



Woonbeleid in West-Betuwe: woningtekort, bouwen, beter benutten en meer doen

Frank Wassenberg, Platform31

(frank.wassenberg@platform31.nl)

Gemeente West-Betuwe

25 februari 2026

Even voorstellen

- Platform31, www.platform31.nl
(kennis en netwerk voor stad en regio)
- Frank Wassenberg
frank.wassenberg@platform31.nl



Woningmarkt is krap

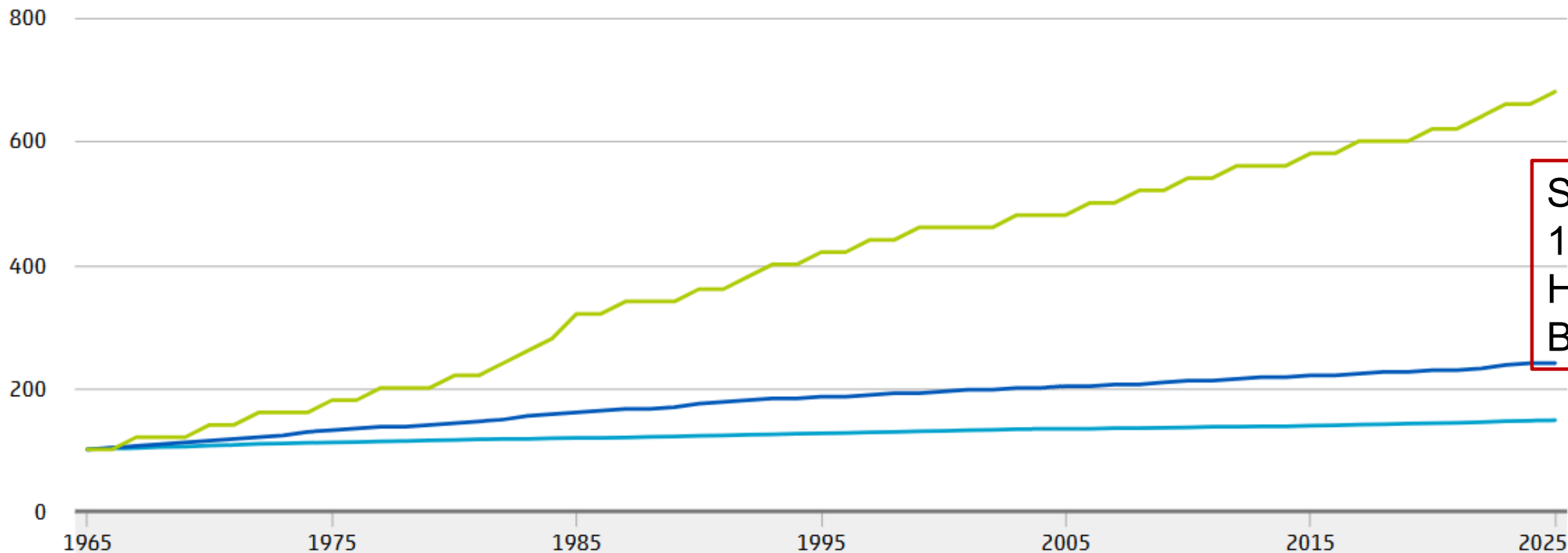
- Groot woningtekort: 400.000 (=5%)
- Koop is duur, 'prijzen zijn verdubbeld'
- Lange wachtlijsten
- Weinig doorstroming
- Particuliere huur is schaars en duur
- Woningzoekenden zijn de dupe
- **Oplossingen gevraagd!!!**



Achtergrond: groei bevolking (1960 – 2025)

