

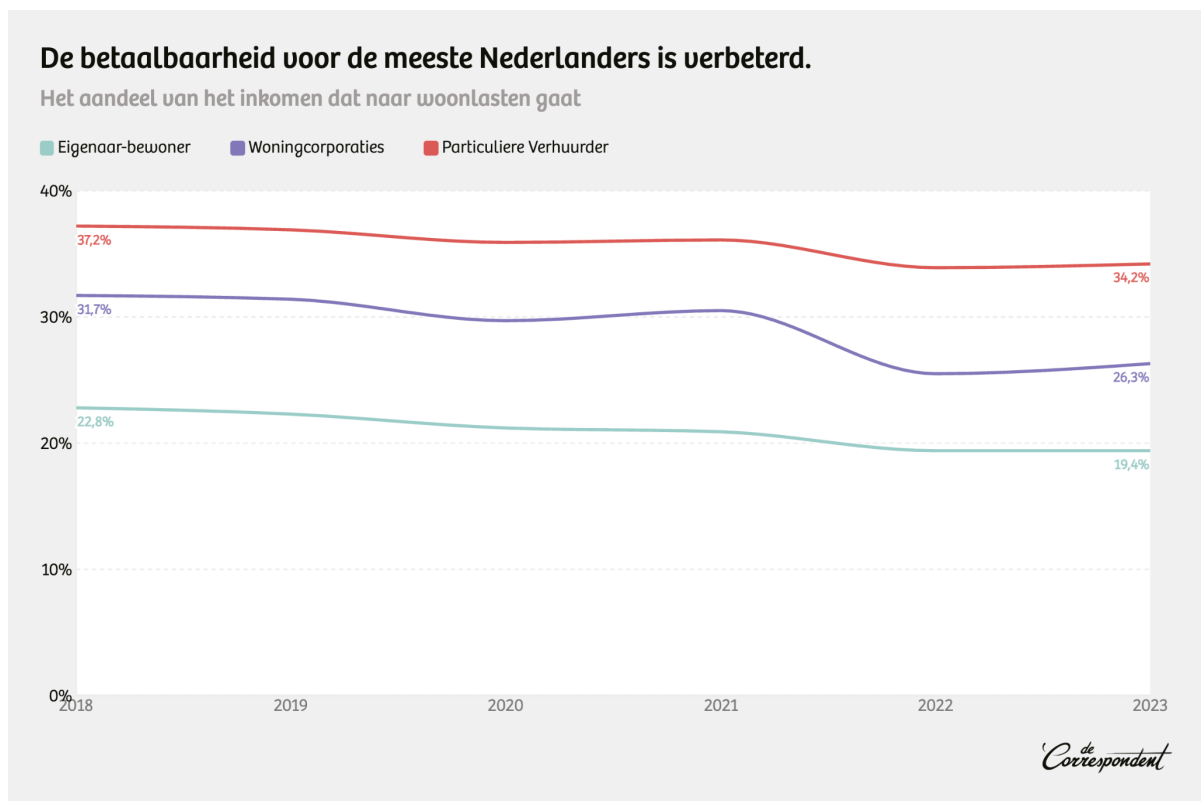
Grenzen aan de betaalbaarheid

Een pleidooi tegen volkshuisvestelijke luchtfietseriej

Lezing AEDES – 3 februari 2026

Er is een wooncrisis. Dat weet iedereen. Maar wat is nu eigenlijk die wooncrisis?

"Wonen is onbetaalbaar", horen we regelmatig. Maar wie de cijfers erbij pakt, ziet iets merkwaardigs. De gemiddelde Nederlander besteedde in 2018 een kwart van zijn inkomen aan wonen; in 2023 was dat gedaald naar een vijfde. Ook bij huurders van een corporatiewoning was sprake van een daling, van 32 naar 26 procent van het inkomen.¹ Wonen is de afgelopen jaren voor de meeste Nederlanders dus niet onbetaalbaarder geworden — integendeel.



Misschien moeten we dus wat preciezer zijn: voor *wie* is er een wooncrisis?

De meeste mensen in Nederland wonen best goed voor best weinig. De wooncrisis is niet hun crisis. De pijn op de woningmarkt is vooral oneerlijk verdeeld. Voor precies

1

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-in-de-periode-2018-2023-ge-daald>

dezelfde woning betaalt de een volstrekt andere woonlasten dan de ander, afhankelijk van de woonduur en wie de bewoner of de eigenaar is.

