd mogelijk gemaakt door omvangrijke subsidies in de woningbouw én

door een samenleving die steeds meer gericht raakte op individualisering.

Tegenwoordig bestaat circa 40% van de huishoudens uit één persoon; het resultaat van zowel persoonlijke keuzes als van prikkels vanuit het sociale systeem. Zo werkt de kostendelersnorm in de AOW en de Participatiewet als een financiële prikkel tegen het delen van een woning. Ook het sluiten van verzorgingshuizen in 2014 en het beleid gericht op ‘langer zelfstandig wonen’, draagt hieraan bij. Een ander voorbeeld is het ontbreken van huurtoeslag voor mensen die voorzieningen delen. Dit ontmoedigt collectieve woonvormen en stimuleert juist de bouw van duurdere, zelfstandige eenheden die door huurtoeslag betaalbaar worden gemaakt. Deze regelingen zijn ooit met de beste bedoelingen ingevoerd, maar werken anno 2025 contraproductief.

We leven in zekere zin boven onze stand; mensen kunnen de gestegen woningprijzen gemiddeld genomen niet meer dragen, terwijl grootschalige overheidsinvesteringen – zoals in eerdere decennia – niet op voldoende politiek draagvlak kunnen rekenen. Dit vraagt om een einde aan het bestraffen van samenwonen of woningdelen en aan de vanzelfsprekendheid van steeds groter wonen. Concreet betekent dit: strategische nieuwbouw, het faciliteren van woningdelen en woningsplitsing, het aanpakken van leegstand en een strategische woonruimteverdeling.

BEVLOGEN PRAGMATISME

Woonruimte vormt in feite de sociale infrastructuur van onze samenleving. Ze weerspiegelt idealen uit het verleden en is bepalend voor de toekomst. Dit vraagt om bevologenheid, want het gaat om het welzijn



van mens en maatschappij – een cruciale voorwaarde voor vrijheid en zelfstandigheid. Een veilig thuis vormt de basis voor welzijn en voorkomt veel andere problemen en kosten, zoals dakloosheid en zorgbehoefte. Investeren in wonen is investeren in de toekomst; woningen gaan immers vaak meerdere generaties mee.

Naast bevologenheid is ook pragmatisme essentieel. De ervaring leert dat volkshuisvesting politiek zeer beladen is. Denk bijvoorbeeld aan het jarenlange taboe op de hypotheekrenteaftrek en de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. De uitdaging is om gedeelde ambities te vertalen naar concrete acties, en – net als rond 1900 – zo goed mogelijk gebruik te maken van wat er al is: bestaande (woon)ruimte en instituties.

TIPS VOOR EEN GEMEENTELIJKE VISIE

Wat is de lokale volkshuisvestingsopgave? Wie zitten er in de knel, wie dreigen de gemeente te verlaten terwijl zij juist van belang zijn voor de toekomst? En hoe verhoudt de huidige woningvoorraad zich tot de gewenste situatie? Wat zijn de woonbehoeften, de noden van urgent woningzoekenden, de

woonzorgbehoeften, en hoe staat het met de leefbaarheid van buurten?

Dit vraagt om een visie die is afgestemd op de lokale omstandigheden. De aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen is hét moment om hiervoor input te leveren. Zo wordt een stevig fundament gelegd voor de coalitieonderhandelingen en voor samenwerking tussen wethouders met relevante portefeuilles, zoals wonen, buurten, ruimtelijke ordening, grondbeleid, zorg en welzijn. Het gaat om concrete, lokale ambities, geformuleerd met oog voor zowel maatschappelijk als financieel rendement.