Groei bevolking en huishoudens

1960=100



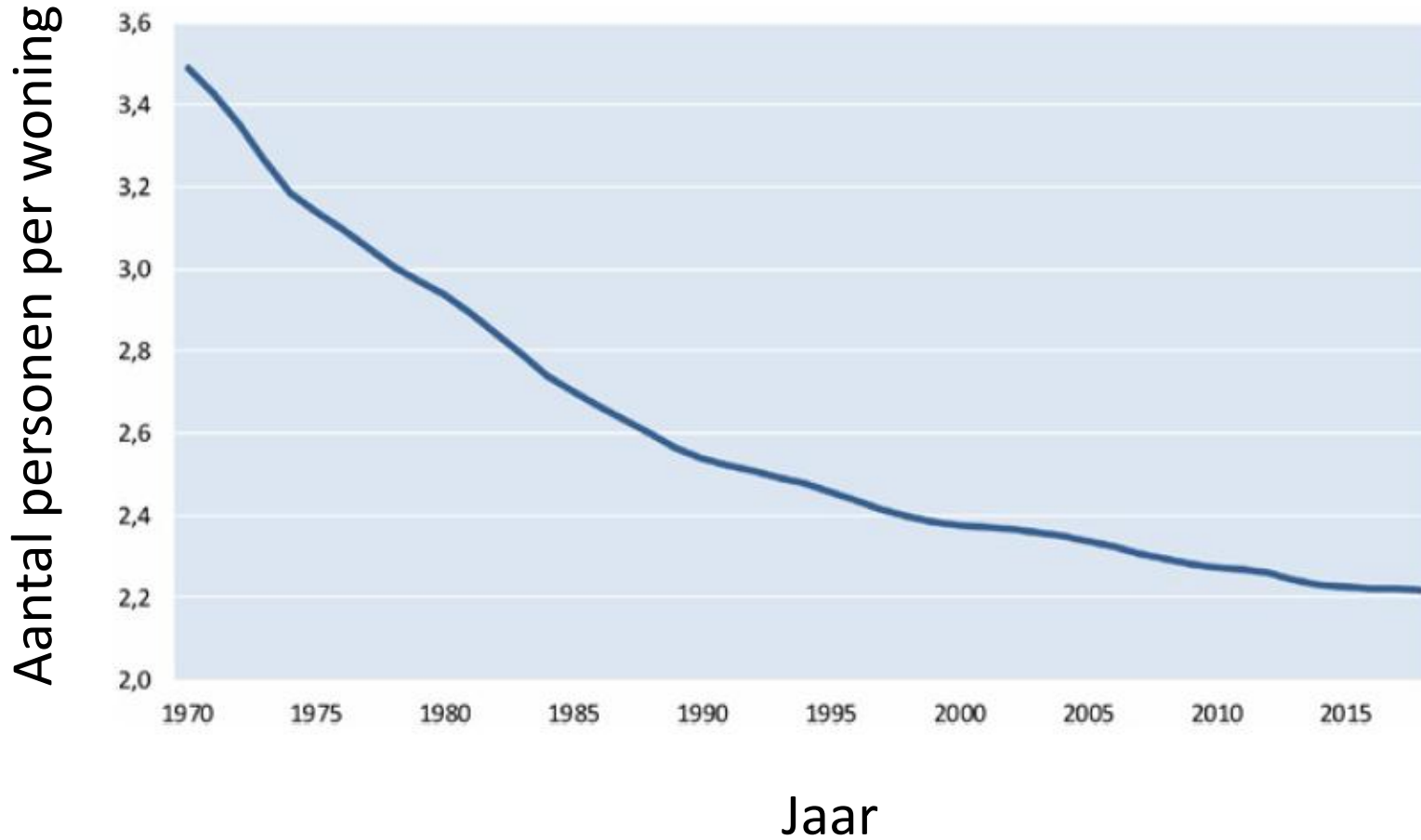
Sinds 1960:
1p: x 6,8
Hh: x 2,2
Bev: x 1,5