Neem een woning met een waarde van drie ton. In de sociale huursector betaal je daar 680 euro voor — een paar honderd euro minder als je recht hebt op huurtoeslag. Koop je diezelfde woning, dan ben je zo'n 860 euro kwijt aan rente, onderhoud en belastingen — en mag je de waardeverminderingen in eigen zak steken. Maar huur je deze woning in de vrije sector? Dan betaal je al snel zo'n 1.300 euro. Voor precies hetzelfde huis!²

Het is die groep die is aangewezen op het ongesubsidieerde niemandsland van de vrije huur, die nu overal tussen valt. Te veel inkomen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een hypotheek. Nog geen tien jaar wachttijd en ook geen urgentieverklaring. Geen ouders die bijspringen en geen overwaarde om te verzilveren. Zij betalen de rekening van de wooncrisis in euro's, in vierkante meters, in huizen waar ze niet willen wonen.

We beschouwen de wooncrisis vaak als een betaalbaarheidscrisis. Maar het is vooral een beschikbaarheidscrisis.

In de vrije huur leidt het gebrek aan opties inderdaad tot hoge woonlasten — en dus tot kleiner wonen, woonruimte delen en sneller verhuizen. De vrije huur is slecht betaalbaar, maar juist daardoor beter beschikbaar. Slechts tien procent van alle woningen wordt verhuurd in de vrije sector. Maar bijna de helft van alle wooncarrières begint in zo'n huurwoning.

Voor veel jongeren, arbeidsmigranten en vers gescheiden partners is een hypotheek niet te verkrijgen en een sociale huurwoning een *fata morgana*. Sociale huur is weliswaar betaalbaar, maar amper beschikbaar. In Amsterdam kwamen in 2023 zo'n 8.500 woningen vrij voor nieuwe huurders, terwijl er ruim 147.500 actief woningzoekenden waren — dubbel zoveel als vijf jaar eerder. Bijna de helft van de particuliere huurders is jonger dan 35. In de sociale huur is dat minder dan een vijfde.

Doordat er amper sociale huurwoningen vrij komen, zie je dat ook steeds meer mensen met lagere inkomens terechtkomen in een particuliere huurwoning. Ruim de helft van de woonruimte in de private huursector wordt inmiddels bewoond door huishoudens die qua inkomen in de corporatiedoelgroep vallen. Tussen 2018 en 2024 kwamen daar maar liefst honderdduizend huishoudens bij. Niet omdat ze dat zo graag wilden, maar omdat de sociale huursector hen geen woning te bieden heeft.

En terwijl voor de meeste Nederlanders de woonlasten in die tijd daalden, gold dat niet voor de laagste inkomens in de vrije huursector. Dezelfde corporatiedoelgroep die in een sociale huurwoning maar een vijfde van het inkomen aan huur kwijt is, betaalt in de particuliere sector maar liefst drieënveertig procent van het inkomen.³

De Amsterdamse wethouder Zita Pels zei onlangs in een speech dat ze 'samen een dikke middelvinger [wil] opsteken naar de huisjesmelkers'. Wat Pels betreft jagen we particuliere verhuurders met pek en veren de stad uit: weg met die onbetaalbare

² <https://esb.nu/hogste-inkomens-hebben-de-laagste-woonkosten/>

³

<https://www.ilent.nl/documenten/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/rapporten/staat-van-de-corporatiesector-2026>

onzin!⁴ Klinkt natuurlijk prachtig. Maar dan moet je wel één vraag beantwoorden: waar gaan mensen dan wonen? De kelder van hun moeder? Het tuinhuis van hun ex? Een bungalow op een vakantiepark? Mensen betalen zich niet voor de lol blauw in de vrije huursector.

Ziedaar het probleem van de Nederlandse woningmarkt: de betaalbaarste woningen zijn slecht beschikbaar en de beschikbaarste woningen zijn slecht betaalbaar.

De oplossing is niet ingewikkeld: mensen moeten iets te kiezen hebben. Uitbuiting is het gevolg van een gebrek aan opties. Op een arbeidsmarkt met meer vacatures dan werklozen hoef je niet over je heen te laten lopen. Op een woningmarkt met meer woningen dan woningzoekenden hoef je jezelf niet te laten uitknijpen.

Er moet meer woonruimte bij: meer bouwen, en de bestaande ruimte beter verdelen.

Betaalbaar bouwen is verlieslatend bouwen

We zijn in Nederland gezegend met een corporatiesector die bijna een derde van alle woningen beheert en de opbrengsten daarvan een maatschappelijke bestemming geeft. Daar knapt je land aardig van op. Buitenlandse delegaties struinen vol verbazing door wat wij in Nederland probleemwijken noemen.

