

In 4 stappen naar een rechtvaardigere woningmarkt



Oktober 2025

Triodos @ Bank

1. Introductie

De wooncrisis raakt ons inmiddels bijna allemaal. Ondanks politieke beloften en beleidsplannen blijven de problemen zich voortslepen. Voor steeds meer mensen in Nederland is het moeilijk geworden om een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woonplek te vinden.

De prijzen op de koopmarkt zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Waar woningen primair moeten fungeren als plek om te wonen, worden ze nu ook gekocht met het oog op waardeinstijging: de woning als beleggingsobject, financiële buffer of verdienmodel. De logica van de financiële markten heeft zo letterlijk onze woonkamers bereikt. Op de huurmarkt lopen woningzoekenden aan tegen lange wachtrijen voor sociale huurwoningen en hoge prijzen in de vrije sector. Starters en middeninkomens vallen tussen wal en schip. Het aantal daklozen neemt toe, en jongeren blijven noodgedwongen langer thuis wonen. De woningmarkt is een motor voor ongelijkheid geworden: tussen huurders en kopers, tussen jong en oud, tussen wie al fijn woont en wie nog zoekt.

Wanneer het gaat over het oplossen van problemen op de woningmarkt, wordt vaak gezegd dat we simpelweg meer en sneller moeten bouwen. Natuurlijk is het waar dat er de komende jaren extra woningen nodig zijn, maar alleen bouwen is niet genoeg. Zeker niet als we doorgaan met bouwen op de manier waarop we dat nu doen: vooral dure (koop)woningen en op een vervuilende

manier. De bouwsector gebruikt namelijk enorm veel grondstoffen. Slechts 3% van het totale materiaalgebruik is biobased of afkomstig uit hergebruik¹. Bovendien stoot het bouwen van een woning ongeveer 300 tot 400 kilo CO₂ per gerealiseerde vierkante meter uit². Bij een huizenblok of appartementencomplex loopt de uitstoot dus al snel in de duizenden tonnen broeikasgassen. Ter vergelijking: om 400 kilo CO₂ op te nemen moeten ongeveer 15 bomen een jaar groeien – en dat dus voor elke vierkante meter die we bouwen.

Kortom, de problemen op de woningmarkt gaan niet alleen over aantallen en betaalbaarheid. Meerdere grote maatschappelijke uitdagingen komen hier samen: in beleid, investeringen, financieringen én in hoe we als samenleving naar wonen kijken. Daarbij spelen burgers, de politiek, financiële instellingen en bedrijven allemaal een rol. De onderzoeksafdeling van Triodos Bank doet onderzoek naar duurzaamheidstransities. Wonen raakt aan vier van de vijf maatschappelijke transitities die Triodos Bank onderscheidt: energie, grondstoffen, maatschappij en welzijn. De manier waarop we in Nederland met wonen omgaan, bepaalt dan ook mede hoe duurzaam, inclusief en veerkrachtig onze samenleving is. In dit visiedocument wordt een toekomstbeeld geschetst waarin wonen weer draait om maatschappelijke waarde in plaats van financieel gewin, en binnen de grenzen van de planeet.



Om dit te bereiken zien we vier concrete stappen:

Stap 1



Meer mensen achter de voordeur

We moeten en kunnen als maatschappij slimmer omgaan met de ruimte die er al is, bijvoorbeeld door ruimte te geven aan alternatieve woonvormen zoals co-housing en hospitaverhuur.

Stap 2



Wonen binnen de planetaire grenzen

Om binnen de grenzen van de planeet te blijven, moet de verduurzaming van de gebouwde omgeving in een stroomversnelling. Strengere nieuwbouwnormen, grootschalige renovaties en een eerlijke verdeling van de kosten zijn nodig om duurzaam wonen de standaard te maken.

Stap 3



Toekomstbestendig bouwen en leven

Een toekomstbestendige woningmarkt vraagt om meer dan alleen het oplossen van de huidige woningnood. We moeten nu al rekening houden met klimaatrisico's zoals overstromingen en hittestress, actie ondernemen om funderingsproblemen te voorkomen en herstellen, en onszelf de vraag stellen of we nog wel in laaggelegen gebieden moeten bouwen. Daarnaast zijn aanpassingen nodig voor de vergrijzing en veranderende woonwensen. Alleen zo blijft de woningmarkt bestand tegen de uitdagingen van morgen.

Stap 4



Definancialisering van wonen

Woningen zijn in de eerste plaats om in te wonen, niet om geld mee te verdienen. Triodos Bank roept daarom op tot een grondige hervorming van de financiële structuur van de woningmarkt, zodat de maatschappelijke functie van wonen weer centraal komt te staan. Dit betekent: strengere leennormen voor hypotheeklen, het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek, meer regulering van de huursector en extra ondersteuning vanuit de Europese Unie voor het realiseren van betaalbare woningen.

Wonen is een basisbehoefte en een mensenrecht, vastgelegd in afspraken zoals het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten. Dus laten we samen zorgen voor een rechtvaardige woningmarkt, waarin iedereen toegang heeft tot een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woonplek.

2. Analyse van de huidige situatie

2.1. De wereld van de woningzoekende: meer vraag dan aanbod, hoge prijzen

Een woning is veel meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het is een plek waar je je thuis voelt, waar je tot rust komt of juist werkt, en van waaruit je toegang hebt tot voorzieningen, natuur en gemeenschap. Waar je woont, vormt de basis voor je dagelijks leven én bepaalt mede hoe je deelneemt aan de samenleving.

Maar de woningmarkt staat onder druk. Steeds meer mensen hebben moeite om een passende, betaalbare woonplek te vinden. Mensen krijgen te maken met dure koopwoningen en hoge huren, lange wachttijden en weinig aanbod. In dit hoofdstuk kijken we naar de huidige stand van zaken op de koop- en huurmarkt: wat bedoelen we eigenlijk met ‘krapte’, en hoe hebben prijs, vraag en aanbod zich de afgelopen jaren ontwikkeld?

Krapte op de woningmarkt – wat is dat eigenlijk?

De term ‘krappe woningmarkt’ duikt regelmatig op in het publieke debat, meestal in combinatie met hoge huizenprijzen. Die twee hangen zeker samen, maar het is nuttig om ze niet als één en hetzelfde probleem te zien. In essentie betekent een krappe markt dat de vraag groter is dan het aanbod – er zijn simpelweg te weinig woningen beschikbaar voor het aantal mensen dat op zoek is.

Onderzoek van ABF research schat dat er momenteel ca. 451.000 huishoudens op zoek zijn naar een woning (koop of huur), tegenover ca. 50 duizend woningen die beschikbaar zijn. Zulke cijfers blijven altijd benaderingen – niet elke woningzoekende is even actief op zoek – maar de verhouding laat duidelijk zien: de vraag naar woonruimte overtreft het aanbod ruimschoots.

En de situatie ligt nog complexer, want niet elke woning past bij elke woningzoekende. Mensen zoeken een woning binnen een bepaald budget en hebben vaak voorkeuren voor een specifieke regio of stad. Daarnaast verschillen de woonwensen sterk: een gezin met kinderen stelt andere eisen dan een alleenstaande oudere. De krapte zit hem dus niet alleen in het aantal beschikbare woningen, maar ook in factoren zoals prijs, locatie, type en geschiktheid.

Woningzoekenden kunnen concessies doen, bijvoorbeeld door genoeg te nemen met een kleinere woning of een minder centrale ligging.

Maar op één punt is de rek vaak beperkt: de prijs. Budgetten zijn niet eindeloos en stijgende prijzen maken het steeds moeilijker om binnen die grenzen iets geschikts te vinden. Daarom kunnen we een ‘krappe woningmarkt’ het beste omschrijven als een situatie waarin het aanbod van betaalbare en passende woningen structureel tekortschiet.

Daar komt bij dat we eigenlijk niet kunnen spreken van één woningmarkt, maar meerdere: er is een markt voor woningen om zelf in te wonen, voor woningen die aan toeristen verhuurd worden, voor studentenhuysvesting, voor vastgoed als belegging, voor expats enzovoorts. Het bouwen van een huis zorgt dus niet automatisch voor minder krapte voor woningzoekenden, het hangt er vanaf op welke ‘markt’ die woning terecht komt. Komt het beschikbaar voor een gezin, starter, middeninkomen? Of wordt het verhuurd aan toeristen, of gebruikt als beleggingsobject? De mate van krapte wordt niet alleen bepaald door het aantal woningen, maar ook door hun beschikbaarheid voor specifieke doelgroepen.

Op welke ‘markt’ een woning terecht komt, is deels te beïnvloeden met de gereedschapskist die de overheid heeft om te sturen op de samenstelling van de voorraad. Bijvoorbeeld door middel van regelgeving over toeristische verhuur, opkoopbescherming, huurprijsregulering zoals de wet betaalbare huur en nieuwbouweisen voor sociale- en middeldure woningen.

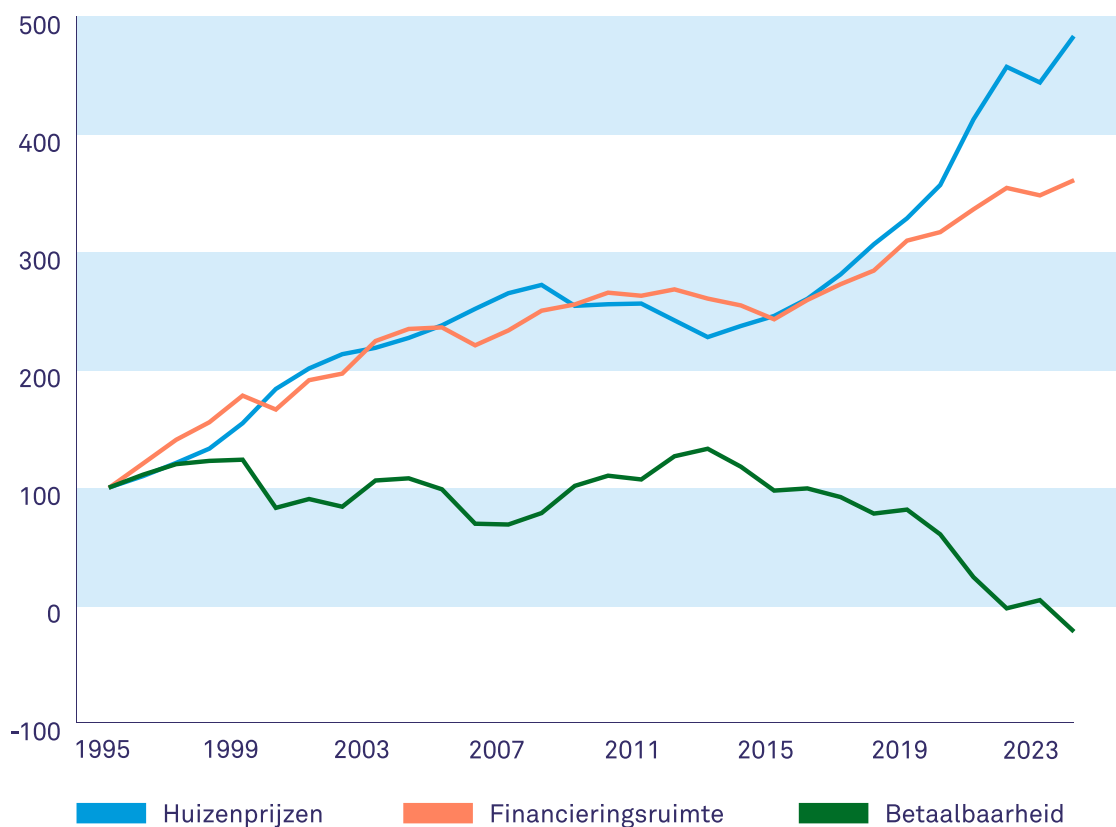
De koopmarkt: geliefd, maar steeds minder betaalbaar