Bevolking Huishoudens Eenpersoonshuishoudens

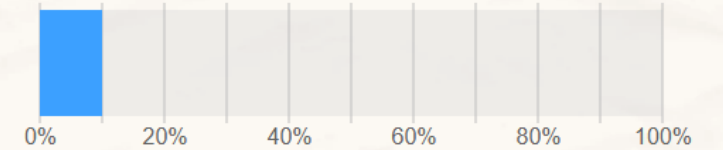
Huishoudensverdunning

Personen per woning, 1970-2018



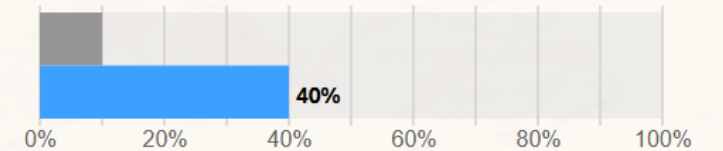
1950

Aandeel eenpersoonshuishoudens



2024

Aandeel eenpersoonshuishoudens



Data: CBS

Mismatch vraag en aanbod: Nederland

- 40% van alle huishoudens woont alleen

Oftewel:

- In 40% van alle huizen woont één persoon

Aedes:

- 70% van alle woningzoekenden is single

Terwijl:

- (ca) 70% van alle huizen is een gezinshuis



Huishoudensgrootte (cbs)

| 2025 | Nederland | West-Betuwe |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|
| inwoners | 18.044.027 | 53.253 |
| Inw. in particuliere huishoudens | 17.733.886 | 52.547 |
| Particuliere huishoudens | 8.430.352 (= 100%) | 21.786 (= 100%) |
| 1p-huishouden | 3.380.900 (= 40%) | 6.133 (= 28%) |
| Meerp.huishouden (geen kinderen) | 2.391.806 (= 28%) | 7.158 (= 33%) |
| | | |
| <i>In NL: in het jaar 2000</i> | <i>was 40% nog 33%</i> | |
| | | |



40% woont alleen

▲ Veel jongeren zijn vaak tijdelijk single. Wanneer hun partner niet bevalt, zoeken ze een ander. © anp

Helft Nederlanders single in 2050

België luidt de noodklok. Het aantal singles stijgt. Maar ook in Nederland neemt het aantal alleenstaanden toe. Sterker nog, in 2050 is de helft van alle huishoudens single, stelt Jan Latten, hoogleraar sociale demografie.

Alleenstaande oudere vrouwen wonen het grootst

1-12-2022 00:00



© ANP / Peter Hiltz

Wonen neemt ruimte in

- Feit:
- We verwonen p.p. 53 m² (buurlanden: 41 - 47m²)
 - In 40% van de huizen woont één persoon
 - Ruim 2 kamers p.p. = (bijna) meeste in Europa.

de Volkskrant

Columns Topverhalen vandaag [Opinie](#) [Cartoons](#) [Cultuur & Media](#)

CIJFERS BIJ HET NIEUWS

Nederlander woont op grote voet, met relatief veel kamers en weinig in flats

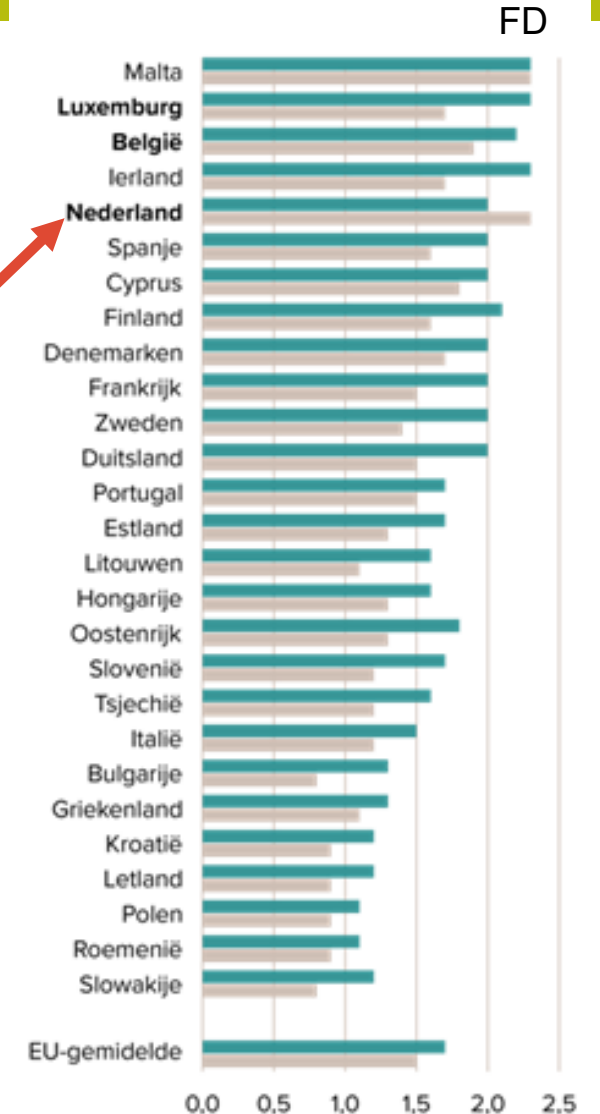
Met grote huizen in een dichtbevolkt land woont Nederland boven zijn stand, stelde Volkskrant-columnist Sander Schimmelpenninck begin deze week. Hoe zit dat precies en wat is daarvan de oorzaak?