Veel politici hopen daarom dat de verlossing van de woningnood komt van woningcorporaties. Maar de bijdrage van de corporatiesector aan het oplossen van het woningtekort stelt tot op heden weinig voor. Woningcorporaties voegden tussen 2018 en 2024 zo'n 9.400 woningen per jaar toe, na aftrek van sloop. De koopsector 35 duizend, de particuliere huursector zo'n 27 duizend per jaar.

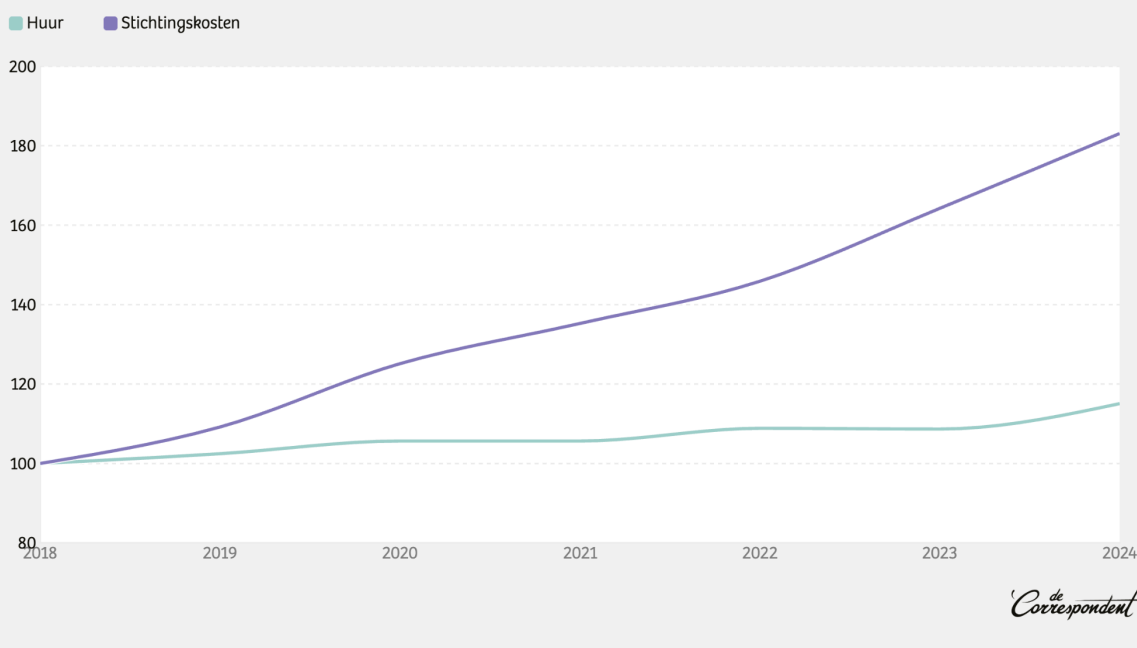
De vraag is dan ook: waaraan besteden corporaties eigenlijk hun geld?

Woningbouw kost geld. En helaas steeds meer geld. Woningcorporaties betaalden in 2018 nog zo'n 2000 euro per vierkante meter om een woning te bouwen; in 2024 was dit opgelopen tot zo'n 3.800 euro per vierkante meter.

De bouwkosten van een corporatiewoning stegen de afgelopen jaren dus met 83 procent. De huren met maar 15 procent. Dat is een schaar die niet te lang open kan blijven staan.

De bouwkosten en huren lopen steeds verder uit elkaar

Index van gemiddelde huur van een sociale huurwoning in de corporatiesector en gemiddelde stichtingskosten van sociale huurwoning per m2 (2018 = 10)



Je hoeft geen groot financieel wijsgeer te zijn om te zien dat een huurprijs van 680 euro per maand in de verste verte de kosten van nieuwbouw niet dekt. Ga maar na: een nieuwe woning van 70 vierkante meter kost nu zo'n 270 duizend euro. Om de kosten te dekken moet een woningcorporatie ruim 1.210 euro per maand huur vragen.

Elke euro die een corporatie in nieuwbouw giet, levert nu een verlies van 65 procent op.⁵

Dit is de grote misvatting in het publieke debat: dat woningcorporaties 'betaalbare woningen' bouwen. De afgelopen acht jaar bouwden corporaties vooral woningen van meer dan drie ton — en sloopten en verkochten ze woningen van minder dan drie ton.