Huishoudens die op zoek zijn naar een woonplek kunnen grofweg kiezen tussen twee opties: kopen of huren. In Nederland woont momenteel 59% van de huishoudens in een koopwoning. De voorkeur voor koop of huur is niet alleen persoonlijk maar ook historisch en cultureel bepaald. In Nederland is het sentiment sterk gericht op kopen: dat zou financieel verstandiger zijn, een goede investering in de toekomst, terwijl huren 'geld weggooien' is. Zelfs met volledig gelijke kosten, zou de meerderheid van de Nederlanders liever kopen dan huren³. Dat verschil is niet zomaar ontstaan, maar deels gevoed door decennialang beleid van de Nederlandse overheid dat eigenwoningbezit actief stimuleert. Ook tijdens het bewonen blijft er een verschil bestaan tussen huurders en kopers: kopers blijken gemiddeld

tevredener over hun woning dan huurders⁴.

Op de markt voor koopwoningen is één ontwikkeling die al jaren de boventoon voert: de almaar stijgende prijzen. Maar hoe groot is die stijging nou écht? En loopt die niet gelijk op met onze loonstijgingen? In grafiek 1 zien we de ontwikkeling van de huizenprijzen afgezet tegen de maximale leencapaciteit van een gemiddeld gezin. Door deze met elkaar te vergelijken krijgen we inzicht in de betaalbaarheid van koopwoningen in Nederland. Uit die cijfers blijkt dat het gat tussen de gemiddelde prijs van een koopwoning en de maximale hypotheek die een gemiddeld Nederlands huishouden kan krijgen, sinds 2015 elk jaar groter wordt. In andere woorden: de huizenprijzen stijgen sneller dan ons inkomen, en de betaalbaarheid op de woningmarkt verslechtert.

Grafiek 1: Betaalbaarheid koopwoningen



Deze grafiek laat zien hoe de betaalbaarheid van woningen is afgenomen.

De lijn 'huizenprijzen' (blauw) is gedefinieerd als de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen.

Financieringsruimte (oranje lijn) is de door DNB geformuleerde zogeheten 'Ability To Pay', die uit gaat van de maximale hypothecaire lening die een huishouden met een gemiddeld bruto inkomen

gegeven de hypotheekrente in een bepaald jaar kon krijgen, volgens de normen van het Nibud.

De betaalbaarheid (groene lijn) is het verschil tussen de gemiddelde prijzen en de financieringsruimte.

Voor deze grafiek is gebruik gemaakt van nominale cijfers.

Bron: DNB analyse; CBS Statline (Bestaande koopwoningen verkoopprijzen)

Ook de Nederlandse overheid houdt cijfers bij over betaalbaarheid. Anno 2025 definieert de overheid een koopwoning van minder dan €405.000 als ‘betaalbaar’. Meer dan de helft van de in 2024 aangeboden koopwoningen viel boven deze grens⁵. Dit is in groot contrast met de situatie in 2015: toen viel nog bijna 90% van de koopwoningen in het betaalbare segment⁶.

Hoewel de huizenprijzen in het hele land stijgen, zien we grote verschillen tussen regio's. Zo zijn woningen relatief betaalbaarder in Friesland, Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg. Prijzen zijn het hoogst in stedelijke gebieden zoals Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Leiden: gemiddeld kost een woning daar meer dan €500.000. Maar zelfs binnen steden zien we nog verschillen, waarbij de prijzen van woningen in bepaalde wijken sneller stijgen dan in andere wijken⁷.

Voor steeds meer starters is het kopen van een woning alleen nog haalbaar met financiële steun van bijvoorbeeld familie. Hoewel het aantal starters dat succesvol was op de koopmarkt de afgelopen jaren licht toenam, komt bijna een derde van hen aan een woning dankzij een schenking van (schoon-)ouders⁸. Zonder die steun zou kopen voor veel starters simpelweg niet mogelijk zijn. Niet alleen qua prijzen zien starters zich geconfronteerd met hele andere omstandigheden dan die van de afgelopen decennia. Oudere generaties konden hun woning nog kopen in een tijd van lage rentes, gunstige hypotheekrenteaftrek en aflossingsvrije leningen. De rente is inmiddels gestegen en de gunstige regelingen zijn deels afgeschaft — maar ze hebben al wel gevolgen gehad. Op deze gevolgen gaan we later in dit hoofdstuk nog verder in.

De huurmarkt: steeds minder toegankelijk

Wie geen woning kan of wil kopen, komt uit bij de huurmarkt. Voor veel mensen is huren een bewuste keuze: het biedt de flexibiliteit om makkelijker te verhuizen, brengt minder verantwoordelijkheden met zich mee (bijv. rondom verduurzaming of funderingschade) en huurders lopen minder financieel risico. Een goed functionerende huurmarkt is van grote waarde voor de maatschappij. Als er voldoende huuraanbod is, bevordert dit bijvoorbeeld de arbeidsmobiliteit, omdat mensen kunnen verhuizen zonder al te hoge kosten of lange wachtrijen die belemmerend werken.

Het grootste deel van de huurmarkt bestaat uit sociale huurwoningen. Bijna driekwart van alle huurwoningen valt hieronder (zie kader 2 voor meer cijfers). Er zijn inkomensgrenzen om hiervoor in aanmerking te komen en de huren zijn gereguleerd. Sociale huur is belangrijk om wonen als basisbehoefte bereikbaar te houden, zonder de invloed van marktwerking of speculatie. Sinds kort kent Nederland ook het gereguleerde segment ‘middenhuur’. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een modaal of iets hoger inkomen: zij verdienen te veel voor sociale huur maar kunnen de vrije sector vaak niet betalen. Tot slot is er de vrije sector, ook wel het ‘dure segment’ genoemd. Hier geldt geen maximumprijs: verhuurders bepalen zelf hoeveel ze vragen voor een woning. Wel geldt er (net als in de andere huursegmenten) een jaarlijkse maximale huurprijsstijging voor mensen die een huurcontract zijn aangegaan. 95% van deze woningen is in handen van private partijen⁹.

De huurmarkt in cijfers

Sociale huur

- Woning met huur lager dan de ‘liberalisatiegrens’ (€900 anno 2025).
- Doel: betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen.
- Ongeveer 2,5 miljoen woningen in Nederland zijn sociale huur. Daarvan is ruim 80% in handen van woningcorporaties.

Middenhuur

- Sinds 2024 gereguleerd met maximale huurprijzen tussen €900 en €1.185.
- Speciaal bedoeld voor middeninkomens.
- Ca. 400.000 woningen, waarvan ca. een kwart van woningcorporaties.

‘Dure’ huur

- Niet gereguleerde huurwoningen, met een huurprijs boven €1.185 (grens middenhuur).
- Ongeveer 360.000 woningen. Daarvan is 95% in handen van private verhuurders.

Bron: Woononderzoek Nederland Rijksoverheid (2024)

Het bemachtigen van een huurwoning is momenteel niet makkelijk in Nederland. Wie een sociale huurwoning wil moet lang wachten. Vijf jaar is geen uitzondering in de meeste gemeenten, met uitschieters naar meer dan tien jaar in steden als Amsterdam, Utrecht en Nijmegen. Huurders die recht hebben op een sociale huurwoning wijken daarom regelmatig noodgedwongen uit naar de vrije sector, waar de huren vele malen hoger liggen. Maar ook daar is het dringen: per vrijgekomen huurwoning in de vrije sector reageren gemiddeld 47 woningzoekenden¹⁰.

Er is niet één duidelijke oorzaak aan te wijzen voor het tekort aan huurwoningen en de stijgende prijzen. Meerdere oorzaken spelen mee, waaronder de veranderende bevolkingssamenstelling, het belastingstelsel en gerelateerde wet- en regelgeving, de beperkte investeringsruimte van woningcorporaties de stikstofproblematiek, en stijgende rentes¹¹. Feit is dat er de afgelopen 10 jaar ongeveer 300.000 huurwoningen bijkwamen¹², tegenover meer dan 750.000 woningzoekende huishoudens¹³. Ook de groei van het aantal sociale huurwoningen bleef achter bij de toename van het aantal huishoudens¹⁴. Verhoudingsgewijs daalde daarmee het aandeel woningen met een betaalbare huur, terwijl het aandeel huishoudens in het dure segment toenam¹⁵.

De hoge prijzen op de koopmarkt duwen steeds meer mensen richting de huurmarkt, maar daar is het voor velen dus nauwelijks beter. De lange wachttijden maken dat woningzoekenden moeilijk aan een sociale huurwoning komen. Steeds meer huishoudens eindigen daardoor in de dure vrije sector – en zelfs daar is het dringen voor een plekje.

Hard geraakt door de krappe huurmarkt

De krapte op de huurmarkt treft veel mensen, maar bij sommige groepen zijn de gevolgen extra zichtbaar: dak- en thuislozen en jongeren die niet op zichzelf kunnen wonen.

Dak- en thuislozen

Het aantal daklozen daalde tot 2023, maar neemt inmiddels weer toe: volgens CBS zijn er momenteel 33.000 dak- en thuislozen. In werkelijkheid ligt dit aantal waarschijnlijk hoger, omdat mensen die tijdelijk bij vrienden of familie verblijven vaak niet meegeteld worden in de statistieken. Hoewel dit niet een-op-een te linken is aan de krappe woningmarkt, speelt het zeker mee.

Jongeren

Ook jongeren voelen de gevolgen van de krapte op de huurmarkt. Van alle leeftijdsgroepen hebben zij het vaakst een verhuishwens, maar kunnen die het minst vaak realiseren. Inmiddels geeft de helft van de jongeren die nog bij hun ouders woont aan dat dit tegen hun zin is, terwijl dat in 2021 nog maar 13% was. Het aantal aangeboden studentenkamers nam afgelopen jaar met maar liefst 40% af.

Bron: Ruim kwart thuiswonende jongeren wil uit huis maar kan geen woning vinden, CBS (2025) ; 33 duizend mensen dakloos begin 2024, CBS (2025) ; Aanbod studentenkamers keldert met een derde, NRC (2025)

2.2. Knelpunten en diepere problemen op de woningmarkt blootgelegd

Woningzoekenden staan dus zowel op de koop- als de huurmarkt onder grote druk. Hoe is het zover gekomen? In deze paragraaf onderzoeken we de onderliggende oorzaken van de huidige wooncrisis en de knelpunten die aangepakt moeten worden voor een rechtvaardige en toekomstbestendige woningmarkt. We gaan onder meer in op de groeiende ongelijkheid, de verregaande financialisering van de woningmarkt, de toename van het aantal huishoudens en het verduurzamingsvraagstuk. We nemen we de huidige focus op nieuwbouw kritisch onder de loep. Tot slot blikken we vooruit naar de uitdagingen van morgen: vergrijzing en klimaatrisico's.

