

# ASN WoonDebat: Welcome in my backyard



Van ‘kan niet’ naar ‘kan wel’: een avond vol verrassende oplossingen

Goed wonen begint met ergens kúnnen wonen. Maar te vaak klinkt het: mag niet, kan niet, willen we niet. Op 13 mei 2026 zocht een volle ASN Flagshipstore in Utrecht naar het antwoord op 1 vraag: hoe kom je toch tot een ja? Uit ons onderzoek blijkt dat verrassend veel Nederlanders bereid zijn een beetje van hun eigen woongeluk op te offeren voor een ander.

## Onderzoek: Nederlander verwelkomt oplossingen woningtekort, ook in eigen achtertuin

Het onderzoek dat ASN voorafgaand aan het debat liet uitvoeren bevestigt **Roos'** ervaringen: Nederlanders zijn bereid meer te bieden dan je zou denken. Zo is er brede steun voor mantelzorgwoningen in achtertuinen, ook als dat het uitzicht belemmert. 6 op de 10 mensen willen kortere bezwaarprocedures, zelfs als dat hun eigen bezwaarmogelijkheden beperkt. Hospitaverhuur en het stimuleren van doorstroming rekenen op vergelijkbare steun. Bijna de helft ziet woningsplitsen en optoppen als acceptabele oplossingen.

“We kunnen de woningnood niet eigenhandig oplossen, maar we willen met onderzoek en het samenbrengen van experts een bijdrage leveren”, aldus de bank, die het WoonDebat dit jaar voor de 7e keer organiseerde.

## Kaart vol oplossingen voor Nederland

Angela Eijlander, CSMO bij ASN Bank sloot haar introductie af met een punaise op de **WIMBY-kaart** van Nederland, bij haar eigen buurt in Utrecht Oost. Haar motivatie: het gekraakte pand dat Huize Pluk werd, met filmavonden en naaicursussen. “Het laat zien hoeveel het kan opleveren als we anders naar onze eigen achtertuin gaan kijken.” De hele avond prikten sprekers en bezoekers hun ideeën op de kaart. Het resultaat wordt aangeboden aan minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Eleanor Boekholt-O’Sullivan.

## Locatie, locatie, locatie – liefst met droge voeten

Als we meer woningen willen bouwen, zullen we slimme, maar ook enkele scherpe keuzes moeten maken. Samen met journalist en presentator Maaïke Schoon, oud-wethouder Maarten van Poelgeest en NHG-directeur Roald van der Linde zochten we naar de grootste kansen voor nieuwe wijken en steden.

Maaïke trapte af met een scherpe column over bouwen, delen en splitsen. En waarom we niet moeten denken dat onze woningen daardoor heel betaalbaar worden. “Dat willen we allemaal, dat is onze glitterunicorn.” Maar zo simpel ligt het niet. “Dat komt omdat we het eigenlijk niet over hoge huizenprijzen hebben, maar over hoge grondprijzen. Wij zijn allemaal onderdeel van de oplossing. Welcome in my backyard betekent namelijk ook: inzien dat onze fiscale privileges de toegang tot de woningmarkt in de weg zitten. Omdat die grond uiteindelijk niet van 1 individu is, maar van ons allemaal.”

**Maarten van Poelgeest:** “We moeten meer inzetten op doorstroom. Er zijn al 7 miljoen woningen in Nederland. Als je 1% aanzet tot verhuizen, dan heb je het al over 70.000 woningen die beschikbaar worden.”

**Roald van der Linde:** “Het begint met het politiek debat, er is een onmogelijke opstapeling van linkse en rechtse wensen.”

**Maaïke Schoon:** “Waar we bij kunnen bouwen? In het oosten. De grootschalige woningbouwlocaties die de vorige woonminister aanwees lagen niet allemaal boven het NAP. En dat zou ik toch wel verstandig vinden anno 2026.”

Concrete doorbraken volgens het panel: bouw klein en centraal, verdicht rond OV-knooppunten, neem fiscale maatregelen rond hypotheekrenteaftrek en overwaarde, en bouw weer estafettewoningen.

**Maarten van Poelgeest:** “Dat laatste is echt cruciaal, want er komt een moment dat de outsiders het niet meer pikken. Dan gaan ze bijvoorbeeld kraken zoals in de buurt van Angela.”

## Wonen op kantoor?

Kunnen we meer optoppen, splitsen of transformeren? Casper van Rietbergen (adviseur Stec Groep), Thomas van Leeuwen (partner D/Dock) en Paul Tang (wethouder gemeente Almere) zochten naar manieren om bestaande barrières weg te nemen.

Voordat zij van start gingen zette Vrij Nederland-journalist Yasmin Ait Abderrahman het panel op scherp met een gesproken column over de serie ‘slimme woonoplossingen’ uit het Parool, waarin de wooncrisis wordt gepresenteerd alsof het een interieurprobleem is. “Alsof het logisch is dat een generatie leert leven in tussenruimtes; studio’s, tijdelijke huurcontracten en antikraakpanden. Alsof het vooruitgang is. Misschien verklaart dat ook waarom de wooncrisis zo vaak esthetisch wordt verpakt. Waarom we liever praten over slimme interieurhacks dan over beleggers. Over tiny houses in plaats van over politieke keuzes. Een mooi opgemaakt probleem oogt minder pijnlijk.”

Een oproep om in de discussie over creatieve woonoplossingen voor ogen te houden wie er komen te wonen. Een oproep die de rest van de avond weerklonk.

**Paul Tang:** “Het reële rendement voor niks doen is in Almere 7%. Ik kan veel plekken aanwijzen waar de ontwikkelaar zegt: ik heb er meer aan om het nog een tijdje braak te laten liggen. Die moet echt andere prikkels krijgen. Wij hebben een buurt betrokken bij de woonopgave. Ze mochten zelf een invulling geven aan de opgave om acht nieuwe woningen te creëren. Als jongeren vanuit de buurt zelf kunnen gaan wonen dan is er veel minder weerstand.”

**Thomas van Leeuwen:** “Alleen al in Amsterdam staat 1,5 miljoen m2 kantooroppervlakte leeg. Dat biedt ruimte voor zeker 10.000 woningen. Bouwen in bestaande bouw kan veel sneller, goedkoper en schoner.” En: “Te vaak krijgen we vragen over wat er allemaal kan misgaan. Laten we het nou eens gewoon proberen en kijken wat voor moois er kan ontstaan.”

**Casper van Rietbergen:** “De potentie van optoppen en splitsen is enorm: 100.000 nieuwe woningen via kantoorgebouwen, 200.000 via woningsplitsing. Maar het gaat nu slechts met 10.000 nieuwe woningen via deze weg per jaar.”

**De grootste blokkades volgens het panel:** de bezwaarcultuur, trage vergunning-verlening, en ontwikkelaars die meer verdienen aan braakliggend land dan aan bouwen. De oplossing: een haastprikkel voor alle partijen.

**Ministerie-vertegenwoordiger Niek Pot sloot aan:** “Niet alleen sturen op hoeveel we bouwen, maar ook op wat. Zodat er woningen komen waar behoefte aan is en waarmee je tot sterke buurten komt.”

**Angela Eijlander had het laatste woord:** “Laten we beginnen met stukjes te leggen. Als we er 1 verkeerd leggen, dan passen we het later nog wel aan. Maar laten we aan de slag gaan!”

En Roos? Die vond ook deze avond een slaapplek. Want welkom zijn begint met de deur opendoen: precies waar deze avond om draaide.