1. BOUWEN VOOR DE TOEKOMST

Bij nieuwbouw rijst de vraag: hoe kunnen we inspelen op toekomstige behoeften en tegelijkertijd de bestaande ruimte zo optimaal mogelijk benutten? Veel ouderen wonen ruim en zouden graag willen verhuizen. Door deze verhuizingen te faciliteren, worden twee vliegen in één klap geslagen: ouderen vinden een geschikte leefomgeving en er komt een ruime woning vrij voor een ander huishouden.⁴

Het langer zelfstandig wonen van ouderen stuit op grenzen. Veel ouderen voelen zich eenzaam en de levering van thuiszorg staat onder druk. Voorspellingen wijzen zelfs op een dreigend zorginfarct: een ernstig tekort aan zowel professionele zorgverleners als mantelzorgers voor toekomstige generaties ouderen. Tegelijkertijd wonen veel ouderen ruim en betaalbaar, maar zien zij weinig aantrekkelijke alternatieven die aansluiten bij hun (toekomstige) woon- en zorgbehoeften. Er is behoefte aan aantrekkelijke woonzorgarrangementen die het daadwerkelijk de moeite waard maken om te verhuizen. Zowel bij nieuwbouw als bij herontwikkeling is het

BEELD

Arbeiderswoningen in de negentiende eeuw. Tekening van Gustave Doré, 1872.

‘Tegenwoordig bestaat circa 40% van de huishoudens uit één persoon.’

‘Dit vraagt om een einde aan het bestraffen van samen-wonen of woningdelen.’

daarom van belang om de geschiktheid van locaties te verkennen: is er sprake van een ouderen- en zorgvriendelijke omgeving? En zo ja, wat is de lokale behoefte aan woonvormen voor ouderen, wie zijn de betrokken woon- en zorgpartijen, en wat zijn inspirerende voorbeelden?⁵

Flexwoningen benutten tijdelijke ruimten voor een periode van 10 tot 15 jaar en vormen een flexibele schil van de woningvoorraad van gemeenten. Ze bieden uitkomst voor jongeren en andere urgent woningzoekenden. Dit vraagt om een inventarisatie van geschikte (tijdelijke) locaties – zowel voor nu als met het oog op de toekomst – én om heldere kwaliteitsvoorwaarden voor flexwoningen: duurzaam, circulair en toekomstbestendig. Daarnaast zijn duidelijke prestatieafspraken met investeerders, zoals woningcorporaties en institutionele beleggers, essentieel. Het realiseren van betaalbare woningen op flexibele basis vraagt immers het nodige van deze partijen. Daar moet dan ook iets tegenover staan: bijvoorbeeld het delen van risico's en het gezamenlijk nadenken over vervolgcyclies voor flexwoningen.

2. BETER BENUTTEN

Bij herontwikkeling van projecten en buurten zou een standaardvraag moeten zijn: kan er extra woonruimte worden gecreëerd? Dit draagt niet alleen bij aan het realiseren van getalsmatige doelstellingen rond woningbouw, maar is ook duurzaam en kan helpen om de businesscase sluitend te maken. Overweeg daarom mogelijkheden om extra woningen toe te voegen door middel van splitsen, optoppen, uitplinten, erfdelen en transformatie (het ombouwen van bestaande gebouwen naar woningen).⁶ Maak dit

tot een standaardoverweging bij ruimtelijke plannen.

Een andere manier om beter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad is het bevorderen en ondersteunen van doorstroming, bijvoorbeeld via programma's als 'Van Groot naar Beter' in Amsterdam. In de praktijk blijkt dit echter een lastige opgave: ruimwoners wonen vaak niet alleen groot, maar ook goedkoop. Verhuizen betekent voor hen een financiële stap omhoog én het loslaten van een vertrouwde plek – een flinke barrière dus. Het op gang brengen van doorstroming vereist daarom een krachtige en heldere inzet, bijvoorbeeld door het inzetten van wooncoaches die begeleiding op maat bieden.

Beter benutten wordt nog te vaak gezien als iets extra's voor tijden van crisis, terwijl het een structurele opgave is. Wonen wordt immers alleen maar duurder, overheidsbudgetten zijn begrensd, en de beschikbare ruimte biedt kansen – maar alleen met een lange adem. Dit vraagt om strategisch denken: overweeg de mogelijkheden bij elk ruimtelijk project, en maak realistische afspraken over het aantal extra woonplekken dat gerealiseerd kan worden. Integreer deze opgave in een doordachte stedenbouwkundige opzet, met toegankelijke voorzieningen voor verschillende doelgroepen⁷ en een flexibel parkeerbeleid, met gedifferentieerde normen en optimaal gebruik van de bestaande parkeerruimte.⁸