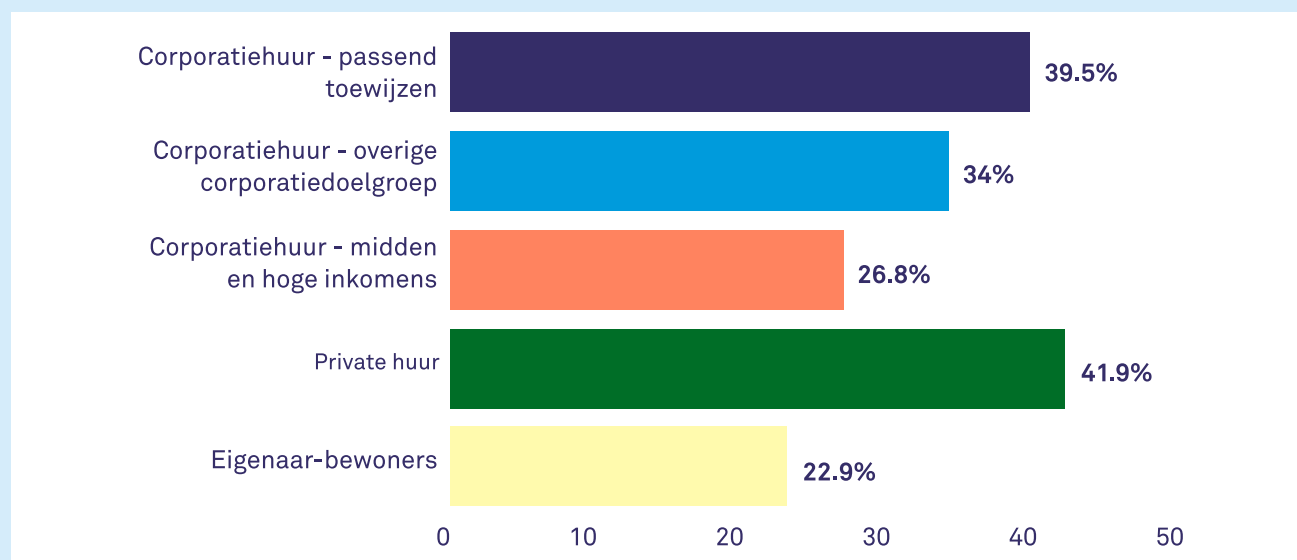
Ongelijkheid op de woningmarkt

Zowel kopen als huren wordt steeds duurder en lastiger, maar niet voor iedereen in dezelfde mate. De woningmarkt verandert steeds meer in een systeem van insiders: wie eenmaal een plek heeft, zit veilig,

terwijl outsiders er nauwelijks tussenkomen. Huidige woningeigenaren zien hun woning in waarde stijgen en nemen bij verkoop hun overwaarde mee. Sociale huurders hebben vaak relatief lage woonlasten en zijn gebaat bij maatregelen die de huren drukken. Voor nieuwkomers ligt het speelveld heel anders: zij moeten binnen zien te komen op een krappe markt met lange wachttijden (sociale huur) of hoge prijzen met vaak stevige inkomenseisen (private huur).

Dit zet de onderlinge solidariteit in de samenleving steeds verder onder druk. De voordelen voor de één staan steeds scherper tegenover de drempels voor de ander. Ongelijkheid is het resultaat, onder andere in woonkansen, vaste lasten, vermogensopbouw en levenskwaliteit. De woningmarkt vergroot die ongelijkheid langs verschillende assen. Vier daarvan springen eruit: tussen huurders en kopers, jong en oud, verschillende sociale groepen en tussen alleenstaanden en stellen. Op elk van deze assen schuurt het systeem. In de volgende paragrafen gaan we hier dieper op in.

Grafiek 2: Netto woonquote (%)



Deze grafiek toont voor verschillende groepen de netto woonquote, de verhouding van de totale woonlasten (incl. energie, belastingen, etc) als percentage van het netto besteedbare inkomen, voor het jaar 2024.

Toelichting per groep:

Corporatiehuur – passend toewijzen: huurders in een corporatiewoning die onder de vastgestelde inkomensgrenzen voor passend toewijzen vallen (€25.475/€34.575 voor eenpersoon-/meerpersoons-huishoudens).

Corporatiehuur – overige corporatiedoelgroep: huurders in een corporatiewoning met een inkomen boven de grens van passend toewijzen maar onder

de grens van €44.035/€48.625 (eenpersoons-/meerpersoons- huishouden).

Corporatiehuur – midden en hoge inkomens: huurders van een corporatiewoning met een inkomen van meer dan €44.035/€48.625.

Private huur: huurders in een huurwoning die niet van een woningcorporatie is.

Eigenaar-bewoners: mensen die in hun eigen koopwoning wonen.

Bron: Woononderzoek Nederland Rijksoverheid (2024)

Huurders en kopers

Hoewel huren en kopen twee volwaardige woonvormen zouden moeten zijn, wordt kopen op verschillende manieren beleidsmatig gestimuleerd. Een deel van de woningzoekenden kiest bewust voor een huurwoning, maar voor een ander deel is huren geen vrije keuze. En dat pakt in het huidige systeem nadelig uit. Huurders betalen vaak hogere maandlasten, zonder daarbij vermogen op te bouwen.

Kopers bouwen vermogen op doordat zij hun hypotheek aflossen én doordat hun woning vaak in waarde stijgt. Voor veel Nederlanders is hun koopwoning inmiddels het belangrijkste bezit: gemiddeld is 25% van hun totale vermogen hierin vastgelegd, meer dan in welke andere bezitscategorie dan ook (pensioen uitgezonderd)¹⁶. Het gevolg: een diepe kloof tussen huurders en kopers. De doorsneekoper bezit inmiddels 90 keer zoveel vermogen als de doorsneehuurler¹⁷, een groot verschil dat maatschappelijk onwenselijk is.

Ook in woonlasten zien we een opvallend verschil tussen kopers en huurders. Grafiek 2 laat zien welk deel van hun inkomen verschillende groepen bewoners gemiddeld per maand uitgeven aan wonen (inclusief o.a. energie). Daarbij wordt 40% vaak gezien als de bovengrens aan wat wenselijk is¹⁸. Je moet immers ook nog geld overhouden om van te leven en te sparen.

Wie een koopwoning bezit, besteedt gemiddeld het kleinste deel van diens inkomen aan wonen: 22,9%¹⁹. In de sociale huursector loopt de woonquote sterk uiteen. Huurders met een midden- of hoger inkomen in een corporatiewoning hebben vaak een relatief lage woonquote, bijna net zo laag als die van koopwoningseigenaren. Maar bij de lagere inkomens in een corporatiewoning ligt de woonquote veel hoger: gemiddeld 39,5%. De hoogste woonlasten zien we bij huurders in de vrije sector. Deze groep is relatief klein, maar de cijfers zijn zorgwekkend. Deze huurders besteden gemiddeld bijna 42% van hun inkomen aan wonen. Omdat dit een gemiddelde is, zullen er ook huurders zijn voor wie de woonquote nog hoger uitvalt. Ook deze groep heeft dus veelal hogere woonlasten dan als 'gezonder' of wenselijk wordt gezien.

Hoe komt het dat de woonquote bij kopers lager ligt dan bij huurders? Daar zijn meerdere oorzaken voor. Allereerst gelden bij het afsluiten van een hypotheek strenge kredietvoorwaarden, die door de overheid zijn

vastgesteld. Deze schrijven voor welk deel van diens inkomen een koper maximaal aan hypotheeklasten mag besteden. Banken moeten zich aan deze normen houden en mogen kopers dus niet meer hypotheek verstrekken dan op basis daarvan verantwoord is. Zo ontstaat een automatische 'rem' op de woonquote van kopers: zij kunnen simpelweg niet meer lenen. Bij huurders daarentegen is geen sprake van een bovengrens en is deze 'rem' er dus niet.

Daarnaast stijgen hypotheeklasten niet mee met inflatie (en huren wel), waardoor deze stabielere zijn. Bovendien kunnen kopers gebruik maken van fiscale voordelen waar huurders geen recht op hebben²⁰. Zo mogen huiseigenaren de rente die zij betalen over hun (annuïtaire en lineaire) hypotheek aftrekken van hun belastbaar inkomen (zogenoeten hypotheekrenteaftrek), waardoor zij minder belasting betalen. Gemiddeld levert dit een huishouden met een koopwoning zo'n 200 euro voordeel per maand op ten opzichte van het huren van eenzelfde soort woning²¹.

En ook in de hypotheekrenteaftrek zelf zien we een scheve verdeling: juist de hogere inkomens profiteren het meest, omdat zij doorgaans duurdere woningen hebben (een hogere hypotheek, en dus meer rente betalen). Met deze regeling subsidieert de overheid dus niet alleen woningbezit, maar vooral het woningbezit van de rijkste Nederlanders. Het resultaat: doorgaans hebben Nederlanders met de hoogste inkomens de laagste woonkosten²³. Ook andere fiscale regelingen geven woningseigenaren een onevenredig voordeel ten opzichte van huurders, bijvoorbeeld het belasten van de eigen woning in box 1 in plaats van box 3. Volgens de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) is de Nederlandse regeling voor hypotheekrenteaftrek één van de belangrijkste oorzaken van de hoge Nederlandse huizenprijzen en de ongelijkheid in vermogensopbouw tussen huurders en kopers²⁴.

We kunnen concluderen dat het in Nederland een groot verschil maakt of je koopt of huurt. Kopers kunnen gebruik maken van fiscale voordelen en bouwen eigen vermogen op. Huurders hebben dit soort fiscale voordelen niet. Daarnaast zien we dat de gemiddelde woonlasten (woonquotes) bij huurders hoger zijn, vooral voor lage inkomens en huurders in de private sector.

Jong en oud

Zowel op de koop- als de huurmarkt zien we één groep die het extra moeilijk heeft: jongeren. Hoewel we niet alle jongeren over één kam kunnen scheren en binnen deze groep ook grote verschillen bestaan, zien we over het algemeen dat het steeds minder jonge mensen lukt om een woning te kopen. Hierdoor zijn zij aangewezen op de huurmarkt, waar weinig en vooral duur aanbod is.

Als we inzoomen op de koopmarkt, zien we daar een groot deel van de oudere generatie: zij wonen relatief het vaakst in een koopwoning²⁵. Die woning hebben zij doorgaans jaren geleden kunnen kopen bij lagere prijsniveaus. Ze profiteerden van jarenlange stijgende huizenprijzen, dalende rente en gunstige fiscale omstandigheden, zoals de ruime mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek. Velen zagen in die periode hun vermogen flink toenemen. Jongeren moeten nu instappen met hele andere voorwaarden: een veel hoger prijsniveau en minder fiscale voordelen (zo is bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek lager, en zijn aflossingsvrije hypotheeken sinds 2013 niet langer aftrekbaar).

