



> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

**College van
Rijksbouwmeester en
Rijksadviseurs**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag

Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Contact
Postbus.rijksadviseurs@
rijksoverheid.nl

Kenmerk
11922878

Datum 23 januari 2026
Betreft *12 aanbevelingen voor een toekomstbestendige
volkshuisvesting en woonomgeving*

GOED WONEN VOOR HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE GENERATIES

Hoe kan Nederland uit de woningcrisis komen en de woonopgave inzetten als hefboom voor maatschappelijke vooruitgang? Daarover publiceert het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) deze zomer een Visie op Volkshuisvesting. Omdat de woonopgave onmiddellijk en daadkrachtig handelen vraagt van een nieuw kabinet, deelt CRa in deze brief alvast 12 concrete aanbevelingen om onze woonomgeving betaalbaar, kwalitatief en duurzaam te maken. Het zijn adviezen voor nu, morgen en overmorgen, bedoeld voor de formerende partijen en de Tweede Kamercommissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

Meer dan aantallen woningen

Het thema wonen staat momenteel centraal in het formatieproces en het maatschappelijk debat. De dringende oproep daarbij is om snel veel huizen te realiseren.

Een dak boven je hoofd is een basisbehoefte. Maar het is meer dan een stapel stenen. Het gaat ook over een samenspel van mensen. Over buurten en wijken, met weerbare gemeenschappen die kunnen omgaan met veranderingen in demografie, klimaat en zorg. Daar horen woningen bij, maar ook een sterke sociale infrastructuur, een toegankelijke, uitnodigende woonomgeving en duurzame mobiliteit. De woonopgave gaat dus niet alleen over aantallen woningen maar over 'goed wonen', een gezond leven kunnen leiden. Ruimte, zon en schaduw kunnen vinden. Je veilig weten in de openbare ruimte en bij extreem weer. Elkaar kunnen ontmoeten, buiten kunnen spelen.

In diezelfde ruimte zal er dus ook meer plek nodig zijn voor wateropvang en natuur. Nu en in de toekomst. Voor deze en volgende generaties, moeten volkshuisvesting en onze woonomgeving prettig, betaalbaar, kwalitatief, duurzaam, veilig en uitnodigend zijn. Dat is opgeteld een groot maatschappelijk vraagstuk en dus een politieke topprioriteit.

12 aanbevelingen voor een toekomstbestendige volkshuisvesting en woonomgeving

Toekomstbeeld

Deze opgave vraagt van een nieuw kabinet om onmiddellijk en daadkrachtig handelen. Structurele aandacht, beleidscontinuïteit over meerdere kabinetsperioden en gerichte investeringen zijn onmisbaar. Daarbij kan worden voortgebouwd op de ingezette koers van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), onder meer via de Nota Ruimte. Met als vertrekpunt een krachtig toekomstbeeld, waar consequent naar toe wordt gewerkt, en waarvoor we tijdig de noodzakelijke voorbereidingen treffen. We geven hiervoor aanbevelingen voor 'vandaag', 'morgen' en 'overmorgen'.

Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) is een onafhankelijk adviesorgaan dat de Rijksoverheid adviseert over ruimtelijke kwaliteit, gericht op een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Dat doen we door de kracht van ontwerp en maatschappelijk vakmanschap in te zetten als instrument voor verandering, gericht op duurzame waarde op de lange termijn. Het CRa adviseert op alle schaalniveaus van de directe leefomgeving. Over duurzame landbouw, betrouwbare energievoorziening en de kustverdediging, nu en voor de komende decennia. Maar ook over zaken die de toekomst van steden, dorpen en buurten bepalen. Wonen is daarbij een belangrijk thema.

Vandaag

Nederland heeft een tekort aan woningen maar een overvloed aan woonruimte. Zorg dat deze overvloed snel beschikbaar komt voor de samenleving, voor jong en oud.

De volkshuisvestingsopgave wordt nu te vaak besproken in termen van schaarste, maar dit vraagt om een ander perspectief. Want naast een tekort aan woningen, is er een overvloed aan woonruimte. We moeten dus slimmer benutten wat er is. De woningvoorraad is de afgelopen decennia onvoldoende meegegroeid met de bevolkingsgroei en langjarige demografische trends, zoals vergrijzing en huishoudensverdunding. De 8 miljoen woningen die er al staan, zijn grotendeels grote woningen voor steeds meer kleine huishoudens. Dat biedt enorme kansen. Optoppen, woningdelen en splitsen kunnen snel en effectief meer volwaardige woonplekken voor meer typen huishoudens zorgen. Een win-win situatie, want meer bewoners in de buurt steunt het voorzieningenniveau. Ook kan met slim gemeentelijk beleid meer financiële ruimte ontstaan om te investeren in natuur, openbare ruimte en plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dat is realiseerbaar met de volgende aanbevelingen.