3. BEWAKEN LEEFBAARHEID

Wonen gaat ook over woonzekerheid en de leefbaarheid van buurten. In 2023 is de *Wet goed verhuurderschap* in werking getreden. Gemeenten zijn sindsdien verplicht een laagdrempelig meldpunt in te richten waar

huurders melding kunnen doen van slecht verhuurderschap of misstanden zoals intimidatie, discriminatie of onredelijke servicekosten. In steden als Rotterdam en Amsterdam zijn meldpunten en vergunningplichten inmiddels actief en is capaciteit vrijgemaakt voor toezichtteams. Denk hierbij aan het opleggen van boetes, of het intrekken van vergunningen voor kamerpanden of verhuur aan arbeidsmigranten. De aard en omvang van mogelijke overtredingen verschillen per gemeente; daarom is lokaal maatwerk essentieel bij het inrichten van deze meldpunten.

Wat betreft vergunningen voor kamerverhuur en woningsplitsing is het belangrijk een balans te vinden tussen het creëren van extra woonruimte en het voorkomen van overlast. Splitsing en woningdelen worden immers vaak in verband gebracht met geluids-, parkeer- en afvaloverlast. Toch doen deze problemen zich slechts in een beperkt aantal gevallen voor. Het is dan ook wenselijk dat de focus niet ligt op het ontmoedigen van

woningsplitsing of -deling, maar op het effectief voorkomen en aanpakken van overlast. Uit het meest recente woononderzoek blijkt dat 20% van de huishoudens in Nederland last heeft van vocht en schimmel in de woning.⁹ Dat is niet alleen vervelend, maar vormt ook een ernstige bedreiging voor de gezondheid van bewoners. Dit probleem verdient dan ook een prominente plek op de gemeentelijke agenda – te beginnen met een inventarisatie en een gerichte aanpak.¹⁰

TOT SLOT

De woonagenda vraagt om ambitie én actie. Ambitie, omdat het niet alleen draait om stenen en cijfers, maar ook om het vormgeven van de sociale infrastructuur van de toekomst. Actie, omdat er in vrijwel alle Nederlandse gemeenten een ernstig tekort is aan geschikte woonruimte. Woonbeleid raakt aan de kern van een gezonde samenleving. Dit vraagt om bevlogen pragmatisme, oftewel om eigentijdse volkshuisvesting.

BRONNEN

- 1 Volkshuisvesting is het stelsel van publieke en maatschappelijke inspanningen om betaalbaar, passend en kwalitatief goed wonen mogelijk te maken voor alle lagen van de bevolking
- 2 J. Helderma, Bringing the Market Back In? Institutional complementarity and hierarchy in Dutch housing and health care (Rotterdam 2007), toegankelijk via: www.repub.eur.nl/pub/10550
- 3 J. van der Schaar, Groei en bloei van de volkshuisvesting (Delft 2007).
- 4 Geschied wonen voor ouderen: twee vliegen in één klap | ZorgSaamWonen www.zorgsaamwonen.nl/artikel/nieuwe-woonconcepten-de-zorg-meer-aandacht-voor-mogelijke-oplossingen; www.platform31.nl/project/innovatieprogramma-wonen-en-zorg-voor-ouderen/
- 6 www.platform31.nl/artikelen/beter-benutten-bestaande-woningbouw/
- 7 www.platform31.nl/artikelen/stadsverdichting-biedt-kans-voor-groei-en-leefbare-steden/
- 8 www.stadszaken.nl/artikel/7663/krappe-parkeernorm-belemmert-woningbouw-binnen-steden?utm_source=Mailing+Lijst&utm_medium=email&utm_campaign=01-05-2025_Parkeernormen+zijn+flexibel+en+het+kostenverhaal+is+aangepast%09
- 9 Tussen wensen en wonen - Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024 | Rapport | Rijksoverheid.nl
- 10 www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-vocht-en-schimmel/documenten/publicaties/2020/11/30/onderzoek-vocht-en-schimmelvorming-in-woningen

‘Beter benutten wordt nog te vaak gezien als iets extra's voor tijden van crisis.’