Sjors Hofstede 17 juni 2022, 19:47

Veel persoonlijke ruimte huizen in de Benelux

Aantal kamers per inwoner, 2022

Eigenaar/bewoner Huurder



Wat te doen?

- Bouwen, bouwen, bouwen

• Maar.....



Mismatch: beter benutten bestaande bouw

Drie manieren:

- 1) Meer mensen in een woning
- 2) Meer woningen op een kavel
- 3) Doorstroming van senioren



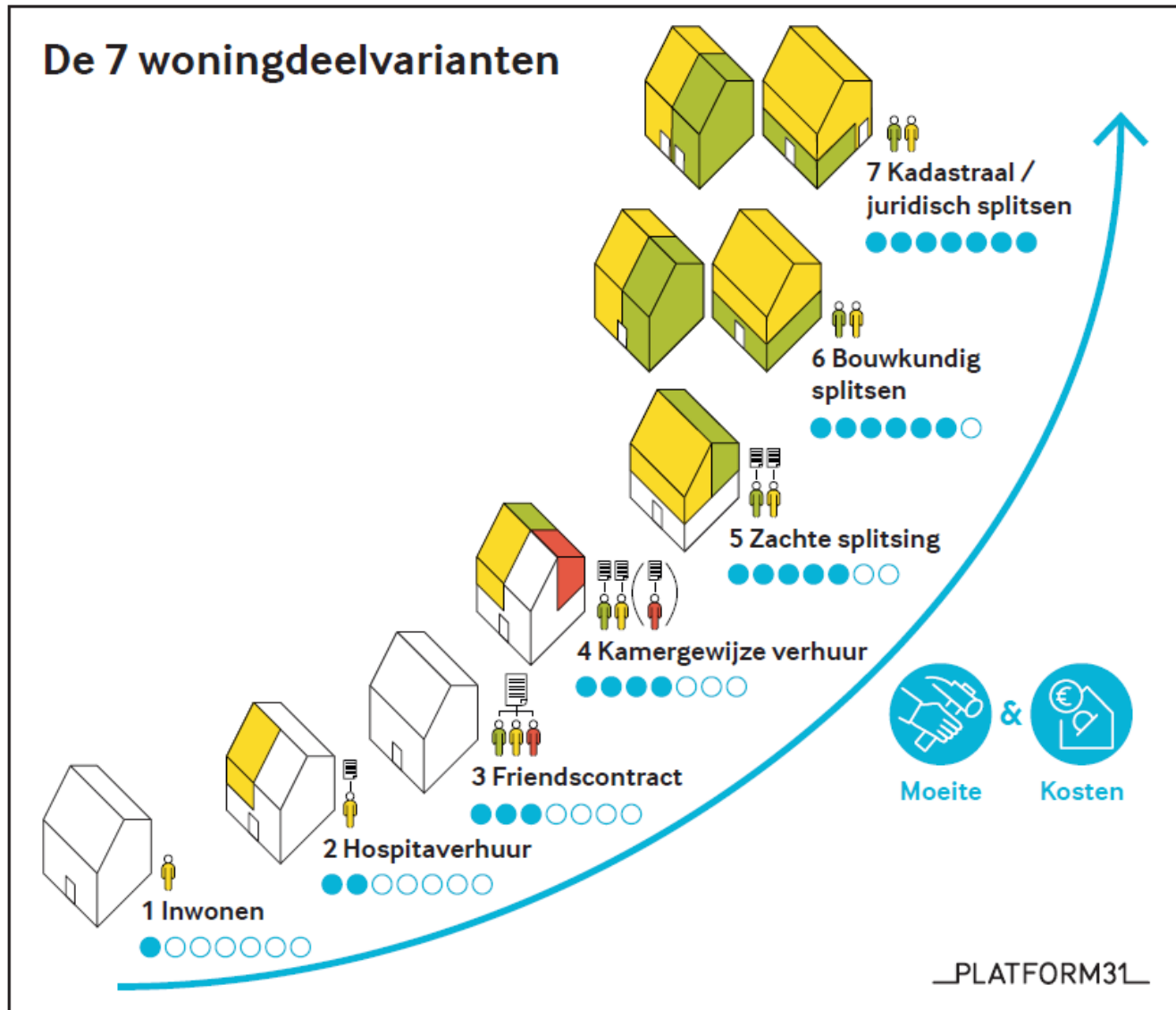
Publicatie beter benutten

*Optoppen
Hospitaverhuur
Woningdelen
woningssplitsen*



Rapport voor De Vernieuwde Stad en Aedes

Beter Benutten: Woningen delen en splitsen



Hier staat de figuur

Varianten 1: inwonen en 2: hospitaverhuur



Reportage Dakloosheid

Kamers met Aandacht, voor wie nog niet helemaal zelfstandig kan wonen



Nathalie met Dirk en Yvonne van Ee in Lopik. Beeld Otto Snoek

Van woningnood naar huisgenoot