Ook hadden sommige oudere generaties geluk met een lange periode van lage rentes op de hypotheekmarkt²⁶. Het hebben van een koopwoning was daarmee

relatief betaalbaar: de lage rentes zorgden voor lage hypotheeklasten. Bij doorstromen kunnen zij deze lage rente vaak (afhankelijk van hun rentevaste periode) meenemen. De periode van lage rentes is inmiddels ten einde, en wie de afgelopen twee jaar een woning kocht, betaalt gemiddeld hogere woonlasten dan wie al langer een woning bezit²⁷.

Ook (betaalbaar) huren is voor jongeren steeds lastiger. De gemiddelde leeftijd van huishoudens in sociale huurwoningen ligt boven de 55 jaar. Hoe komt dat? Starters op de arbeidsmarkt verdienen doorgaans minder, en komen relatief vaak in aanmerking voor sociale huur. Maar zoals we eerder al zagen kampen woningcorporaties met lange wachtlijden. Het toewijzen van woningen gaat doorgaans op basis van wachttijd, en die hebben jongeren, simpelweg vanwege hun leeftijd, nauwelijks kunnen opbouwen. Bovendien is deze wachttijd vaak regio-gebonden, wat nadelig uitpakt voor jongeren die (vaker dan ouderen) nog willen verhuizen voor studie, werk of de liefde. Zij kunnen hun opgebouwde wachttijd niet meenemen naar een andere stad. Vooral startende middeninkomens vallen door hoge prijzen op de koopmarkt en weinig beschikbaarheid van sociale huur 'tussen wal en schip'²⁸. Deze starters huren dan ook bovengemiddeld vaak in de dure vrije sector, waar zij meer dan €1.123 per maand betalen²⁹.



Tussen sociale groepen

Naast leeftijd speelt ook sociaal-economische status een steeds grotere rol in de kansen die mensen hebben op de woningmarkt. Zoals in de vorige alinea beschreven, hebben jongeren het moeilijk op zowel de koop- als de huurmarkt. Maar binnen die groep zijn de verschillen óók groot. Onderzoek naar de woonsituatie van jongeren op de huurmarkt laat zien dat jonge huishoudens met een lager inkomen in 75% van de gevallen woonlasten hebben die hoger zijn dan doorgaans als financieel gezond wordt gezien³⁰. Bij middeninkomens is dat de helft, en bij hogere inkomens slechts 1 op de 10. Op de koopmarkt zien we eenzelfde patroon: jongeren uit lagere inkomensgroepen konden afgelopen jaren steeds minder vaak een huis kopen, terwijl de cijfers voor jongeren uit hogere inkomensgroepen min of meer gelijk bleven³¹.

Als we nog verder inzoomen op de koopmarkt, zien we nog een andere trend. Hoewel starters de laatste jaren weer iets vaker succesvol zijn in het kopen van een woning³², lukt dit vaak alleen met financiële steun van hun ouders. Inmiddels krijgt ruim een derde van de starters een schenking om een woning te kunnen kopen³³. In dure steden is die hulp bijna onmisbaar. Ander onderzoek toont eenzelfde ‘vermogen-gedreven dynamiek’ waarin de stijgende huizenprijzen niet meer gelijk opgaan met de totale hoeveelheid schuld (hypotheken), maar met privaat vermogen³⁴. In andere woorden: we kopen woningen niet meer alleen met inkomen, maar steeds vaker ook met vermogen. Op zichzelf is het geen slechte ontwikkeling dat er minder met schuld en meer met spaargeld wordt gekocht. Het probleem is dat het bij starters dus steeds vaker niet om hun eigen spaargeld gaat maar om dat van hun ouders en dat dit vermogen veelal geen vervanging van een hypotheek is, maar een aanvulling daarop.

Dit is een zorgwekkende trend: de plek waar je wieg staat – en de vermogensoverdracht van jong naar oud die daaruit volgt – wordt steeds bepalender voor je kansen op de woningmarkt. En die vermogens zijn in Nederland erg scheef verdeeld. 10% van de huishoudens bezit 61% van al het vermogen; bij de rijkste 1% is dat zelfs 29%³⁵. Ongelijkheid wordt zo letterlijk doorgegeven van generatie op generatie, want wie eenmaal instapt op de woningmarkt, profiteert daarna zelf weer van fiscale voordelen en verdere vermogensopbouw. Daarmee is de woningmarkt geworden tot een vliegwiél voor ongelijkheid.

Ook op geografisch niveau zien we een splitsing ontstaan. Mensen met een hogere sociaaleconomische status (hoger inkomen en/of vermogende ouders) gaan vaker op dure, populaire plekken wonen – zogeheten ‘hete’ woningmarkten – waar woningen vervolgens ook sneller in waarde stijgen³⁶. Wie dat niet kan betalen, belandt in ‘koude’ woningmarkten: goedkopere regio’s of buurten, waar de prijzen lager liggen én minder snel stijgen. Dit patroon is niet alleen te zien tussen wijken in een stad, maar ook in de groeiende kloof tussen ‘stad’ en ‘regio’³⁷.

Tot slot zijn er toenemende verschillen in hoe fijn het wonen is in verschillende wijken³⁸. De ‘leefbaarheid’ in wijken raakt aan veel verschillende dingen, zoals de veiligheid en sociale samenhang in een wijk, de fysieke leefomgeving en de voorzieningen. Uit onderzoek blijkt dat in wijken met een slechte leefbaarheid bewoners relatief vaker kampen met gezondheidsproblemen³⁹. Onderzoekers denken dat omgevingsfactoren hieraan bijdragen. Bijvoorbeeld dat gezondheidsproblemen (deels) veroorzaakt of verergerd worden doordat er meer stressfactoren in leefomgeving zijn, in de vorm van onveiligheid, overlast, of gebrek aan sociale samenhang en steun. Buurten met een lagere leefbaarheid zijn dus plekken waar veel uitdagingen samen komen, en die extra aandacht en ondersteuning verdienen. Maar juist daar ontbreekt het vaak aan. In wijken met veel sociale huur – waar relatief meer kwetsbare huishoudens wonen – zijn vaak onvoldoende maatschappelijke voorzieningen om deze kwetsbare huishoudens te ondersteunen⁴⁰. Het resultaat is een groeiende kloof: tussen wijken waar minder kwetsbare bewoners zijn en de leefbaarheid hoger is, en wijken met meer kwetsbare bewoners waar de leefbaarheid lager is én afneemt. Dit zet sociale samenhang en solidariteit in de samenleving onder druk.

Alleenstaanden en stellen

Het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland is enorm gegroeid de afgelopen jaren. In 2024 was bijna vier op de tien huishoudens alleenstaand⁴¹. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens boven de 65 jaar nam toe. Op de gevolgen van deze ‘huishoudensverdunning’ gaan we later nog dieper in. Binnen de groep alleenstaanden zien we grote verschillen. Alleenstaande ouderen wonen relatief vaak in een koopwoning met relatief lage lasten, terwijl alleenstaande jongeren voor een flinke uitdaging op de woningmarkt staan. Door de hoge huizenprijzen is het voor hen nauwelijks mogelijk om een eigen woning te kopen. Zoals eerder genoemd komen jongeren (zowel alleenstaanden als stellen) er in de sociale huursector ook lastig tussen: de benodigde ‘wachtijd’ hebben zij nog niet opgebouwd.

Meer dan de helft van de alleenstaande huishoudens onder de 35 jaar eindigt daarom in het dure segment van de huurmarkt⁴². Omdat zij deze hoge woonlasten uit één inkomen moeten betalen, is het geen verrassing dat jonge alleenstaanden relatief ook het meeste uitgeven aan vaste lasten⁴³. Jonge alleenstaanden en éénoudergezinnen wonen ook het vaakst ‘duur scheef’: zij huren woningen die eigenlijk boven hun financiële draagkracht liggen⁴⁴. En deze groepen geven het vaakst aan moeite te hebben om hun woonlasten te betalen⁴⁵. Kortom, veel mensen hebben er last van dat de woningmarkt piept en kraakt, maar alleenstaanden en éénoudergezinnen lijken extra risico te lopen om in de knel te komen door de hoge prijzen.



Hoge prijzen door financialisering van de woningmarkt

Een ingrijpende ontwikkeling op de woningmarkt is de 'financialisering'. Hierbij wordt wonen steeds meer gezien als een investering in plaats van een basisbehoefte, en dat staat haaks op het oorspronkelijke doel van huisvesting. Waar vroeger woningen puur waren om in te wonen, worden ze nu ook gekocht met het oog op waardestijging. De woning als beleggingsobject, financiële buffer of een verdienmodel (bijvoorbeeld op de private huurmarkt). De logica van de financiële markten heeft zo letterlijk onze woonkamers bereikt. Die verschuiving heeft vergaande gevolgen voor de toegankelijkheid van de woningmarkt én voor de manier waarop we ons financieel tot wonen verhouden.

Nederlandse huishoudens hebben één van de hoogste schuldenniveaus ter wereld. In 2023 bedroeg hun gezamenlijke schuld 85% van het Bruto Binnenlands Product⁴⁶. Dit is veel hoger dan in landen zoals België (58%), Duitsland (51%), Frankrijk (62%), Italië (38%), Spanje (46%) of Oostenrijk (44%). Slechts in enkele Scandinavische landen ligt dit percentage op een vergelijkbaar niveau, zoals Zweden (83%), Noorwegen (86%) en Denemarken (88%). In deze landen zien we (net als in Nederland) een hoog percentage eigenwoningbezit en een geschiedenis waarin de overheid het kopen van een huis, en daarmee ook lenen, lang heeft aangemoedigd.

Achter de hoge schuldenlast en de bestendigheid ervan schuilt een groeiafhankelijkheid: door de stijgende huizenprijzen moeten we meer lenen, maar de stijgende huizenprijzen zorgen ook voor aantrekkelijke beleggingen en creëren een gevoel van waardevastheid, waardoor de bereidheid om te lenen ook weer toeneemt. Zelfs wie niet wil speculeren of doorverkopen, rekent bewust of onbewust toch op waardestijging – anders neem je geen hoge lening op een woning. Dat is precies de logica van de financiële markten: het verwachte rendement rechtvaardigt hoge investeringen.

Zo is het hoge hypotheekvolume niet alleen een symptoom van financialisering, maar ook een motor die de ontwikkeling verder aanjaagt. Een proces dat bovendien versterkt is met beleid dat lenen jarenlang heeft gestimuleerd, zoals lage rentes en fiscale regelingen als de hypotheekrenteaftrek.

Een hoge nationale hypotheekschuld brengt aanzienlijke risico's met zich mee. Bij een economische tegenslag, zoals stijgende rentes of een daling van huizenprijzen, kunnen veel huishoudens financieel kwetsbaar worden. Dit kan op individueel niveau leiden tot betalingsproblemen en stress, en vormt op systeemniveau een risico voor de stabiliteit van de financiële sector en de bredere economie. De financiële crisis van 2009 liet al zien hoe ontwrichtend dit kan zijn.

Een andere cruciale factor in de dynamiek van financialisering is de grondprijs. De waarde van een stuk grond is een deel van de waarde van de woning die op de grond staat. In de waarde van de woning zitten bijvoorbeeld ook nog kosten voor het ontwerp, de bouw en de materialen. Huizenprijzen en de grondprijzen beïnvloeden elkaar: in de prijs van een woning zit de grondprijs meegerekend, en de huizenprijzen zijn weer van invloed op de waarde van grond. Momenteel is hier sprake van een opwaartse spiraal. Grond wordt steeds duurder, en maakt een steeds groter deel uit van de totale woningwaarde⁴⁷.

Omdat grond in Nederland vaak in handen is van partijen (bijvoorbeeld projectontwikkelaars of bouwbedrijven) die sturen op maximale opbrengst, is ook grond steeds meer een speculatief goed geworden. Als een gemeente besluit dat op een bepaald stuk grond gebouwd mag worden, of daar zelfs maar op hint, stijgt de waarde van de grond. Wordt de grond uiteindelijk verkocht aan een partij die er woningen op wil bouwen, dan komt veel geld uiteindelijk terecht bij de eigenaren van de grond – doorgaans private partijen – die niet bijdragen aan de ontwikkeling van de grond en geen inspanning hebben verricht, behalve het kopen en aanhouden van de grond⁴⁸. Kort gezegd: wie grond bezit, profiteert. Wie wil bouwen of kopen, betaalt de prijs. Zo speelt de grondprijs een rol in de financialisering van de woningmarkt.

Eerder bespraken we al hoe toegang tot de woningmarkt steeds lastiger wordt zonder financiële steun van familie. Die hulp is niet voor iedereen beschikbaar, en dat vergroot juist de kloof tussen mensen met en zonder familiekapitaal. En die kloof zal zonder ingrijpen alleen maar toenemen: met een vergrijzende bevolking en een grote concentratie van vermogen bij oudere generaties is het onvermijdelijk dat de komende jaren een grootschalige vermogensoverdracht op gang komt. Die vermogens zijn niet eerlijk verdeeld, dus niet iedereen gaat daar in dezelfde mate van profiteren. Het afschaffen van de jubelton was een goede eerste stap, maar niet voldoende om deze trend te keren.

Kortom: de financialisering van de woonmarkt betekent dat een woning steeds vaker wordt benaderd als financieel object, niet als basisvoorziening. Er stroomt steeds meer geld de markt in via hypotheek, beleggingen en schenkingen van familie, waardoor woningen in waarde blijven stijgen en de betaalbaarheid onder druk komt te staan. Wie een woning wil, móét wel meedoen in dit systeem. Het resultaat is een woningmarkt die steeds minder functioneert voor mensen die gewoon een betaalbare woning zoeken.

Huishoudensverdunning en vergrijzing

Als het over krapte op de woningmarkt gaat, denkt men bij demografische oorzaken vaak aan bevolkingsgroei en immigratie, maar een veel invloedrijkere oorzaak – huishoudensverdunning – blijft vaak buiten beeld.

Het klopt dat de Nederlandse bevolking groeit: van ongeveer 18 miljoen nu tot een verwachte 20,5 miljoen in 2070⁴⁹. Deze raming bevat wel een grote onzekerheidsmarge, afhankelijk van migratiestromen en levensverwachting. Tot 2014 werd deze groei voornamelijk gedreven door geboortes, daarna door immigratie⁵⁰. Ook voor de komende jaren is dat het geval.

Maar een veel ingrijpendere trend is ‘huishoudensverdunning’: het aantal huishoudens groeit véél sneller dan de bevolking zelf. Een aantal cijfers op een rijtje:

- In 1950 woonden in Nederland 10 miljoen mensen in 2,5 miljoen huishoudens⁵¹.
- In 2024 waren dit een kleine 18 miljoen mensen in 8,4 miljoen huishoudens⁵².
- In 75 jaar tijd is het gemiddelde huishouden dus drastisch gekrompen: van bijna 4 personen per huishouden, tot 2,1 personen per huishouden. Vooral het aantal éénpersoons-huishoudens nam toe, tot 3,3 miljoen in 2024⁵³. Dat is 40% van alle huishoudens in Nederland.

Ook in het woonoppervlak per persoon zien we de gevolgen van de huishoudensverdunning. “We zijn in een eeuw tijd van 8 naar 53 vierkante meter per persoon gegaan”, aldus Marja Elsinga, van de TU Delft⁵⁴. Het gemiddelde woonoppervlak van éénpersoonshuishoudens is zelfs nog groter: 88m² per persoon.

Wat het aantal vierkante meters ook doet toenemen: eenpersoonshuishoudens blijven over het algemeen ruim wonen. Dit linkt aan een andere belangrijke demografische ontwikkeling: de vergrijzing. Het aantal ouderen in Nederland groeit, en zij blijven bovendien steeds langer in hun eigen huis wonen in plaats van te verhuizen naar een kleinere woning of een verpleeghuis⁵⁵. Dit leidt tot minder doorstroming op de woningmarkt én de noodzaak om woningen aan te passen voor ouderen. Over 15 tot 20 jaar zal de situatie veranderen: als de babyboomgeneratie geleidelijk overlijdt, komen er naar verwachting elk jaar zo’n 92.000 woningen vrij⁵⁶.

Huishoudensverdunning – het feit dat steeds meer mensen alleen of met minder personen in een huis wonen – en de stokkende doorstroming, waarbij kleine huishoudens in grote woningen blijven – zijn belangrijke oorzaken van de krapte op de woningmarkt. We hebben met hetzelfde aantal mensen immers meer woningen nodig, en deze trend is nog niet gekeerd. De verwachting is dat het aantal huishoudens blijft doorgroeien, tot 9,2 miljoen in 2040⁵⁷. Daardoor blijft het dweilen met de kraan open: zelfs als we de komende jaren 1,1 miljoen nieuwe woningen bouwen, komen we nog honderdduizenden woningen tekort.



De grenzen van onze planeet

Naast de krappe markt, de hoge prijzen en de groeiende ongelijkheid is er een ander aspect van de woningmarkt dat aandacht verdient: de impact op het klimaat enerzijds, en de impact van het klimaat anderzijds.

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor bijna 40% van de uitstoot van broeikasgassen in de wereld, deels door energie die gebruikt wordt in gebouwen en deels door energie die nodig is voor de bouw en het onderhoud⁵⁸. In Nederland is nog veel winst te behalen. Ruim een kwart van de woningen in Nederland heeft nog een label D of lager, en in 9 van de 10 van de woningen wordt nog (deels) verwarmd met een CV-ketel⁵⁹. Nieuwe woningen zijn weliswaar energiezuiniger, maar de bouw ervan veroorzaakt een flinke uitstoot: gemiddeld 300 tot 400 kilo CO₂ per vierkante meter gebouwd vloeroppervlak⁶⁰, wat gelijk staat aan een retourvlucht Schotland.

De verduurzaming van onze woningen draait niet alleen om energiebesparing, maar ook om het gebruik van duurzame materialen. Op dit moment is slechts 3% van de materialen in de woningbouw biobased of hergebruikt⁶¹. De grondstoffentransitie in de bouw is daarmee urgenter dan ooit. De bouwsector produceert 35% van al het afval in de EU⁶² en is verantwoordelijk voor een derde van het grondstoffengebruik in Europa⁶³. Hoewel het hierbij grotendeels gaat om niet-schaarse materialen als zand, beton en steen, is de grondstoffen voetafdruk van de sector enorm⁶⁴. Daarnaast zorgt ons huidige grondstoffengebruik ook voor een afhankelijkheid van import die momenteel geopolitiek gevoelig ligt.

Alleen onze eigen impact beperken is niet genoeg. Het veranderende klimaat stelt nu al eisen aan hoe en waar we bouwen en wonen. Wateroverlast vormt een groeiend risico. Hoewel een groot deel (26%) van Nederland onder NAP ligt, wordt het overstromingsgevaar tot 2100 vooral veroorzaakt door grote rivieren en extreme neerslag, niet door de stijgende zeespiegel⁶⁵. Opvallend is dat een derde van het landoppervlak boven NAP ligt, maar toch overstromingsgevoelig is⁶⁶. Voor veel woningen is de overstromingskans klein - bijvoorbeeld eens in de 10.000 jaar - maar voor circa 39.000 woningen is deze kans veel groter; daar dreigt eens in de tien jaar een overstroming⁶⁷. Veel woningen zijn onvoldoende toegerust op een toekomst met meer water, zowel van boven als van onder.

Ondanks de stijgende zeespiegel die we op de lange termijn kunnen verwachten, wordt er nog volop gebouwd in kwetsbare gebieden: er wordt nu bijvoorbeeld nog een nieuwe wijk gebouwd op bijna 7 meter onder zeeniveau (de wijk Cortelande in Zuid-Holland). Twee derde van alle geplande woningbouw ligt zelfs onder zeeniveau, vooral in de Randstad⁶⁸. Klimaatverandering is daarmee niet langer alleen een ecologisch vraagstuk, maar ook een ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk vraagstuk geworden. En hoewel het, zoals hierboven al benoemd,

nog lang zal duren voor de stijgende zeespiegel voor acute problemen zal zorgen, is het wél noodzakelijk om nu al na te denken waar we nog willen bouwen. Woningen bouw je immers niet voor een paar jaar, maar voor generaties.

Naast heftigere neerslag zullen we door klimaatverandering ook vaker en langer te maken krijgen met droogte en hitte. Hittestress is daarmee een groeiend risico, vooral in steden die fungeren als 'hitte-eilanden', waar het op warme dagen tot wel 15 °C warmer kan zijn dan in omliggende gebieden⁶⁹. Vooral baby's, ouderen en kwetsbare groepen lopen het risico om gezondheidsproblemen te ondervinden door de hitte, zogeheten 'warmteziekte' die soms zelfs tot sterfte kan leiden. In Nederland zijn naar schatting jaarlijks ca. 250 extra sterfgevallen door het opwarmende klimaat⁷⁰. Aanhoudende hitte kan (breder dan alleen bij kwetsbare groepen) ook leiden tot slaapverstoring, wat weer voor vermoeidheid en concentratieverlies kan zorgen⁷¹. In Nederland zijn we nog slecht voorbereid op hitte. Een kwart van de woningeigenaren geeft aan dat hun huis niet goed te koelen is; onder huurders is dat zelfs de helft⁷². Met de (nog hogere) temperaturen van morgen in het vooruitzicht, is het zaak om hier vandaag al mee aan de slag te gaan.