- 1. Maak splitsen vergunningsvrij.** Daarmee kunnen snel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ondersteun tegelijkertijd gemeenten, zodat splitsen onder de juiste voorwaarden gebeurt. En werk vanuit een wijkvisie, gedragen door lokale gemeenschappen en met de inzet van ontwerpkrachtⁱ. Dat zorgt voor toekomstbestendige woningen en voorkomt speculatie.
- 2. Investeer weer in de sociale infrastructuur.** Zorg dat gemeenten ontmoetingsplekken voor zorg, cultuur, sport en bewegen op buurtniveau kunnen maken waar verschillende mensen zich thuis voelenⁱⁱ. Een gezonde en groene woonomgeving is essentieel om de samenleving fysiek en mentaal gezond te houden en daarmee de zorg te ontlasten, zeker op lange termijn^{iii iv}.
- 3. Maak van hergebruik het uitgangspunt.** Sloop is kapitaal- en materiaalvernietiging. Maak hergebruik daarom leidend en stuur op 'niet slopen, tenzij'.
- 4. Creëer tijdelijke locaties voor urgente huisvesting.** Met woningen of bewoning die ook tijdelijk kan zijn. Zorg dat deze woningen kwalitatief hoogwaardig zijn en onderdeel worden van een gemeenschap. Dit vraagt om zorgvuldige keuzes en ontwerp van de locatie. Maak deze woningen bij voorkeur circulair, biobased en modulair, zodat ze herbruikbaar en CO₂-neutraal zijn.

Morgen

De makkelijke bouwlocaties zijn op, de samenleving veroudert en verandert. Zorg voor nieuwe woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroep, voor jong en oud.

Wonen gaat niet alleen om stenen en straten, maar ook om sociale en regionale gelijkheid. Om bereikbaarheid, duurzaamheid en gezondheid. Dat vraagt om een nieuwe bouwcultuur waarin we compacter en adaptiever bouwen, biobased en met industriële bouwmethoden.

Woningen op de juiste plek voor de juiste doelgroep, aanpasbaar en duurzaam. Dat is realiseerbaar met de volgende aanbevelingen.

5. Maak water en bodem (weer) sturend bij de locatiekeuze. Ga op zoek naar locaties waar woningbouw met een goed ontwerp kan worden ingepast binnen de kaders van een robuust systeem van water en groen.

Met voldoende ruimte voor waterberging en -afvoer, natuurlijke rivier- en beeklopen en samenhangende groene netwerken die biodiversiteit versterken en hittestress beperken.

6. Stimuleer het gebruik van duurzame bouwmethoden. Natuurinclusief bouwen met biobased materialen is de sleutel tot verduurzaming van de sector. Deze materialen zijn natuurlijk en hergroeibaar. Standaardiseer biobased producten met regelgeving en consistent beleid en beloon deze innovatie in aanbestedingen^v. Creëer een verdienmodel voor boeren voor de teelt van gewassen en bossen en voor nieuwe biobased productieketens voor de bouwsector.

7. Bouw sneller met standaardisatie en innovatie. Benut de ervaring van de Nederlandse bouw- en ontwerpcultuur met standaardisatie en innovatie. Bouwbedrijven kunnen met standaardisatie van bouwmethoden de bouw versnellen. Dit biedt een uitkomst voor de tekorten aan bouwpersoneel, lange planprocessen en verduurzaming van de sector. Architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten kunnen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit en schoonheid van innovatieve bouwsystemen en daarmee de woningbouwproductie versnellen^{vi vii}.

8. Zorg bij nieuwbouwplannen voor een diversiteit aan woningtypen. De woonbehoeften van nu en in de toekomst zijn anders dan tijdens de afgelopen decennia. Huishoudens zijn kleiner, de samenleving meer vergrijsd. Een passend woningaanbod voor jong en oud begint bij een divers en flexibel aanbod in woningtypen, zodat woningen aansluiten bij woonwensen en aanpasbaar zijn in de plattegrond. Niet alleen voor gezinnen maar vooral voor jongeren, alleenstaanden en voor senioren die willen doorstromen.

9. Subsidieer nieuwe woon- en ontwikkelvormen zodat ze kunnen opschalen.

Bewonersinitiatieven hebben de afgelopen jaren nieuwe woonvormen als knarrehoven, wooncoöperaties en Community Land Trusts ontwikkeld. Burgers nemen samen initiatief waar markt en woningcorporaties dat niet kunnen. Ondersteun en subsidieer deze nieuwe vormen zodat opschaling mogelijk is. Deze innovaties garanderen op lange termijn betaalbaarheid en gemeenschapsvorming.