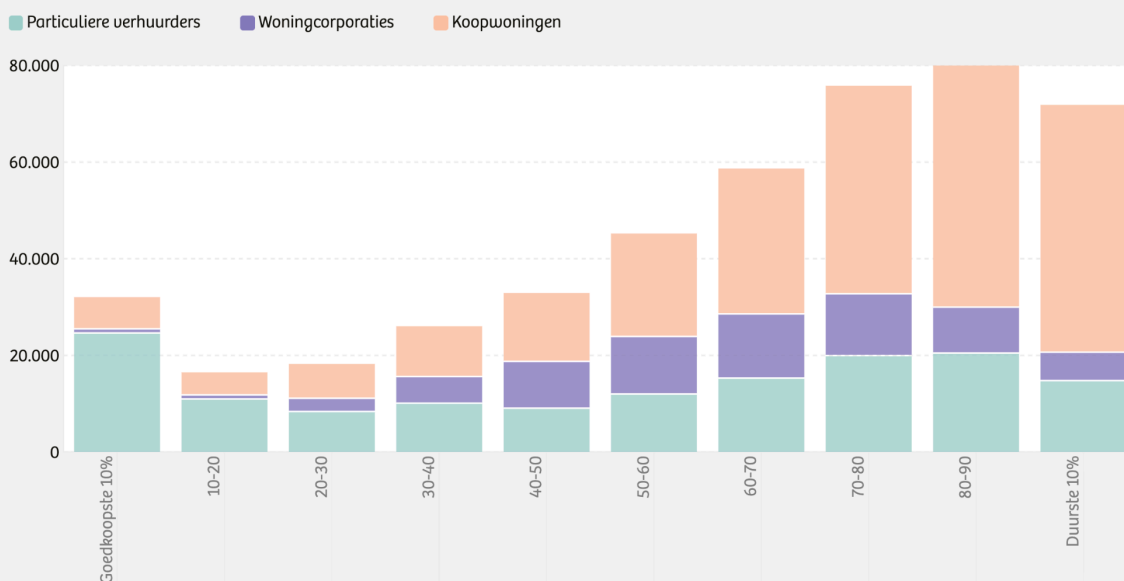
Woningcorporaties bouwen geen betaalbare woningen. Ze bouwen dure woningen die ze goedkoop verhuren. Alleen particuliere verhuurders voegden de afgelopen jaren nog veel goedkope woningen toe.

5

https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2025Z14614&did=2025D3349
1

Wie voegt woningen toe in welk segment?

Saldo nieuwbouw/transformatie minus sloop, van 2015 tot 2023



Bron: Korevaar (2025)

de Correspondent

Een rijke traditie van voorzienbare teleurstellingen

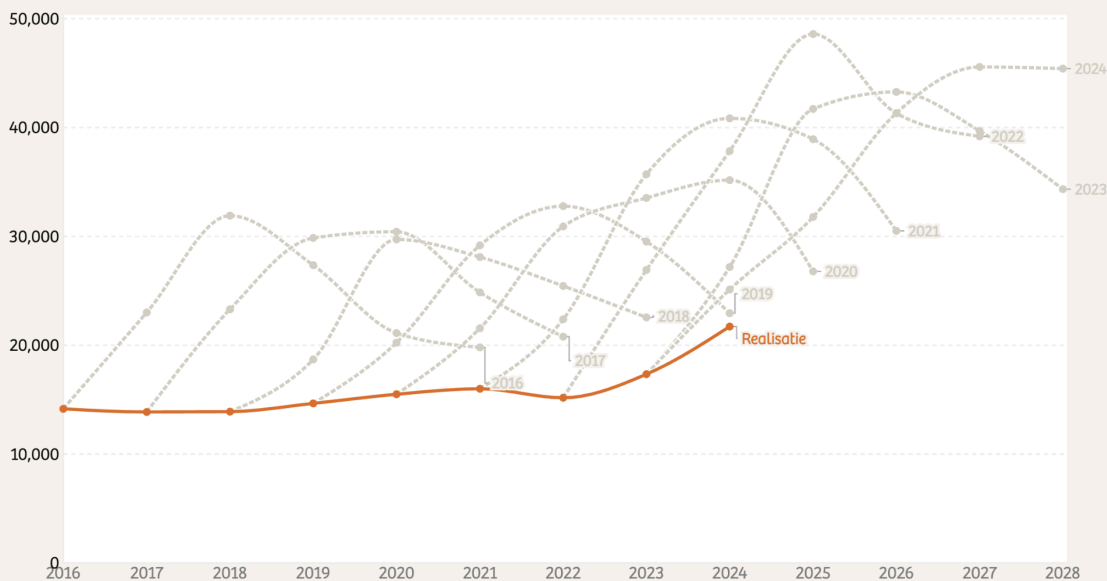
Woningcorporaties deden ondertussen almaar grotere beloftes. Om die vermaledijde verhuurdersheffing maar weg te krijgen zijn ze meegegaan in allerlei volkshuisvestelijke luchtfietsen.⁶ Toenmalig minister Hugo de Jonge vroeg om huurmatiging – “moet kunnen!” Hugo de Jonge wilde verduurzaming van huizen zonder huurverhoging – “tuurlijk!” Hugo de Jonge wilde dat er in twee jaar 30 duizend betaalbare huurwoningen bij kwamen – “geen probleem meneer De Jonge!”

Het resultaat is een reeks voorzienbare teleurstellingen. Je zou het een rijke volkshuisvestelijke traditie kunnen noemen: corporaties zeggen toe om in de nabije toekomst ongekende aantallen woningen op te leveren, waar vervolgens weinig meer van wordt vernomen. In 2021 stonden er 35 duizend sociale huurwoningen ingeroosterd voor oplevering in 2023. Twee jaar later bleek nog niet de helft daarvan gebouwd.

⁶ <https://aedes.nl/media/document/volledige-tekst-nationale-prestatieafspraken>

Wat komt er terecht van de nieuwbouwplannen van corporaties?

Gerealiseerde nieuwbouwproductie en begrote nieuwbouwproductie (in prognose-informatie van tot 2016-2024)



Bron: dVi, dPi (2016-2024)

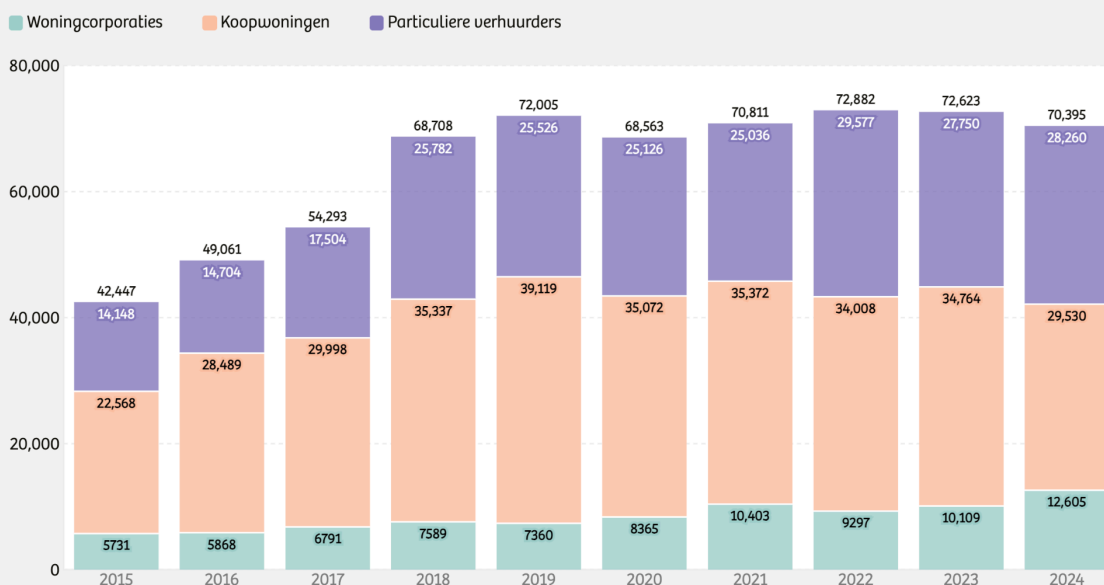
de Correspondent

Eerlijk is eerlijk: de afgelopen jaren hebben corporaties het gaspedaal ingetrapt. In 2024 voegden zij maar liefst 12 duizend woningen toe, na aftrek van sloop – dat is het hoogste aantal dat corporaties gebouwd hebben sinds de financiële crisis. En ook dit jaar zullen er vermoedelijk veel woningen gebouwd worden.

Maar zoals het er nu naar uitziet mogen corporaties hun nieuwbouwtak binnenkort opdoeken omdat het geld op is.

Wie bouwen er woningen in Nederland?

Saldo van nieuwbouw plus transformatie, minus sloop, naar eigenaar



Bron: Korevaar (2025)

de
Correspondent

De corporatiebegroting is een financieel drama

Woningcorporaties lijden nu gemiddeld 48 euro verlies per woning, per maand. Dat geldt niet alleen voor nieuwbouwwoningen – maar voor hun hele woningbestand. Zittende huurders dragen niet eens genoeg bij om de oudbouw overeind te houden. Woningcorporaties moeten nu dus elk jaar geld bijlenen en/of bezit verkopen om de tekorten aan te vullen.