En dan is er nog de stille crisis die zich voltrekt onder onze voeten: funderingsproblematiek. De volle omvang van dit probleem zal de komende jaren duidelijk worden, maar de meeste schattingen gaan uit van een half miljoen woningen die funderingsproblemen hebben of gaan krijgen⁷³. Funderingsproblemen ontstaan wanneer de basis waarop een woning is gebouwd instabiel wordt. Dit kan leiden tot scheefstand, verzakking, of zelfs onbewoonbaarheid van de woning. Het veranderende klimaat speelt hierin een sleutelrol: langdurige droogte zorgt op steeds meer plekken voor dalende grondwaterstanden, waardoor houten funderingspalen droog komen te staan en gaan rotten⁷⁴. Naast de invloed van klimaatverandering kunnen ook andere factoren een rol spelen, zoals gaswinning (in Groningen) of mijnbouw (in Limburg).

Hoewel het probleem bekend is, blijft actie uit. Een belangrijk knelpunt is dat nog onvoldoende is afgesproken wie waarvoor verantwoordelijk is en op welke manier. Bij wie ligt bijvoorbeeld de verantwoordelijkheid om eventuele funderingsproblematiek van een woning in kaart te brengen: de koper, de verkoper, de financier, de overheid? En gebeurt dat dan volgens een eenduidige methode en met gedeelde data, of ieder op zijn eigen manier? Hoe zorgen we daarnaast dat er meer bewustwording komt rondom (preventieve) maatregelen? Moeten klimaatrisico's en funderingsproblematiek beter terugkomen in de verkoopprijs van een woning? Het is onrealistisch om van individuele kopers te verwachten dat zij dit alles zelf uitzoeken én afdwingen; zij hebben immers niet op alle onderdelen invloed.

Daarnaast speelt nog de financieringsvraag. De financiële gevolgen van funderingsschade kunnen aanzienlijk zijn: de kosten voor het herstellen van funderingsschade variëren van enkele duizenden tot wel honderdduizend euro per woning⁷⁵. Voor een deel van de woningeigenaren is herstel financieel haalbaar. Maar een aanzienlijk deel van de problemen doet zich voor in gebieden met lage inkomens, waar bewoners die hoge kosten niet kunnen dragen⁷⁶.

De vraag is dus hoe we als samenleving omgaan met de kosten van funderingsproblematiek. Het is lang niet altijd haalbaar (of wenselijk) om de volledige kosten van het herstellen van funderingsschade bij individuele woningeigenaren neer te leggen, dan dreigt een deel van de bevolking in de knel te komen. Volledige collectivisering roept echter weer andere bezwaren op, bijvoorbeeld over eigen verantwoordelijkheid en de baten die eigenaren afgelopen jaren anderzijds hebben gehad van hun woning. Juist daarom is het belangrijk om tot een duidelijke, gezamenlijke aanpak te komen, waarin rollen, verantwoordelijkheden én financiering helder zijn belegd.

We kunnen concluderen dat de harde realiteit van klimaatverandering fundamentele vragen oproept. Onze focus moet tweeledig zijn. We moeten zowel onze impact verminderen als ons aanpassen aan onvermijdelijke veranderingen. Die hebben namelijk directe gevolgen voor onze gebouwde omgeving, die daar nu nog onvoldoende op is toegerust.

Nieuwbouw: niet de heilige graal

De oplossing voor de woningmarktproblematiek wordt vaak gezocht in nieuwbouw. Zoals eerder in deze publicatie beschreven, zorgt de huidige manier van nieuwbouw echter voor een forse belasting van het milieu. Het verhogen van de bouwsnelheid is daarnaast een flinke uitdaging gebleken de afgelopen jaren, onder meer door lange vergunningsprocedures, een tekort aan bouwmaterialen en personeel en – specifiek in Nederland – stikstofproblematiek die bouwprojecten vertraagt of stillegt.

Daar komt bij dat nieuwbouw niet automatisch de krapte voor woningzoekenden vermindert of de

betaalbaarheid verbetert. Hierbij is het belangrijk wát er gebouwd wordt en voor wie. De grootste tekorten liggen bij betaalbare woningen voor starters en middeninkomens. De afgelopen 25 jaar werden echter vooral dure koopwoningen bijgebouwd⁷⁷, die voor starters nauwelijks toegankelijk zijn. Een woning bijbouwen helpt daarnaast alleen als die ook beschikbaar komt op de ‘juiste’ markt. Wordt de woning ingezet voor toeristenverhuur of als tweede huis, dan draagt dat weinig bij aan het oplossen van het tekort aan betaalbare, passende woningen.

Nieuwbouw – op een duurzame en verantwoorde manier – blijft noodzakelijk, maar juist vanwege de haken en ogen die er zijn aan meer bouwen, moeten we ook kritischer kijken naar hoe we omgaan met de ruimte die er al is. In de dienstensector stond in 2023 zo’n 7% van de gebouwen leeg⁷⁸. Bij ruim 90.000 panden ging het zelfs om langdurige leegstand van meer dan een jaar⁷⁹. Daarnaast is er een groeiend aantal huishoudens met een tweede huis. Harde cijfers zijn lastig te achterhalen, maar volgens een schatting op basis van onderzoek van KRO-NCRV, kocht in 2020 (het jaar dat ze onderzochten) 1 op de 20 huishoudens een tweede woning⁸⁰. Zulke huizen worden vaak niet voltijds bewoond en dragen daarmee bij aan inefficiënt ruimtegebruik. Kortom, naast nieuwbouw moeten we ook de bestaande voorraad beter benutten.

3. In vier stappen naar een rechtvaardigere woningmarkt

De woningmarkt staat op het snijvlak van meerdere grote uitdagingen: sociale ongelijkheid, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen en een veranderende samenleving. De problemen zijn urgent en diep met elkaar verweven. De huizenprijzen blijven stijgen, het aanbod sluit onvoldoende aan op de vraag, en steeds meer mensen vallen tussen wal en schip op de huurmarkt. Ondanks nieuwbouw neemt de woningnood toe, omdat het aantal huishoudens – mede door huishoudensverdunding – sneller groeit dan het woningaanbod. Tegelijkertijd worden bestaande woningen vaak ongelijk en inefficiënt gebruikt: sommige woningen staan (deels) leeg, terwijl duizenden woningzoekenden geen kant op kunnen. En dan is er nog het feit dat we met ons huidige woon- en bouwpatroon op ramkoers liggen met de grenzen van onze planeet. Doorgaan op de oude manier is simpelweg geen optie meer.

Het is dus tijd voor fundamentele verandering. De vraag die we onszelf moeten stellen is niet alleen: hoe bouwen we meer? Maar vooral: hoe benutten we de beperkte ruimte in Nederland slimmer, zodat meer mensen toegang krijgen tot een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woning? Dit vraagt om scherpe beleidskeuzes, gerichte investeringen en financiering, én een fundamenteel andere manier van denken over wonen.

In dit hoofdstuk presenteren we vier concrete stappen om de woningmarkt fundamenteel te veranderen: richting een markt die wél werkt voor mensen, én de grenzen van onze planeet respecteert. Triodos Bank zet zich actief in voor beleidsaanpassingen door te pleiten voor structureel duurzamer en eerlijker woonbeleid (zie kader voor meer over onze ‘advocacy’-aanpak).

Stap 1 Meer mensen achter de voordeur



Het is een simpele som: als de hoeveelheid huishoudens sneller groeit dan de hoeveelheid huizen, blijft het tekort bestaan. En we kunnen niet eindeloos blijven bijbouwen. De uitdaging ligt in slimmer en efficiënter gebruik van de bestaande ruimte. Dat vraagt om het stimuleren van woonverenigingen, co-housing en hospita-verhuur. Deze oplossingen bieden niet alleen plek aan meer mensen zonder extra druk op de schaarse ruimte, maar versterken ook de gemeenschapszin.

Advocacy bij Triodos Bank

Triodos Bank is opgericht om geld te laten werken voor positieve verandering. Vandaag de dag richt de bank zich op het versnellen van vijf transities, waaronder de sociale transitie en wonen. Als financiële instelling ondersteunen we deze transities direct via onze financiering. Die financiering is echter niet los te zien van het systeem, de regels en normen, waarbinnen wij opereren. Naast onze financiering voor positieve verandering streven we daarom naar systeemverandering. Dat doen we via pleitbezorging, of advocacy werk, dat bestaat uit beleidsbeïnvloeding, publiekscampagnes, het uitdragen van thought leadership en samenwerking met maatschappelijke organisaties in bredere netwerken. De (beleids)agenda die volgt uit de verschillende componenten van dit visiedocument dragen we dan ook actief, en waar mogelijk samen met onze partners, uit.

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken is in kaart gebracht dat woningsplitsing tussen de 80.000 en 160.000 extra woningen kan opleveren⁸¹. Daarnaast gaf in 2024 ca. 8% van de woningeigenaren

aan hospita-verhuur te overwegen⁸². Hoeveel mensen in een woonvereniging of gedeeld huis zouden willen wonen, is nóg lastiger in te schatten. De precieze aantallen blijven dus moeilijk te voorspellen, maar dát er potentie is voor meer mensen achter de voordeur staat buiten kijf.

Daarvoor is actie vanuit de overheid nodig. Versoepel regels voor woningdelen, woningsplitsen en hospita-verhuur (met oog voor de rechten van huurders). Zorg voor regelgeving die wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen ondersteunt en maak financiering mogelijk, die ook aansluit op de eigenaarschapsvormen van collectieve woonvormen. Stimuleer corporaties om bestaande woningen te splitsen of te (laten) delen. Zorg voor beleid dat langdurige leegstand en het gebruik van woningen als tweede huis ontmoedigt, en voor beleid dat doorstroom van kleine huishoudens in grote woningen bevordert. Zo benutten we de bestaande ruimte beter én bouwen we aan een inclusieve en verbonden woonomgeving.



Stap 2 Wonen binnen de planetaire grenzen



De woningmarkt moet dringend verduurzamen om binnen de grenzen van onze planeet te blijven. De grootste winst valt te behalen in de bestaande woningvoorraad: isoleren, energie besparen en van het gas af. Tegelijkertijd moet nieuwbouw veel ambitieuzer: circulair ontwerpen en bouwen met duurzame of hergebruikte materialen moet de norm worden, niet de uitzondering.

Dit vraagt om krachtig en samenhangend overheidsbeleid. Stel een verplicht minimum energielabel in bij verkoop en verhuur, verander Europese regelgeving die verduurzaming onnodig afremt, en maak de volledige uitstoot van emissies in de bouwsector inzichtelijk.

Naast technische en beleidsmatige oplossingen, zijn er voor twee fundamentele uitgangspunten die extra aandacht verdienen. Ten eerste: de transitie moet eerlijk en inclusief zijn. Duurzaam wonen mag geen privilege zijn, maar moet haalbaar en betaalbaar zijn voor iedereen. Juist mensen met lagere inkomens, die vaak in slecht geïsoleerde woningen wonen, moeten kunnen meedoen én meeprofiteren van verduurzaming. Ten tweede: technische oplossingen alleen zijn niet genoeg. Structurele verandering vraagt om actieve

Een huis kopen samen met je vrienden

Van een spontaan idee tijdens een spelletjesavond, naar een gedeelde woning op het platteland met een gezamenlijke hypotheek. Chantal van der Leest, haar partner Peter, en hun vrienden Simon en Irene wisten dit plan te realiseren. Ze kochten een ruime woonboerderij in de Achterhoek met 1,4 hectare grond en een boomgaard. Triodos Bank bood de mogelijkheid om met z'n vieren een hypotheek op maat af te sluiten waardoor hun droomplek gerealiseerd kon worden. [Lees meer.](#)

betrokkenheid van burgers. Niet als passieve ontvangers van beleid, maar als actieve mede-initiators en –investeerders, bijvoorbeeld via lokale energiecoöperaties. In 2024 wekten Nederlandse burgercollectieven al genoeg duurzame stroom op voor 450.000 huishoudens, én droegen ze bij aan lokale betrokkenheid en sociale samenhang.