Onder de Pannen biedt de mogelijkheid een kamer te verhuren middels hospitaverhuur, speciaal voor stads- of dorpsgenoten die door omstandigheden hun woning (dreigen te) verliezen. Denk aan oorzaken als een relatiebreuk, einde huurcontract of verlies van baan. Door de krappe (en dure) woningmarkt is het heel lastig nieuwe woonruimte te vinden.



Onder
de
Pannen

Extra: Hospitaverhuur in de aandacht

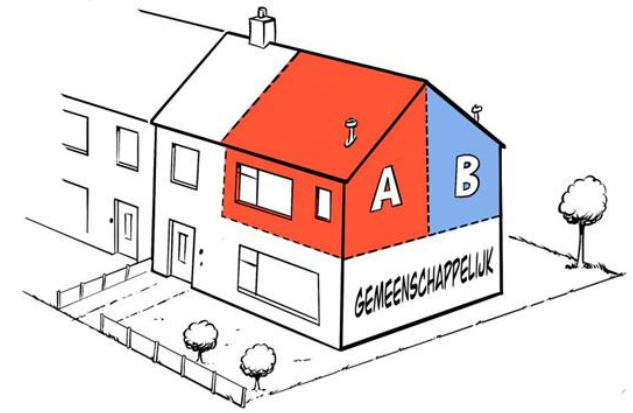
- Rijk: informatie op website, [hier](#)
- Campagne (voor publiek: zomer 2026)
- Vier webinars (dec 2024 – jun 2025):
 - voor gemeenten, zie [hier](#)
 - voor corporaties, zie [hier](#)
 - bemiddelingsorganisaties, zie [hier](#)
 - particuliere verhuurders, zie [hier](#)
- Wetswijziging, zie [hier](#)
- Artikel rol bemiddelingsorganisaties
- Opinieartikel [in Trouw](#)



Friendscontract (3) en kamergewijze verhuur (4)