Nu cultiveert de corporatiesector haar slachtofferschap het liefst door te wijzen op belastingmaatregelen – eerst de verhuurdersheffing, nu de vennootschapsbelasting. Maar het grootste probleem is dat woningcorporaties de afgelopen jaren stelselmatig door de rijksoverheid zijn misbruikt om voor ‘gratis koopkrachtverbetering’ te zorgen. Herhaaldelijk werden corporaties gedwongen tot huurmatiging.

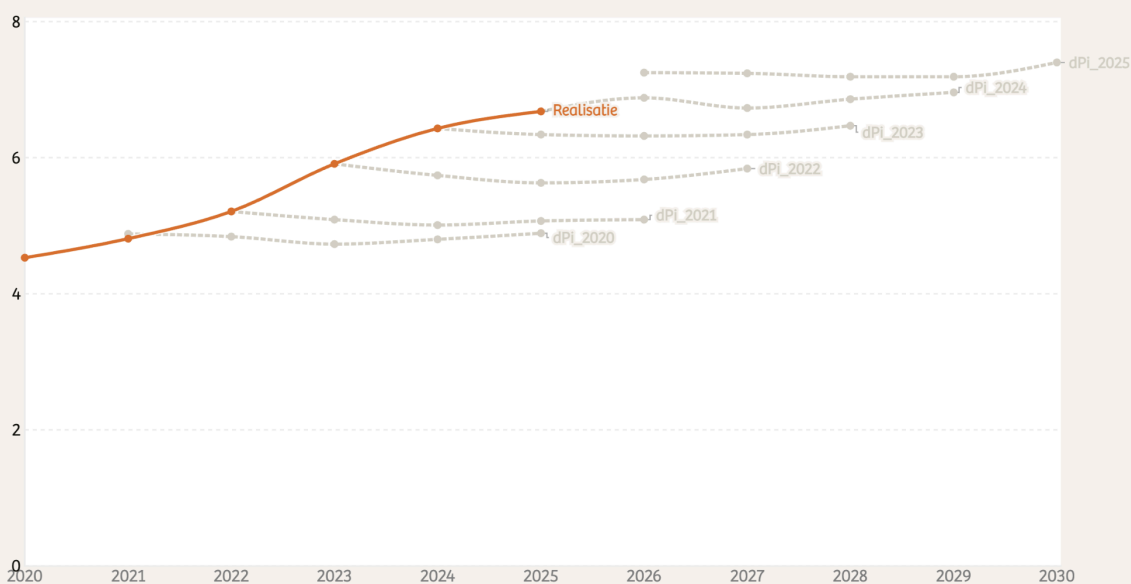
Tegelijkertijd zijn de uitgaven die corporaties doen aan onderhoud, verduurzaming en bedrijfskosten gestegen van 66 procent van de huurinkomsten in 2018 naar maar liefst 97 procent in 2024.

Woningcorporaties verduurzamen hun huizenbestand dan ook *veel* sneller dan de rest van Nederland. Corporatiewoningen hebben bijvoorbeeld bijna drie keer vaker energielabel A als koop- en private huurwoningen uit dezelfde periode. Deze verduurzaming is alleen wel loeiend verlieslatend, omdat is afgesproken dat de huur na verduurzaming niet omhoog mag.

Het zorgelijke is dat woningcorporaties nauwelijks grip lijken te hebben op hun kosten. Ze noteren in hun begroting al jaren dat onderhoudskosten de komende jaren stagneren, waarna die vrolijk doorstijgen.

Onderhoudsuitgaven stijgen veel harder dan verwacht

Gerealiseerde uitgaven aan onderhoud en begrote uitgaven aan onderhoud (in prognose-informatie 2020-2025)



Bron: dVi, dPi (2016-2024)

de
Correspondent

Corporaties ondernemen regelmatig peperdure renovaties. Neem de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord. Daar investeert woningcorporatie Ymere ruim 300 miljoen euro in de renovatie van 1.100 stokoude sociale huurwoningen. Dat is 265 duizend euro per woning. Woningen die aan het eind van deze prijzige renovatie-ronde minder vierkante meters tellen omdat er naar binnen geïsoleerd moet worden.⁷

De oorspronkelijke plannen van Ymere, waarbij een deel van de woningen gesloopt zou worden om er meer voor terug te kunnen bouwen, waren gestuit op verzet van de huurdersvereniging en de gemeente vanwege de vrees voor gentrificatie, veruypping en aantasting van cultureel erfgoed. ‘Ymere is alleen maar met spreadsheets bezig, dus dan krijg je ook alleen maar rekensommen’, klaagde Bart Stuart, de toenmalig voorzitter van de huurdersvereniging. ‘De bewoners van de Van der Pekbuurt worden niet als mensen gezien, maar als een boekhoudkundig probleem.’

Ik weet het niet, Bart. Meer dan tweeëneenhalve ton per woning investeren om uiteindelijk minder vierkante meters over te houden, op een plek waar veel mensen willen wonen, en daar vervolgens geen extra huur voor te kunnen vragen aan zittende bewoners — als dát het werk van boekhouders is, dan zijn het niet al te beste boekhouders.

De belangen van woningzoekenden raken nogal ondergesneeuwd bij deze vorm van huurdersinspraak. Kostbare corporatiemiddelen worden ingezet om sociale vrede te kopen door renovaties te ondernemen waar niemand toe zou besluiten als het met eigen geld moest.

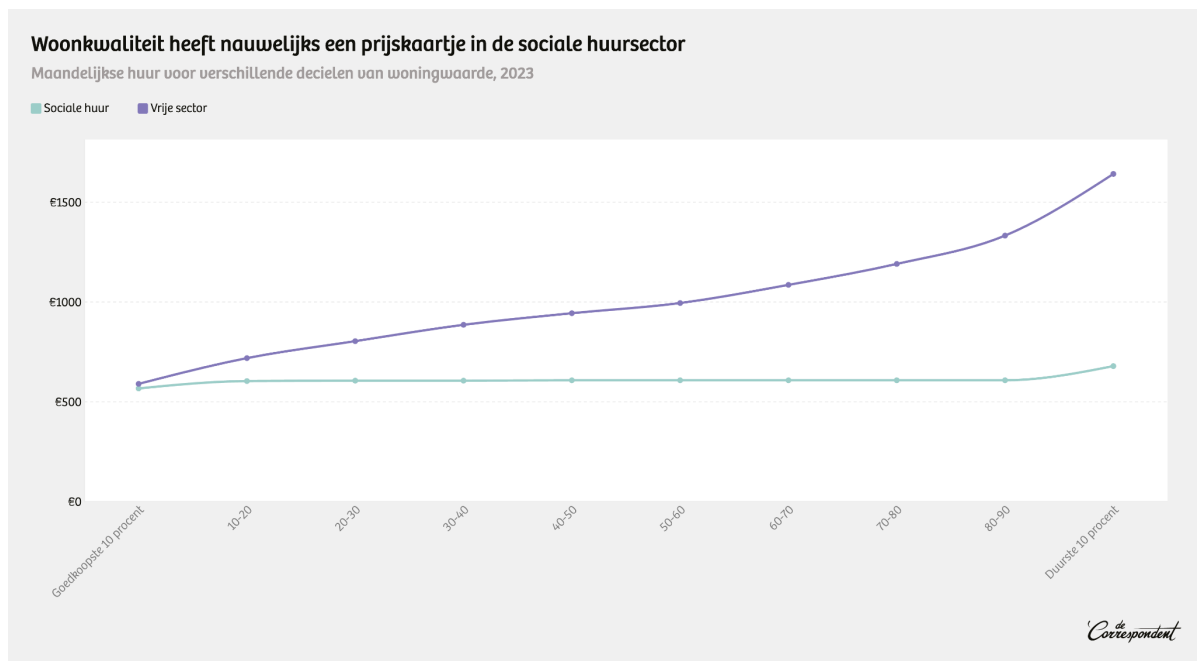
Betaalbaar wonen moet gaan over *waarvoor* je betaalt

Het probleem – zowel bij nieuwbouw als renovaties – is eigenlijk dat er een gemankeerd begrip van 'betaalbaar wonen' is ontstaan.

Want wat bedoelen we daar nou eigenlijk mee? Als ik zeg: gisteravond voor vijftig euro gegeten – niet te betalen! - dan ligt het voor de hand om even na te gaan of we het hier hebben over een zevengangenmenu met wijnarrangement of over een pak Knorr Wereldgerechten. In de discussie over betaalbaar wonen lijkt die vraag nauwelijks een rol te spelen. De discussie over betaalbaar wonen gaat in Nederland louter over *wat* je betaalt, niet *waarvoor* je betaalt.

Voor huurders is een spiksplinternieuwe sociale huurwoning ongeveer even duur als een krot van honderd jaar oud; een energieneutrale bunker even duur als een doorwaaiwoning; en een eengezinswoning in hartje Amsterdam kost net zoveel als een flatje aan de rand van Kerkrade.