10. Kies voor een rechtvaardiger grondbeleid met meer publiek grondbezit. Dat kan met sterker en actiever voorkeursrecht. Ontwikkel instrumenten om woningbouwopbrengsten terug te laten stromen naar de maatschappij en om corporaties te steunen in hun maatschappelijke doelstelling. Een planbatenheffing kan publieke investeringen financieren die anders uit algemene middelen komen. Vertaal daarnaast maatschappelijke opbrengsten – zoals waterbuffering, het voorkomen van netcongestie en uitstellen van zorgvraag – expliciet naar geldstromen. En laat potentiële ontvangers van de baten zoals waterschappen, netbeheerders en zorgpartijen, mee-investeren in (maatschappelijke) gebiedsontwikkeling.

Overmorgen

Nederland en de wereld veranderen snel. Werk toe naar toekomstbestendige, veilige, gezonde en uitnodigende leefomgevingen, die passen bij het Nederland van de 22ste eeuw.

Woningen bouw je voor meer dan 100 jaar. De woonbuurten die we vandaag bouwen vormen ook de leefomgeving van morgen. Het Nederland van 2100 is CO₂-neutraal, voornamelijk afhankelijk van zon en wind, met een ander klimaat en met een andere bevolkingssamenstelling. De opgaven zijn daarmee ook radicaal anders. Dat betekent: nu al keuzes maken voor type woningen, locaties, gemeenschappen en woonomgevingen. Voorkom daarbij afwenteling van huidige opgaven op toekomstige generaties. Dat is realiseerbaar met de volgende aanbevelingen.

11. Maak scherpe keuzes op het gebied van klimaat en biodiversiteit.

Gebiedsontwikkelingen vereisen een integrale benadering van de boven- en ondergrond. Dalende veenlandschappen, verziltende kustgebieden, verdrogende zandgebieden of rivieren met zowel hoge als lage waterstanden, elke woningbouwlocatie behoeft een eigen aanpak waarbij water en bodem sturend zijn. Dit vraagt om scherpe keuzes op het gebied van klimaat en biodiversiteit. Toets en wijzig bestaande plannen als blijkt dat deze niet passen binnen de water- en bodemcondities.

12. Koester en versterk de ruimtelijke kwaliteit van de Nederlandse steden, dorpen en landschappen. Ruimtelijke omgevingskwaliteit gaat over een mooie, functionele en duurzame omgeving. Dit vraagt om gebiedsspecifieke en goed ontworpen oplossingen, zodat leefomgevingen aantrekkelijk, duurzaam en toekomstbestendig zijn om in te wonen en werken. De omgevingskwaliteit en erfgoedwaarde van gebieden en landschappen zijn hierin cruciaal. Behoud deze en versterk ze waar mogelijk.

Tenslotte

Een uitnodiging om voorbij het bouwen te kijken.

De 12 aanbevelingen hebben één gemene deler: ze herstellen publieke regie, kwaliteit, leefbaarheid en sociale rechtvaardigheid terug in ere. De historie wijst uit dat effectief overheidsingrijpen leidt tot betere en gezondere woon- en leefomstandigheden en hogere arbeidsproductiviteit. Om uit de huidige woningcrisis te komen, is het noodzakelijk om te leren van het verleden en weer te kiezen voor een lange termijnvisie met volkshuisvesting als publieke taak.

Deze aanbevelingen zijn een uitnodiging om deze visie samen met het CRa uit te werken en na te denken over hoe de woningbouwopgave het beste kan worden aangepakt in de komende decennia. De besluiten van nu hebben namelijk verstrekkende gevolgen voor de generaties na ons. Wij kijken voorbij het bouwen en zien hoe de woonopgave een hefboom kan zijn voor maatschappelijke vooruitgang. Vanuit zorg voor de gemeenschap en voor wie na ons komt.

Hoogachtend,
College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs,

Francesco Veenstra, Rijksbouwmeester
Noël van Dooren, Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving
Thijs van Spaandonk, Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving

De aanbevelingen uit deze brief bouwen deels voort op eerdere adviezen van het CRa en plaatsen deze in een bredere context.

-
- i CRa (2025) [Beter benutten bestaande rijtjeswoningen.](#)
 - ii CRa (2025) [BuurtSaam: resultaten, inzichten en reflecties.](#)
 - iii CRa (2020) [Naar een gezonde stad te voet.](#)
 - iv RIVM (2025) [Een gezonde inrichting van de openbare buitenruimte: vuistregels voor bewegen, groen en ontmoeten](#)
 - v CRa (2025) [Een nieuwe bouwcultuur](#)
 - vi CRa (2023) [Architectonisch kader: Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw](#)
 - vii CRa (2024) [Stedenbouwkundig kader: Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw](#)