Tot slot: verduurzaming betekent ook dat we onze leefomgeving klimaatbestendig en gezond moeten inrichten, zowel in nieuwbouw als in bestaande wijken. Meer groen in en rondom woningen helpt hittestress beperken, regenwater opvangen en de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast versterkt het de biodiversiteit. Een gezonde leefomgeving voor mens én natuur begint bij meer ruimte voor bomen, planten, insecten en dieren. Dit draagt niet alleen bij aan klimaatadaptatie, maar ook aan leefbaarheid, gezondheid en welzijn. Het vergroenen van buurten is geen bijzaak, maar een essentieel onderdeel van duurzaam wonen.

Duurzaam wonen moet geen uitzondering zijn, maar de norm. Betaalbaar, haalbaar en gedragen. Voor iedereen.

Duurzaam wonen voor iedereen

Duurzame woonruimte alleen voor de elite? Niet als het aan Egbert van den Bergh ligt. Hij bouwde duurzame woonruimte voor 54 cliënten van Het Leger des Heils. Ook vleermuizen, vogels en insecten zijn er welkom. De Grote Kreek ontving financiering van Triodos Bank. [Lees meer.](#)



Stap 3 Toekomstbestendig bouwen en leven



De woningmarkt schreeuwt nú om oplossingen voor prijsdruk, tekorten en ongelijkheid, maar het is cruciaal om het lange termijnperspectief niet uit het oog verliezen. De keuzes die we vandaag maken bepalen hoe Nederland er over decennia uit ziet. Wat we vandaag bouwen, vormt de basis van de samenleving van morgen. Daarom moeten we nú investeren in een omgeving die ook over twintig, vijftig of zelfs honderd jaar leefbaar en veerkrachtig is.

Twee urgente ontwikkelingen vragen om extra aandacht: klimaatadaptatie en demografische verschuivingen.

Klimaatadaptatie vereist dat woningen en wijken bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen. Ook funderingsproblemen zullen in veel gebieden gaan toenemen, met forse schade en herstelkosten tot gevolg. Dit vraagt om duidelijk overheidsbeleid: risicokaarten die inzicht geven in kwetsbare gebieden, sectorafspraken in de financiële sector over hoe om te gaan met klimaatrisico's, en een maatschappelijke discussie over waar en hoe we nog willen bouwen. Willen we bijvoorbeeld nog bouwen in laaggelegen gebieden of dicht langs rivieren? En als we dat doen, zijn we dan bereid te kiezen voor waterbestendige bouwmethoden?

De demografische verschuivingen – vergrijzing en de groei van het aantal kleine huishoudens – zetten de woningmarkt onder druk en vragen om een radicaal ander woningaanbod. Op dit moment wonen veel ouderen nog in (te) grote woningen die niet aansluiten bij hun levensfase. Het stimuleren van doorstroom naar kleinere, gelijkvloerse woningen levert een win-winsituatie op: eengezinswoningen komen vrij voor huishoudens die meer ruimte nodig hebben, terwijl ouderen profiteren van het comfort van een woning die beter bij hen past. Maar daarvoor moeten er wel voldoende passende woningen worden gebouwd, in plaats van de (voornamelijk) dure koopwoningen die nu gebouwd worden.

Een mogelijke volgende stap is het ontwikkelen van geclusterde woonvormen voor ouderen die dat willen. Deze woonvormen bieden sociale verbinding, bevorderen zelfstandigheid en spelen flexibel in op een groeiende zorgvraag. Belangrijk is dat ouderen kunnen doorstromen binnen hun eigen wijk of dorp, zodat zij hun sociale netwerk behouden. De overheid moet daarom het realiseren van geschikte seniorenhuisvesting in bestaande woonomgevingen actiever stimuleren.

Stap 4 Definancialisering van wonen



In de woningmarkt van de toekomst draait het niet langer om financieel gewin, maar om het recht op een betaalbaar, veilig en passend huis voor iedereen. Om dat te bereiken is een radicale koerswijziging nodig. De afgelopen decennia is de woningmarkt steeds meer verankerd geraakt in financiële logica, met woningen primair als beleggingsobject en middel tot vermogensopbouw. Dat heeft geleid tot een markt die vaak beter werkt voor kapitaal dan voor mensen.

Als bank maken wij onderdeel uit van dit systeem en we kunnen het niet alleen veranderen. Regie vanuit de overheid is nodig om de financialisering van wonen terug te dringen. Dat betekent: grondspeculatie aan banden leggen door bijvoorbeeld een planbatenheffing, vermogensongelijkheid verkleinen en de fiscale voordelen voor kopers ten opzichte van huurders beperken.

Daarnaast is het cruciaal om de instroom van geleend geld op de woningmarkt te beperken door strengere leennormen in te voeren. Waar Nederlanders nu vaak 100% van de woningwaarde kunnen lenen – meer dan in de meeste Europese landen – ligt een verlaging naar 90% voor de hand om de nationale hypotheekschuld te beperken. Dit maakt Nederlandse huishoudens financieel weerbaarder en doorbreekt de vicieuze cirkel van hoge schulden en stijgende huizenprijzen. Zo'n ingreep is noodzakelijk, maar vraagt wel om extra steun voor kwetsbare groepen, zoals starters op de woningmarkt.

Tot slot moet huren weer een volwaardig alternatief worden voor kopen. Daartoe moet de overheid door middel van regulering zorgen dat er voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen is, als gezond tegenwicht voor de koopwoning als handelswaar en de dure vrije sector.

Bouwen, bouwen, bouwen...aan een beter belastingstelsel tegen de wooncrisis

Samen met de Woonbond, CNV Jongeren, FNV Young & United en de Landelijke Studenten Vakbond heeft Triodos Bank in september 2025 een plan gepresenteerd met een boodschap aan de politiek: pak de belastingen aan, zodat wonen weer eerlijk wordt. Daarin stellen de ondertekenaars acht maatregelen voor en roepen de politiek op deze over te nemen. [Lees meer.](#)

Met alleen bouwen lossen we de wooncrisis niet op.

Conclusie

De woningmarkt bevindt zich op een kruispunt. Jaren van stijgende prijzen, groeiende ongelijkheid en toenemende druk op ruimte en grondstoffen hebben geleid tot een systeem dat voor steeds meer mensen niet meer werkt. Wonen is te vaak geworden tot een beleggingsobject, terwijl het in de kern een basisbehoefte is.

Het roer moet radicaal om: de maatschappelijke waarde van wonen moet weer centraal staan. Dat vraagt om het beter benutten van bestaande woningen, een rechtvaardige en inclusieve verduurzaming, extra aandacht voor toekomstbestendig wonen en de definancialisering van de woningmarkt.

Dit vraagt om daadkracht van alle betrokkenen: overheid en beleidsmakers, financiers, ontwikkelaars en investeerders én burgers zelf. Wij geloven dat het kan. Als we nú kiezen voor een nieuwe koers, bouwen we aan een samenleving waarin iedereen toegang heeft tot een goed, betaalbaar en duurzaam thuis – nu en in de toekomst.

Referenties

- ¹ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2024). *Monitor verduurzaming gebouwde omgeving 2024*. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-12/Monitor-Verduurzaming-Gebouwde-Omgeving-2024.pdf>
- ² Stichting W/E adviseurs. (2023). *Barometer CO₂eq nieuwe woningen Lente-akkoord: Opzet methodiek en eerste resultaten referentiejaar 2021 (Rapport 30817)*. Geraadpleegd van <https://aedes.nl/media/document/co2-barometer-lente-akkoord-20-we-adviseurs.pdf>
- ³ De Nederlandsche Bank (DNB). (2023). *1,8 miljoen huishoudens woont liever anders*. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/nieuws-2023/1-8-miljoen-huishoudens-woont-liever-anders/>¹
- ⁴ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ⁵ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ⁶ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ⁷ Hochstenbach, C., & Aalbers, M. B. (2023). *The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics*. *International Journal of Housing Policy*, 24(4), 642–670. Geraadpleegd van <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2170542>
- ⁸ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ⁹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ¹⁰ Pararius. (2025). *Huurprijzen vrije sector stijgen harder dan inflatie: Afnemend aanbod zet huurders verder onder druk*. *Pararius Huurmonitor Q1 2025*. Geraadpleegd van <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-vrije-sector-stijgen-harder-dan-inflatie>
- ¹¹ Rijksoverheid (2025). *Thuisgeven: IBO Huursector eindrapport*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>
- ¹² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). (2022). *Kernpublicatie van het Woon2021-onderzoek*. Geraadpleegd van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/06/08/kernpublicatie-van-het-woon2021-onderzoek>
- ¹³ Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). (z.d.). *Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82905NED/table?dl=5E8CE>
- ¹⁴ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ¹⁵ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ¹⁶ Ministerie van Financiën. (2022). *Licht uit, spot aan: IBO vermogensverdeling*. Geraadpleegd van <https://www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/rapporten/vermogensverdeling/IBO-Vermogensverdeling-rapport.pdf>
- ¹⁷ Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond*. ISBN 9789493248090.
- ¹⁸ Eurostat. (2024). *Housing cost overburden rate*. Geraadpleegd van <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/page/tespm140>
- ¹⁹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=355>
- ²⁰ Kremer, J. & Van Dijck, S. (2025, 2 juli). *Hoogste inkomens hebben de laagste woonkosten*. ESB. Geraadpleegd via <https://esb.nu/hoogste-inkomens-hebben-de-laagste-woonkosten/>
- ²¹ CBS (2022). *Materiële welvaart in Nederland*. <https://longreads.cbs.nl/materiele-welvaart-in-nederland-2022/belastingen/>
- ²³ Kremer, J. & Van Dijck, S. (2025, 2 juli). *Hoogste inkomens hebben de laagste woonkosten*. ESB. Geraadpleegd via <https://esb.nu/hoogste-inkomens-hebben-de-laagste-woonkosten/>
- ²⁴ OECD. (2025). *OECD Economic Surveys: Netherlands 2025*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/2dd1f4aa-en>