Woningmarkteconoom Matthijs Korevaar laat zien dat sociale huurders voor de tien procent duurste woningen van Nederland – met een mediane waarde van rond de zes ton – zo'n 680 euro per maand aan huur betalen, terwijl ze voor de goedkoopste woningen – met een waarde van rond de twee ton – 570 euro betalen.⁸



<https://app.flourish.studio/visualisation/23418775/edit>

Wie eenmaal binnen is in de sociale huur zal begrijpelijkerwijs niet zo snel meer vertrekken. Je gaat bij een verhuizing naar een vrije huur- of koopwoning namelijk bijna altijd meer betalen voor een mindere woning.

Maar wanneer een alleenstaande voor 680 euro in een gezinswoning ter waarde van zes ton woont, dan gaat de betaalbaarheid van de één natuurlijk wel ten koste van de beschikbaarheid van de ander. Sociale huur wordt dan loterij-socialisme: voor de gelukkige winnaar een prachtwoning op een toplek voor een bodemhuur.

Als we willen dat mensen bewuster omgaan met schaarse woonruimte dan moeten we niet hun huur verlagen, maar hun inkomen verhogen. Woningcorporaties zouden juist een hogere huur moeten vragen voor betere woningen. Een eengezinswoning in hartje stad is namelijk niet hetzelfde als een flatje in een buitenbuurt. Ter compensatie moeten (arme) huurders meer geld in hun portemonnee krijgen (bijvoorbeeld: via de huurtoeslag of lagere belastingen).

Huurders kunnen dan zelf beslissen waaraan ze hun geld uitgeven. Misschien wonen ze inderdaad graag in hun eentje op negentig vierkante meter in het stadscentrum, of misschien wonen ze liever wat kleiner, zodat er geld overblijft voor een mooiere auto, een vakantie ver weg of een mooie pot kleiduifschieten.

Meer inkomenssteun aan huurders gaat natuurlijk ook geld kosten, maar die zou je kunnen bekostigen door belastingvoordelen voor eigenaar-bewoners af te bouwen (zodat ook kopers een reden hebben spaarzaam om te gaan met schaarse woonruimte).

Door een prijskaartje te hangen aan woningkwaliteit komt er ook meer doorstroming op gang, zodat woningzoekenden meer te kiezen krijgen.

Hetzelfde geldt natuurlijk voor de sociale nieuwbouw. Nu betaalt een sociale huurder maar 35 eurocent van elke euro aan bouwkosten, en moet 'een ander' het verlies van 65 eurocent betalen. Op die manier belooft er weinig volk gehuisvest te worden.

Het gekke is: er zijn meer dan genoeg huurders bereid de volle mep te betalen voor een nieuwbouwwoning – alleen willen gemeenten en corporaties ze dat niet laten betalen, omdat wonen dan 'onbetaalbaar' zou worden. 'Betaalbaar bouwen' is op dit moment voor het armste kwart van Nederland huizen bouwen die tot het duurste kwart van de woningen behoren.

Veel politici en corporatiebestuurders lijken ervan overtuigd dat dit de enige manier is om betaalbare woningen vrij te spelen. Maar dat is helemaal niet zo!

Wie naar een nieuwbouwwoning verhuist, laat meestal een goedkopere woning achter. Het gaat dus niet zozeer om de betaalbaarheid van de nieuwbouwwoning – maar om de hele keten van verhuizingen die erdoor op gang komt. Het CBS laat zien dat er in 2019 ongeveer twintigduizend woningen boven de 350 duizend euro werden gebouwd, waardoor er ruim 27 duizend woningen vrijkwamen onder die grens.

Als de corporatiesector dus moet kiezen tussen meer woningen bouwen voor middeninkomens, of minder woningen bouwen voor lage inkomens, dan zou de keuze helemaal niet ingewikkeld moeten zijn.

Er is nog een reden waarom het voor corporaties goed zou zijn om meer te bouwen voor middeninkomens – zeker in de wijken waar nu veel corporatiebezit staat. Woningcorporaties mogen sinds 2015 bijna alleen nog maar verhuren aan lagere inkomens of urgente gevallen. Dat is deels te begrijpen. Maar daarmee concentreren armoede en problemen zich ook steeds meer in dezelfde straten, dezelfde buurten, en

dezelfde wijken. Volkshuisvesting zou er juist moeten zijn om segregatie tegen te gaan, maar jaagt het nu onbedoeld aan.

Bouw in die wijken dus ook vooral voor middeninkomens, en je keert het om: minder segregatie, meer doorstroming, en een corporatie die niet op elke woning verlies draait.

Dat is waar het naartoe moet: huren die de woningkwaliteit weerspiegelen, inkomenssteun die bij de huurder terechtkomt, en nieuwbouw die kostendekkend is.

Want zolang 'betaalbaar' neerkomt op 'verlieslatend', bouwen we geen woningen — maar ideologische luchtkastelen.