WONINGDELEN

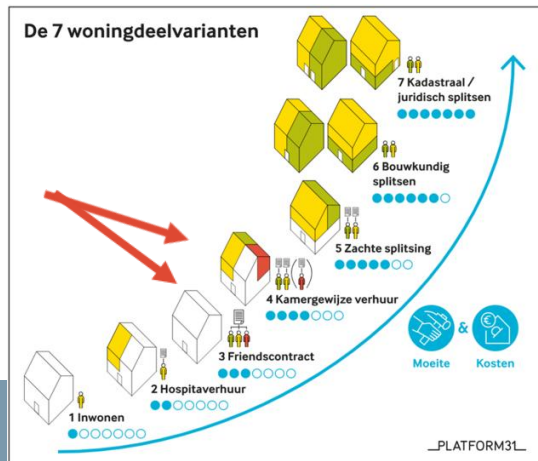


parteon Menu

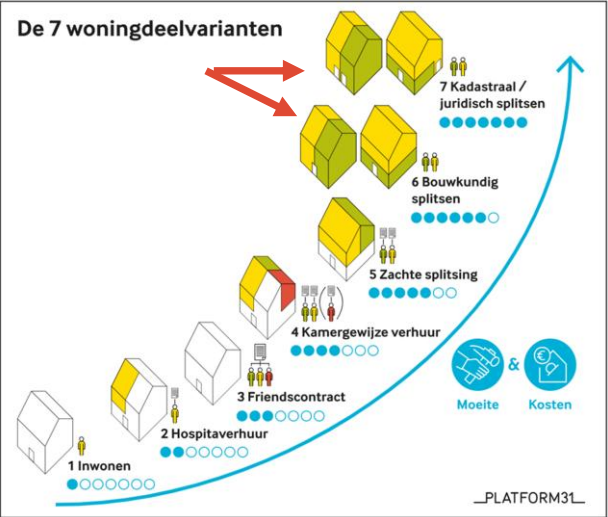
Welkom > ... > Sociale huurwoning > Jongeren en s

Friendswonen

◀ Lees voor ▶



Splitsing grote woningen (6 en 7)



Meer woningen op een kavel

Optoppen

Veel ongebruikte platte daken

Veel ruime kavels

Benut de bijgebouwen, garage, tuinhuisje, schuur

(pre) mantelzorgwoningen



Aandachtpunten en tips
voor het opschalen van
optoppen van bestaande
gebouwen

Anne van Summeren en Frank Wassenberg

Hier staat de publicatie



Belemmeringen

- Samenwonen moet lonen (*regels verhinderen dat*)
- Spanning met leefbaarheid (*meer mensen = meer overlast !?*)
- Parkeernormen (*wat vind je belangrijker?*)
- Privacy? (*je móet niet, je mág*)
- Protest omwonenden (*tegen*)
- Welstand (*lelijk*)
- Processen (*traag; 'past niet in ons systeem'*)



Beter benutten: handvatten voor gemeenten

Gemeenten kunnen woningdelen en –splitsen:

- Verbieden
- Moeilijk maken (complexe vergunning, stroperige procedures, hoge leges, etc)
- Toestaan wanneer aangevraagd
- Actief promoten:

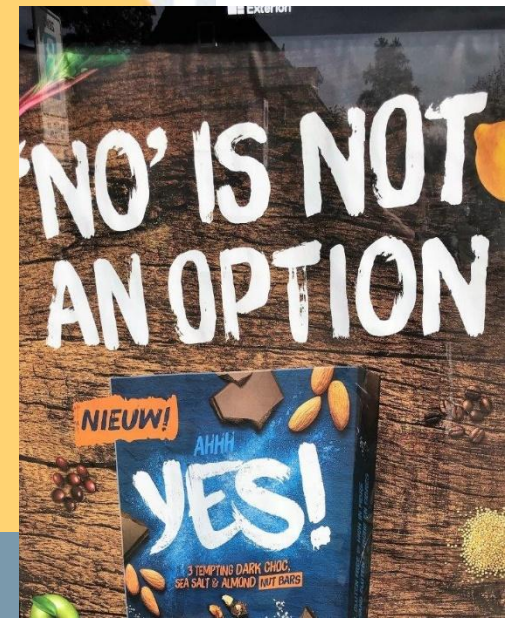
Zie: <https://www.platform31.nl/artikelen/woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken/>

Zie ook ministerie VRO: [Splitsgids](#)