- ²⁵ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ²⁶ De Nederlandsche Bank (z.d.). Hypotheekrentes banken. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/statistieken/dashboards/woninghypotheken/hypotheekrentes-banken/>
- ²⁷ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ²⁸ Kremer, J. & Van Dijck, S. (2025, 2 juli). *Hoogste inkomens hebben de laagste woonkosten*. ESB. Geraadpleegd via <https://esb.nu/hoogste-inkomens-hebben-de-laagste-woonkosten/>
- ²⁹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ³⁰ Howard, A., Hochstenbach, C., & Ronald, R. (2024). Understanding generational housing inequalities beyond tenure, class and context. *Economy and Society*, 53(1), 135-162. <https://doi.org/10.1080/03085147.2023.2294604>
- ³¹ Hochstenbach, C., & Arundel, R. (2021). The unequal geography of declining young adult homeownership: Divides across age, class, and space. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 46(4), 973-994.
- ³² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ³³ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ³⁴ Hochstenbach, C., & Aalbers, M. B. (2023). *The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics*. *International Journal of Housing Policy*, 24(4), 642-670. Geraadpleegd van <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2170542>
- ³⁵ Ministerie van Financiën. (2022). Licht uit, spot aan: IBO vermogensverdeling. Geraadpleegd van <https://www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/rapporten/vermogensverdeling/IBO-Vermogensverdeling-rapport.pdf>
- ³⁶ Arundel, R., & Hochstenbach, C. (2020). Divided access and the spatial polarization of housing wealth. *Urban Geography*, 41(4), 497-523.
- ³⁷ Arundel, R., & Hochstenbach, C. (2020). Divided access and the spatial polarization of housing wealth. *Urban Geography*, 41(4), 497-523.
- ³⁸ Rijksoverheid (2025). *Thuisgeven: IBO Huursector eindrapport*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>
- ³⁹ Atlas Research. (2024). Leefbaarheid onder de loep: Analyse en verdieping Leefbaarometer meting 2022. Amsterdam. <https://open.overheid.nl/documenten/013bdf32-57d3-4a4a-8d45-17ca5d9c676a/file>
- ⁴⁰ Rijksoverheid (2025). *Thuisgeven: IBO Huursector eindrapport*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>
- ⁴¹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ⁴² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ⁴³ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ⁴⁴ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ⁴⁵ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ⁴⁶ International Monetary Fund (IMF). Global Debt Database, Household debt, loans and debt securities, Map 2023. Geraadpleegd van https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@GDD/SWE/AUT/DNK/LUX/NLD/BEL/DEU/CHE/NOR
- ⁴⁷ Van Hoenselaar, F., & Mink, M. (2019). Niet stenen, maar vooral grond steeds prijziger. Geraadpleegd van <https://esb.nu/niet-stenen-maar-vooral-grond-steeds-prijziger/>
- ⁴⁸ OELO & ESBL (2024). *Mogelijkheden voor invoering van een planbatenheffing en een grondbelasting ter bevordering van de woningbouw*. Geraadpleegd van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2024/06/21/rapport-op-grond-kun-je-bouwen/03+Bijlage+6+Onderzoek+planbatenheffing+en+grondbelasting+Allers+en+Schep.pdf>
- ⁴⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). (2024). *Toekomst van de bevolkingsgroei*. Geraadpleegd op 1 mei 2025, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/toekomst>
- ⁵⁰ Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). (2024). *Bevolkingsgroei*. Geraadpleegd op 1 mei 2025, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/groei>
- ⁵¹ Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). (2022). *Bevolking; kerncijfers, 1950-2022*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37296NED/table?fromstatweb>
- ⁵² Volkshuisvesting Nederland. (2024). *Het statistisch woningtekort uitgelegd*. Geraadpleegd van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>
- ⁵³ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.

- ⁵⁴ Triodos Bank. (2021). *Een goed huis voor iedereen: hoe de woningmarkt eerlijker en socialer kan*. Geraadpleegd van <https://www.dekleurvangel.nl/artikelen/2021/goed-huis-voor-iedereen-hoe-woningmarkt-eerlijker-socialer-kan>
- ⁵⁵ PBL (2012). Vergrijzing, woningmarkt en woningvoorraad. Retrieved from https://www.pbl.nl/uploads/default/downloads/PBL_2012_Vergrijzing-woningmarkt-en-woningvoorraad.pdf
- ⁵⁶ PBL (2012). Vergrijzing, woningmarkt en woningvoorraad. Retrieved from https://www.pbl.nl/uploads/default/downloads/PBL_2012_Vergrijzing-woningmarkt-en-woningvoorraad.pdf
- ⁵⁷ Volkshuisvesting Nederland. (2024). *Het statistisch woningtekort uitgelegd*. Geraadpleegd van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>
- ⁵⁸ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2024). *Monitor verduurzaming gebouwde omgeving 2024*. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-12/Monitor-Verduurzaming-Gebouwde-Omgeving-2024.pdf>
- ⁵⁹ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2024). *Monitor verduurzaming gebouwde omgeving 2024*. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-12/Monitor-Verduurzaming-Gebouwde-Omgeving-2024.pdf>
- ⁶⁰ Stichting W/E adviseurs. (2023). Barometer CO₂eq nieuwe woningen Lente-akkoord: Opzet methodiek en eerste resultaten referentiejaar 2021 (Rapport 30817). Geraadpleegd van <https://aedes.nl/media/document/co2-barometer-lente-akkoord-20-we-adviseurspdfW/E>
- ⁶¹ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2024). *Monitor verduurzaming gebouwde omgeving 2024*. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-12/Monitor-Verduurzaming-Gebouwde-Omgeving-2024.pdf>
- ⁶² Joint Research Centre. (z.j.). Construction and demolition waste. Geraadpleegd op 6 mei 2025, van https://joint-research-centre.ec.europa.eu/projects-and-activities/less-waste-more-value/construction-and-demolition-waste_en
- ⁶³ United Nations Environment Programme. (2024). *Global resources outlook 2024: Bend the trend – Pathways to a liveable planet as resource use spikes*. International Resource Panel. Nairobi. Geraadpleegd van <https://wedocs.unep.org/20.500.11822/44901>
- ⁶⁴ Een diepgaandere analyse van de noodzaak van en onze visie op de grondstoffentransitie is te vinden in de Triodos Bank publicatie *Transforming resource lifecycles: An urgent shift from linear to circular*.
- ⁶⁵ Kennisprogramma Zeespiegelstijging (2023). *Hoe kan Nederland de stijging van de zeespiegel aan? Tussenbalans van het Kennisprogramma Zeespiegelstijging* (november 2023). Geraadpleegd via: https://www.deltaprogramma.nl/deltaprogramma/documenten/publicaties/2023/11/09/20231107-9525_tussenbalans-kennisprogramma-zeespiegelstijging_06-webversie
- ⁶⁶ Planbureau voor de Leefomgeving (2014). *Kleine kansen, grote gevolgen: Slachtoffers en maatschappelijke ontwrichting als focus voor waterveiligheidsbeleid*. Publicatie, 25 september 2014. Geraadpleegd via: <https://www.pbl.nl/publicaties/kleine-kansen-grote-gevolgen>
- ⁶⁷ Kadaster Research (2024). *Het risico op overstroming van woningen*. Mei 2024. Geraadpleegd via: <https://www.zichtopnl.nl/PageByID.aspx?sectionID=251069&contentPageID=2728373>
- ⁶⁸ Bani, M., Barendregt, E., Blom, M., Burgers, S., de Groot, C., Hordijk, R., Nobel, A., Phlippen, S., & Vendel, B. (2024). *Climate change and the Dutch housing market: Insights and policy guidance based on a comprehensive literature review*. Geraadpleegd van <https://www.abnamro.com/research/en/our-research/climate-change-and-the-dutch-housing-market-insights-and-policy-guidance>
- ⁶⁹ Mentaschi, L., Duveiller Bogdan, G.H.E., Zulian, G., Corban, C., Pesaresi, M., Maes, J., Stocchino, A., & Feyen, L. (2022). *Global long-term mapping of surface temperature shows intensified intra-city urban heat island extremes*. *Global Environmental Change – Human and Policy Dimensions*, 72, 102441.
- ⁷⁰ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). (2023). Gezondheidseffecten van klimaatverandering: Actualisatie van de huidige klimaatrisico's voor gezondheid (RIVM-briefrapport 2023-0324). Geraadpleegd van <https://www.rivm.nl/publicaties/gezondheidseffecten-van-klimaatverandering-actualisatie-van-huidige-klimaatrisicos-voor-gezondheid>
- ⁷¹ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). (2023). Gezondheidseffecten van klimaatverandering: Actualisatie van de huidige klimaatrisico's voor gezondheid (RIVM-briefrapport 2023-0324). Geraadpleegd van <https://www.rivm.nl/publicaties/gezondheidseffecten-van-klimaatverandering-actualisatie-van-huidige-klimaatrisicos-voor-gezondheid>
- ⁷² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). (2025). *Tussen wensen en wonen: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Geraadpleegd van <https://woononderzoek.nl/handlers/ballroom>.
- ⁷³ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2019). *Funderingsproblematiek*. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek>
- ⁷⁴ KCAF. (2022). *Een zeer grote kostenpost door de droogte: is funderingsschade een sterk onderschat probleem?* Geraadpleegd van <https://www.kcaf.nl/een-zeer-grote-kostenpost-door-de-droogte-is-funderingsschade-een-sterk-onderschat-probleem/>
- ⁷⁵ KCAF. (2022). *Een zeer grote kostenpost door de droogte: is funderingsschade een sterk onderschat*

probleem? Geraadpleegd van <https://www.kcaf.nl/een-zeer-grote-kostenpost-door-de-droogte-is-funderingsschade-een-sterk-onderschat-probleem/>

⁷⁶ Bani, M., Barendregt, E., Blom, M., Burgers, S., de Groot, C., Hordijk, R., Nobel, A., Phlippen, S., & Vendel, B. (2024). *Climate change and the Dutch housing market: Insights and policy guidance based on a comprehensive literature review*. Geraadpleegd van <https://www.abnamro.com/research/en/our-research/climate-change-and-the-dutch-housing-market-insights-and-policy-guidance>

⁷⁷ Sniekers, F. (2024). Nederland bouwt vooral dure woningen. ESB, 109(4840), 536-537.

⁷⁸ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2024). *Monitor verduurzaming gebouwde omgeving 2024*. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-12/Monitor-Verduurzaming-Gebouwde-Omgeving-2024.pdf>

⁷⁹ Rijksoverheid (2025). *Thuisgeven: IBO Huursector eindrapport*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>

⁸⁰ KRO-NCRV Pointer. (2022). *Tweede woning vs. geen woning*. Geraadpleegd op 25 juli 2025, van <https://pointer.kro-ncrv.nl/onderzoeken/tweede-woning-vs-geen-woning>

⁸¹ Stec Groep. (2023). De potentie van splitsen en optoppen. Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-ec7ca4104f328d35d1e83b450f931d0772260857/pdf>

⁸² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie Wonen. (2024). *Publieksonderzoek hospitaverhuur*. Uitgevoerd door CHOICE Insights + Strategy. Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/documenten/14051bec-02cc-4777-a805-36b5665f4128/file>

⁸³ <https://www.internetconsultatie.nl/hospitaverhuur/b1>

⁸⁴ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2024). *Monitor verduurzaming gebouwde omgeving 2024*. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-12/Monitor-Verduurzaming-Gebouwde-Omgeving-2024.pdf>

⁸⁵ Bezemer, D., & Schoenmaker, D. (2021). Strengere hypotheek-eisen zullen huizenprijzen remmen. ESB, 106(4803), 18 november.