



Den Haag eist betaalbaarheid, maar duurder en gevarieerder bouwen is een zegen voor Nederland

Posted on 20 januari 2026 by Menno Tamminga

De Nederlandse volkshuisvesting? Dat is een regelnevenparadijs.

In Eefde, niet ver van waar ik woon, wil een projectontwikkelaar een oude schildersloods ombouwen tot achttien woningen. Daar komen ook 33 à 36 parkeerplekken bij. De verwachte extra verkeersdrukke vinden omwonenden geen fijn vooruitzicht, het is een tamelijk smalle, rustige straat. Waarom zoveel parkeerplekken? Nederland kent een zogeheten 'parkeerplaatsnorm': 2,3 parkeerplaatsen per bewoner.

De parkeerplaatsnorm is een regel die ontwikkelaars en woningcorporaties frustreert als zij woningen willen splitsen of 'optoppen' (verdieping erop) moest demissionair Mona Keijzer (BBB) afgelopen week toegeven. Ze reageerde op vragen over een vergelijkbare situatie die Tweede Kamerlid Corrie van Brenk (50 Plus) aankaartte. Plaats van handeling: het debat over de begroting van Keijzers

ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Detailzucht

Keijzer, die regels liever schrapt dan oplegt, adviseerde de zogeheten 'Handreiking voor Parkeren bij Optoppen en bij andere vormen van beter benutten bestaande voorraad' te gebruiken. Daarmee kun je met lokale ambtenaren en politici 'het gesprek' aangaan. Tja...

De parkeernorm is illustratief voor het regelnevenkarakter van de woningbouw. En van detailzucht. De gemeente Lochem, waartoe Eefde behoort, hanteert in bovengenoemd project overigens twee normen. Elk soort woning zijn eigen norm.

Maar eerlijk is eerlijk: regels werken twee kanten op. De regel die de ene burger dwarszit is de regel waar andere burgers, die zich benadeeld voelen, juist bescherming aan denken te ontleenen.

Dat laatste is in de woningbouw niet populair. Regels en voorschriften zitten in de weg om het doel van jaarlijks 100.000 huizen te realiseren. Tot nu toe lukt dat namelijk niet. Vorig jaar waren het er 77.600.

Het doel is heilig. Daarom heb je de afgelopen jaren een indrukwekkende verschuiving gezien naar maakbaarheid en centralisatie. Hoewel Keijzer evenals CDA-voorganger Hugo de Jonge én Kamerleden graag ageren tegen overbodige en verstikkende voorschriften en regels, hebben ze samen wel één nieuwe norm ingevoerd. De norm van betaalbaarheid.

Steeds duurder

Betaalbaar is: een huur van maximaal 1.185 euro per maand, maximale koopprijs 405.000 euro. Tweederde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn en 30 procent moet voldoen aan de normen van sociale huur (932 euro per maand). De Jonge wilde dat laatste per gemeente opleggen, Keijzer heeft dat wat versoepeld.

Het woord betaalbaar impliceert dat de rest van het aanbod onbetaalbaar is. Dat klopt niet, want de prijzen van koopwoningen stijgen door, al gaat het wat rustiger. De laatste drie maanden van 2025 waren het zesde achtereenvolgende kwartaal dat de prijsstijging lager was dan het kwartaal ervoor, meldde makelaarsvereniging

NVM afgelopen week. De gemiddelde prijs van een woning van een NVM-makelaar is ondanks dat afvlakken inmiddels 502.000 euro, een record.

Verkoopgolf

Het verflauwen van de prijsstijgingen is geen gevolg van verminderde animo onder kopers. De rente is stabiel, loonsverhogingen overtreffen de inflatie en de werkloosheid is laag. De macro-economische randvoorwaarden blijven huizenkopers aanmoedigen. Dat de prijsstijging toch afvlakt vindt zijn oorzaak in Den Haag. Hoewel de politieke consensus zegt dat regels hinderlijk zijn, zijn sommige regels juist verzwaard.

In de commerciële sector zijn huren wettelijk verlaagd en gemaximeerd (Wet betaalbare huur) én particuliere verhuurders moesten meer belasting betalen. Gevolg: een verkoopgolf van verhuurde, doorgaans kleiner huizen die gretig is opgepikt door kopers. Tweede gevolg: minder aanbod van huurwoningen. Eerste opdracht aan het volgende kabinet: trek de Wet betaalbare huur van De Jonge in.

Niet gratis

Of de nieuwe ministersploeg dat doet? Kleine kans. Er is teveel politiek kapitaal in deze wet geïnvesteerd, Den Haag heeft centralisatie van besluitvorming ontdekt én is dol op het mantra van betaalbaarheid.

Inmiddels worden de contouren duidelijk van de gevolgen. Betaalbaarheid klinkt sympathiek, maar heeft zijn prijs. Van econoom Milton Friedman is de gevleugelde uitspraak: een gratis lunch bestaat niet. Ergens draait iemand op voor de kosten.

Dat is met betaalbaarheid evenzo. In de eerste plaats kost betaalbaarheid geld. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening spendeert miljarden euro's om gemeenten te stimuleren betaalbaar te bouwen.

De betaalbaarheid heeft ook gevolgen voor wát er gebouwd wordt: meer appartementen, kleinere woningen. Want het moet uit de lengte of uit de breedte komen. De cijfers onderstrepen dat. Statistiekbureau CBS constateerde vorig jaar maart dat er steeds meer appartementen worden gebouwd die vaak ook nog eens minder dan 75 m² zijn. Daarentegen worden minder rijtjeshuizen gebouwd.

De grootste kostenpost van het betaalbaarheidsmantra is echter welvaartsverlies. De bouw van een vrijstaande woning, die valt dus in het duurdere, zogenaamd onbetaalbare segment, veroorzaakt een keten van verhuizingen. De koper van de opgeleverde vrijstaande woning laat zijn oude huis achter, een nieuwe koper van dát huis laat ook een woning achter, en zo verder. Hetzelfde geldt voor ouderen die hun woning verruilen voor een nieuw, kleiner onderkomen dat levensloopbestendig is.

Marktwerving

Zo komt de doorstroming op gang. Dat is marktwerving. Politiek niet populair, wel effectief. Iedereen verdient eraan, van verhuizers en makelaars tot keukenleveranciers en meubelverkopers. Nog belangrijker is dat de keten van verhuizingen de woonwensen van meer mensen vervult of dichterbij brengt dan het *one size fits all* betaalbaarheidsmantra. Duurder en gevarieerder bouwen is een zegen voor Nederland.

Wynia's Week brengt broodnodige, onafhankelijke berichtgeving: drie keer per week, **156 keer per jaar**, met artikelen en columns, video's en podcasts. Onze donateurs maken dat mogelijk. [Doet u \(weer\) mee?](#) Hartelijk dank!