Beter Benutten =



deelwoningen
woonvormen
verplaatsbaar
hospitaverhuur
Regelbelemmering
friendscontracten
kostendelerskorting
aankoppelen
inwonen
knarrenhofjes
Delen
tijdelijk
seniorendoelstelling
We-doen-het-nou-eenmaal-zo'
locaties
hergebruik
MagixMix
flexwonen
kamergewijs
CollectiefWonen
herontwikkelen
snel
transformeren
leegstand
Splitsen
stimuleren
goedkoper





Woonbeleid in West-Betuwe: woningtekort, bouwen, beter benutten **en meer doen**

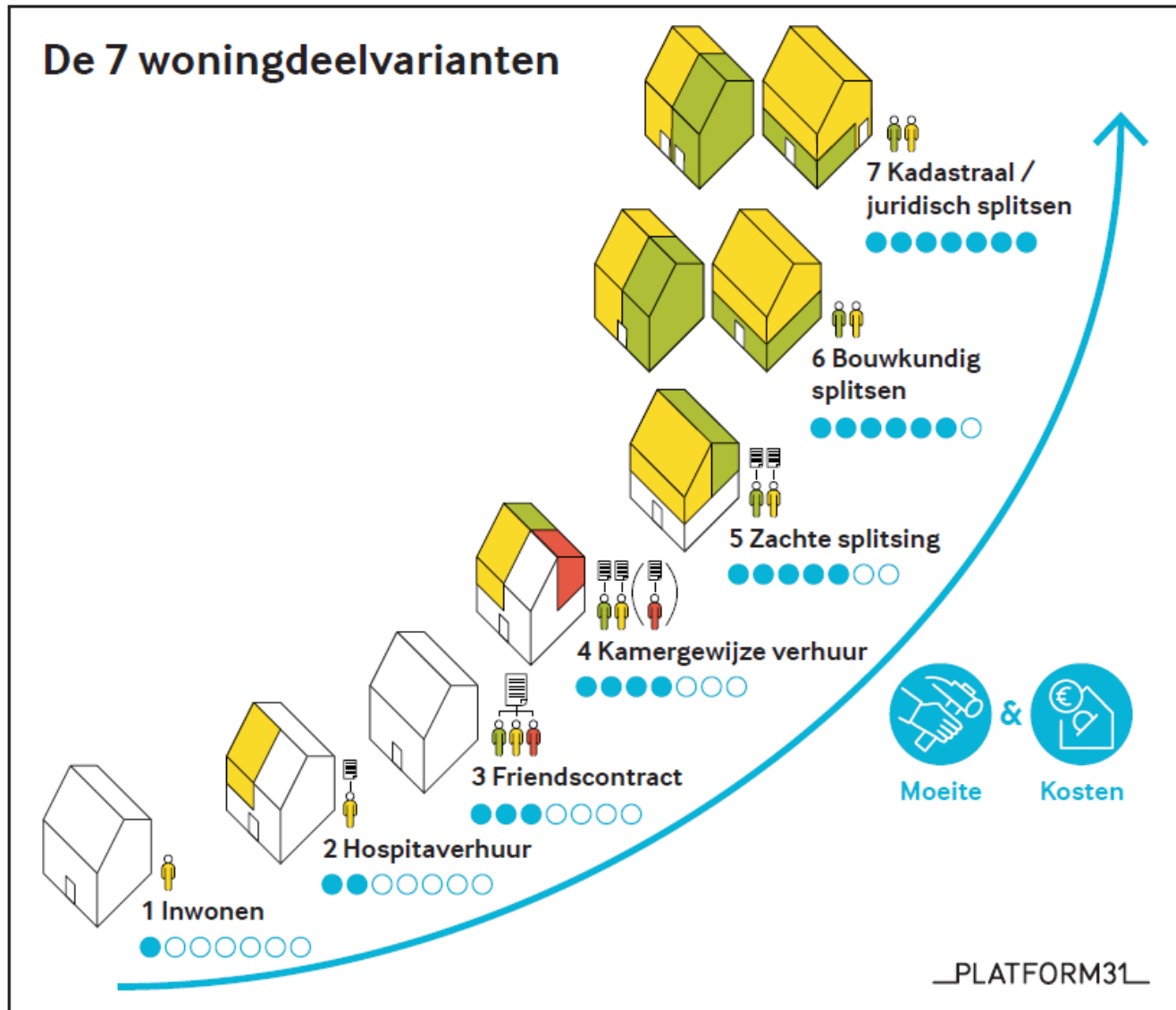
Frank Wassenberg, Platform31

(frank.wassenberg@platform31.nl)

