PERSBERICHT

Nummer	TvH-294
Datum	24 augustus 2026
Inlichtingen bij	Taco van Hoek 06 29 60 28 50 tvhoek@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

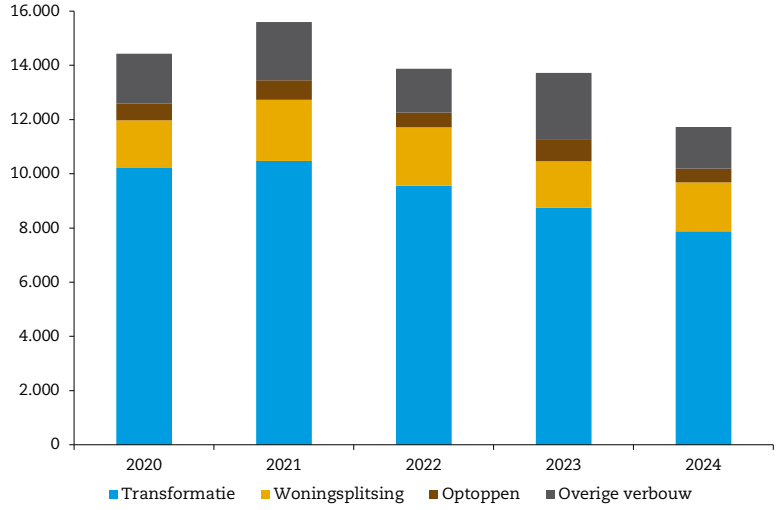
Bestaande voorraad niet effectief voor oplossen woningnood

Sinds 2019 is door achtereenvolgende ministers hoog opgegeven van het inzetten van bestaande voorraden om de woningnood op te lossen. Veel beleid is ontwikkeld, waarbij ook toenemende budgetten zijn ingezet. Resultaten heeft dit beleid echter niet opgeleverd, er is zelfs sprake van een afnemende bijdrage van woningtoevoegingen in de tijd. Deze resultaten waren te voorzien geweest en zijn goed te verklaren vanuit objectieve omstandigheden. De centrale beleidsconclusie is dat het oplossen van de woningnood zal moeten komen van de bouw van nieuwe woningen en niet gerekend moet worden op meer woningen vanuit kanalen als transformatie, splitsen en optoppen.

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie 'Het belang van de bestaande voorraad voor het oplossen van de woningnood'.

Sinds 2019 is door achtereenvolgende ministers beleid ontwikkeld om de bestaande voorraad van woningen en andere gebouwen beter te benutten. Dit beleid is mede ingegeven door allerlei berichten en standpuntbepalingen over de enorme potenties die kanalen als transformatie, splitsen en optoppen zouden bieden om de woningnood te bestrijden. Zo zouden 15.000 woningen per jaar via transformatie moeten kunnen worden gerealiseerd, 100.000 woningen via optoppen uiteindelijk mogelijk zijn en er zou ook nog een ongekend potentieel liggen bij het splitsen van woningen. Ook leegstand in de woningsector zelf zou grote mogelijkheden bieden. Zo zouden er 70.000 extra woningen boven winkels zijn te realiseren. Deze beschouwingen, die vaak ook in rapporten zijn verwoord, gaan voorbij aan de feitelijke ontwikkelingen die zijn waar te nemen en hoe deze ontwikkelingen zijn te verklaren. In figuur 1 is de ontwikkeling van de toegevoegde woningen vanuit de bestaande voorraad weergegeven in 2020-2024.

Figuur 1 Netto woningtoevoegingen uit bestaande voorraad naar kanaal, 2020-2024



Het valt direct op dat de bijdrage in termen van extra woningen vanuit de bestaande voorraad niet is toegenomen, ondanks de sterk toegenomen beleidsaandacht en beleidsinzet op dit thema. Integendeel, de bijdrage van de bestaande voorraad is zelfs afgenomen, wat voortvloeit uit teruglopende aantallen vanuit transformatie van overige gebouwen naar woningen. Aantallen extra woningen door splitsen liggen al jaren stabiel rond 2.000 per jaar, terwijl optoppen ongeveer 500 tot 600 woningen per jaar oplevert.

Waarop zijn de hooggespannen verwachtingen voor de bestaande voorraad dan gebaseerd? Bij de beschouwing van de rapporten en berichten hierover kunnen twee categorieën worden onderscheiden. De eerste categorie betreft partijen die herhaaldelijk bezwaar hebben geuit tegen nieuwbouw, in het bijzonder nieuwbouw buiten het bebouwde stedelijk gebied. De enorme mogelijkheden van het beter benutten van de bestaande voorraad worden dan als argument naar voren gebracht om deze nieuwbouw – die dan overbodig zou zijn – niet te hoeven verrichten. Vaak gaat dit ook gepaard met normatieve beelden over huishoudens die verkeerd zouden wonen. De andere categorie bestaat uit beschouwingen waar verkeerde conclusies worden verbonden aan statistiek. Zodra administratieve gegevens beter worden bekeken en achtergronden worden beschouwd, dan verdwijnen de grote aantallen als sneeuw voor de zon, zoals in het rapport van het EIB met vele voorbeelden wordt aangetoond.

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl