



Delft University of Technology

“Corporaties gaan gat vullen dat private huurmarkt slaat, samenwerking is cruciaal”

Mens, J.S. (Jeroen); Meijer, Luca; Boelhouwer, P.J.

Publication date

2024

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Mens, J. S. (Author), Meijer, L. (Author), & Boelhouwer, P. J. (Author). (2024). “Corporaties gaan gat vullen dat private huurmarkt slaat, samenwerking is cruciaal”. Web publication/site, Platform31.

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.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*

Source: J. Mens, L. Meijer, & P. Boelhouwer, Kennis en netwerk voor stad en regio. (2024, July 4). *“Corporaties gaan gat vullen dat private huurmarkt slaat, samenwerking is cruciaal” - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio. Platform31 | Kennis En Netwerk Voor Stad En Regio.* <https://www.platform31.nl/artikelen/corporaties-gaan-gat-vullen-dat-private-huurmarkt-slaat-samenwerking-is-cruciaal/>

“Corporaties gaan gat vullen dat private huurmarkt slaat, samenwerking is cruciaal”

Woningcorporaties zullen de komende tien jaar het gat gaan vullen dat nu ontstaat door verkoop van particuliere huurwoningen. Dat vraagt om een goede nieuwbouwstrategie en samenwerking tussen betrokken partijen, stelt hoogleraar Peter Boelhouwer in een interview met Platform31. Boelhouwer brengt zijn expertise in bij de nieuwe Leerkring sociale en betaalbare woningbouw voor corporaties en gemeenten, die deelnemers inhoudelijke en praktische inzichten biedt.

Auteur(s)

[Jeroen Mens](#), [Luca Meijer](#) en Peter Boelhouwer

De Nederlandse woningmarkt zit in zwaar weer; er is een groot tekort aan woningen, en de woningbouwproductie blijft achter op de steeds grotere vraag. De consequenties zijn groot; huren wordt voor steeds meer mensen onbetaalbaar, wachtlijsten voor sociale huur lopen op en meer mensen wonen langer in woningen die niet passen bij hun woonbehoeften. Hoe komt dit? Hoe ziet de toekomst eruit? En wat kunnen we doen om dit te verbeteren? Hoogleraar Peter Boelhouwer neemt je mee in de huidige woningproblematiek, verwachtingen voor de toekomst, en de rol die corporaties en gemeenten kunnen spelen richting oplossingen.

Ben je het ermee eens dat sociale en betaalbare woningbouw een belangrijk onderwerp is? Zo ja, waarom?

“Ja, daar ben ik het zeker mee eens. Uit onderzoek van NIBUD (2022), in opdracht van Aedes, bleek dat bijna de helft van de huurders maatschappelijk niet kan meekomen en bijna een kwart zelfs te weinig overhoudt om de meest noodzakelijke uitgaven te doen. Daarnaast zijn er lange wachttijden voor sociale huurwoningen en zullen particuliere verhuurders de komende jaren veel huurwoningen uitponden.”

Hoe is deze situatie ontstaan? Waar zitten de grootste knelpunten in onze huidige woningmarkt, en wie raakt dit?

“Het grootste probleem is momenteel het woningtekort. De afgelopen tien jaar is de bevolking door een hoog migratiecijfer (die voor het grootste deel uit arbeidsmigranten en studenten bestaat) sterk gegroeid. Tegelijkertijd is de woningproductie in deze periode maar beperkt toegenomen na de forse dip in 2014 (een halvering ten opzichte van 2008). Specifiek doen de problemen zich voor bij starters op de woningmarkt, middeninkomensgroepen en ouderen. Die problemen worden mede veroorzaakt door het volkshuisvestingsbeleid.”

Het probleem is dus al lang ‘in de maak’. Gezien deze ontwikkelingen: hoe zie jij de toekomst van de woningmarkt voor je? Kun je twee trends op korte termijn beschrijven?

“De komende twee jaar zal de woningproductie dalen. Het is erg onzeker of de productie vanaf 2026 weer gaat oplopen. Daarnaast zullen veel particuliere verhuurders hun woningen verkopen. Ook de productie van corporaties zal bescheiden blijven en de aantallen uit de nationale woonagenda worden niet gehaald.”

En hoe zie je dat voor de aankomende vijf à tien jaar?

“De komende tien jaar zal de woningproductie vermoedelijk gaan oplopen en met name het aantal nieuwe sociale huurwoningen. Ook zullen wooncoöperaties vermoedelijk meer voet aan de grond gaan krijgen. Daarnaast krijgen corporaties weer meer invloed. Zij gaan meer woningen bouwen en zullen ook actief worden in het middenhuursegment en het goedkope koopsegment. Zij zullen deels het gat gaan opvullen dat de private huursector gaat slaan in de komende jaren.”

Woningcorporaties spelen dus een belangrijke rol in het bereiken van een betere balans op de woningmarkt. Welke concrete stappen kunnen zij op korte termijn, samen met gemeenten, zetten?

“Belangrijk is een goede regionale samenwerking met alle bij de woningbouw betrokken partijen. De versnellingstafels bieden daar een prima mogelijkheid toe. Ook de leerkring van Platform31 (zie onderstaand) speelt goed op deze behoefte in. Voor corporaties specifiek is een duidelijke nieuwbouwstrategie waar opgebouwd kan worden en een goede samenwerking met externe partijen van belang. Verder help een robuuste interne organisatie: concrete doelen, duidelijke strategie en een helder financieel kader. De beschikbare bestaande kanalen (prestatieafspraken, periodiek overleg en versnellingstafels) zullen ook in de toekomst van belang blijven voor de goede samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten.”