Gemeente West-Betuwe

25 februari 2026

Woonoplossingen: (1.bouwen en) 2.beter benutten



Hier staat de figuur

Woonoplossing – 3: Benut leegstaand vastgoed

Transformatie (tot woonruimte)

- + *Laatste jaren 10.000 woningen per jaar*
 - + *Kantoor, winkel, kerk, bibliotheek, klooster, school*
- ! Kijk ([uitzending Pointer 19 feb!](#))*

Tijdelijk gebruik:

- + *Is eenvoudig en snel*
- + *Juridisch/planologisch gemakkelijk*
- + *Is al snel rendabel*



Woonoplossing 4. Starters helpen (koop)

- Starterslening (= 30.000 euro)
 - MGE, Koopstart, koopgarant, slimmer kopen, deelkoop, etc
 - Goedkope grond
 - Erfpacht
 - Kleiner bouwen
- + (antispeculatiebeding)



Woonoplossing 5: Flexwoningen

Tijdelijke woningen

Op lege gronden

Verplaatsbaar

+ Aanvullend op reguliere woningmarkt

+ Kan snel

+ Kan goedkoper

+ Kan prefab



Woonoplossing 6: Doorstroming van senioren

Feit: Weinig ouderen verhuizen

Ouderen wonen het ruimst

Maar: best veel sluimerende verhuiscwensen

(65-plussers: 11.034 = 21%)

Doen:

- Meer aantrekkelijk aanbod
- Aanpassing lokaal bouwprogramma?
Met voorrang voor senioren.
- Woning delen? Hospitaverhuur? Splitsen?



Extra: doorstromen van senioren

Algemene kennispagina: <https://www.platform31.nl/wonen-en-woningmarkt/wonen-senioren/>

Paar voorbeelden:

- <https://www.platform31.nl/artikelen/werken-aan-doorstroming-van-senioren/>
- <https://www.platform31.nl/artikelen/gesprekskaarten-over-doorstroming-van-senioren-op-de-woningmarkt/>
- <https://www.platform31.nl/artikelen/samenwerken-aan-de-woningmarktpuzzel-kan-doorstroming-senioren-vlottrekken/>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2023/11/30/toolkit-doorstroming-senioren>

Woonoplossing 7: Gezamenlijk bouwen



Achterhoek: gemeente bouwt, dorp beheert



Waalwijk: corporatie bouwt, bewoners beheren



Wûns: dorp financiert

Amsterdam, wooncoöperatie huurt van zichzelf

Aarle-Rixtel, prefab tijdelijke koopwoningen

Lent, beheer-wooncoöperatie



Woonoplossing 8: Erfdelen / Boerderijwonen

- Per dag stoppen 5 boeren
- De helft vertrekt dan uit de boerderij
- Stikstof, Natura 2000, piekbelasters
- Levert verdienmodel voor jonge boeren
- Mogelijkheden voor collectief wonen
- Rood voor rood anders (willen) invullen



Verder

- De corporatie kan woningen gedeeld verhuren
- Temper verwachtingen van jonge woonstarters
- Maar: doe!

Ga aan de slag!



Gewoon
doen!

Aan de slag!



Kom zelf in actie

Tertel iedereen dat ie op zoek bent naar

Wat kan de gemeente doen?

1. Bouwen

2. Beter
benutten

3. Benut leeg
vastgoed

4.
(koop)starters
helpen

5.
Flexwoningen

6. Doorstroming
senioren

7. Gezamenlijk
bouwen

8. Erfdelen /
boerderijwonen

En:
huurwoningen
delen

En:
verwachtingen
temperen