

De stem van woningzoekenden

Rapport met achtergrondinformatie

Irene Kuzee, Dunya Shamsaddini en Ruud Dorenbos



Inhoud

Inleiding	3
De aanpak	3
Analyse groslijst	5
Verschillende aanpakken	5
Selectie van initiatieven	8
Geselecteerde initiatieven	9
Verdieping van initiatieven	10
Inzichten uit interviews met initiatiefnemers	10
Overkoepelende inzichten en geleerde lessen	13
Inzichten uit gesprekken met initiatiefnemers	13
Inzichten uit gesprekken met woningzoekenden	15
Input voor de handreiking	16
Colofon	17

Inleiding

In deze tijd van grote woningnood klinkt de stem van mensen die al een woning bezitten vaak luider dan die van woningzoekenden. Woningzoekenden zitten zelden aan tafel bij plan- en beleidsvorming en hun belangen worden daardoor nog onvoldoende meegewogen. Dit geldt niet alleen bij gemeenten, maar ook bij woningcorporaties en ontwikkelende partijen. Hoewel een goede belangenafweging vraagt om het actief horen van alle betrokkenen, blijven de stemmen van woningzoekenden vaak onderbelicht.

De praktijk laat zien dat woningbouwprojecten regelmatig vertraging oplopen door weerstand vanuit de omgeving. De stem van ‘de boze buurman’ klinkt overal luid en duidelijk, terwijl die van woningzoekenden nauwelijks gehoord wordt. Veel gemeenten, corporaties en ontwikkelaars worstelen met de vraag hoe zij woningzoekenden een stem kunnen geven in het proces of de procedures. Op het moment dat duidelijk wordt dat het bijvoorbeeld om het kind van een bekende, de meester of juf van jouw kind, of de verpleger van één van jouw ouders gaat, verandert de dynamiek. Maar ook als het minder persoonlijk is en de woningzoekende een gezicht krijgt, wordt duidelijker wie er daadwerkelijk op zoek is naar een woning.

Tijdens de Woontop 2024 is afgesproken om woningzoekenden centraal te zetten, zowel bij juridische procedures als bij de planvorming. Woontop afspraak 2 luidt als volgt: *“We zetten de woningzoekenden centraal: Meer woningen, een betere doorstroming en focus op betaalbaarheid. We bekijken hoe we woningzoekenden beter een stem kunnen geven wanneer juridische procedures worden aangespannen tegen een woningbouwproject. Het is ook van belang de woningzoekenden meer expliciet te betrekken in de planvorming, weten wat hun woonbehoeften zijn. Eveneens stimuleren we dat alle gemeenten een eigen raad van woningzoekenden oprichten die geconsulteerd wordt en advies mag geven over woningbouw”*.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is trekker van deze Woontopafpraak en voert deze uit in samenwerking met de Woonbond, Aedes, VNG en Vereniging Eigen Huis. De afspraak is geconcretiseerd in de drie onderstaande doelen:

- Overzicht creëren van bestaande initiatieven
- Initiatieven helpen verbeteren
- Helpen om het aantal initiatieven uit te breiden

De aanpak

Het ministerie van BZK heeft Platform31 gevraagd te ondersteunen in het eerste doel en een gedeelte van het tweede doel van deze Woontopafpraak. Het eerste doel bestaat uit het in kaart brengen van initiatieven van overheden, corporaties, ontwikkelaars en marktpartijen die woningzoekenden een stem geven. Woningzoekenden worden daarbij gedefinieerd als personen die geen woning of geen passende woning hebben. Voor het tweede doel is voor een aantal initiatieven onderzocht welke lessen hieruit konden worden getrokken. Om deze doelen te realiseren hebben we in drie stappen toegewerkt naar een overzicht en de bijbehorende lessen.

1. Inventarisatie van initiatieven

De inventarisatie begon met een brede verkenning onder gemeenten, corporaties en marktpartijen. Via deskresearch, eerdere bijeenkomsten, de Dag van de Volkshuisvesting en uitvragen in onze netwerken verzamelden we voorbeelden van initiatieven waarbij woningzoekenden een stem krijgen. Dit resulteerde in een groslijst (zie bijlage), waaruit in overleg met het ministerie van BZK een selectie is gemaakt van initiatieven om verder te verdiepen.

2. Verdieping en analyse

Van de geselecteerde initiatieven analyseerden we beschikbare documentatie en spraken we met initiatiefnemers en waar mogelijk de deelnemende woningzoekenden. Deze gesprekken gaven inzicht in de aanpak, succesfactoren, knelpunten en leerpunten.

3. Ontwikkeling van de handreiking

Op basis van de opgedane inzichten werkten we een praktische handreiking uit met inspirerende voorbeelden, werkzame principes en concrete handelingsperspectieven. De vorm en inhoud zijn afgestemd op de behoeften van de beoogde gebruikers, zodat zij direct met de inzichten aan de slag kunnen.

Analyse groslijst

De groslijst brengt bestaande initiatieven in kaart die woningzoekenden actief betrekken bij plan- en besluitvorming rondom woningbouw. Platform31 heeft deze 28 initiatieven geanalyseerd op basis van de beschikbare achtergrondinformatie per initiatief. Voor de analyse zijn de initiatieven ingedeeld aan de hand van een aantal categorieën, zoals: aanpak, initiatiefnemer, locatie en bereik, koop of huur en doelgroep. Door de initiatieven langs deze categorieën te leggen, ontstaat een helder beeld van hoe partijen woningzoekenden betrekken en welke patronen, verschillen en opvallende kenmerken zich daarbij voordoen. Hieronder lichten we de belangrijkste bevindingen toe.

Verskillende aanpakken

De initiatieven zijn qua aanpak en wijze waarop ze woningzoekenden een stem geven grofweg in drie categorieën te verdelen; persoonlijke verhalen vertellen, inzetten van digitale platforms en klassieke participatie. Een initiatief kan in meerdere categorieën vallen. In de groslijst in de bijlage staat met een icoon aangegeven in welke categorie het initiatief valt. De iconen met uitleg per categorie staan hieronder toegelicht.



Persoonlijke verhalen vertellen

Deze initiatieven richten zich op het zichtbaar en invoelbaar maken van de persoonlijke verhalen, ervaringen en wensen van woningzoekenden. Deze initiatieven geven woningzoekenden niet alleen een stem, maar ook een gezicht. Dit gebeurt via interviews, storytelling, mediacampagnes en creatieve vormen zoals theater, podcasts, fotografie of videoportretten. Het doel hiervan is om beleidsmakers, ontwikkelaars en andere betrokkenen inzicht te geven in wat woningzoekenden dagelijks ervaren. Door het tonen van beelden en het delen van verhalen worden ervaringen concreter en beter invoelbaar.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Waar kan ik wonen? Persoonlijke verhalen en portretten van woningzoekenden.
- ZuidZone: creatieve projecten waarin bewoners hun dromen en verlangens delen.
- Gewoon Wonen: mediacampagne en scheurkalender met verhalen en foto's van woningzoekenden.
- De stem van de woningzoekenden, YouTube-kanaal van Woonnet Haaglanden: video-interviews met woningzoekenden.



Digitale platforms inzetten

Deze initiatieven bieden platforms, digitale tools of systemen waarmee woningzoekenden hun voorkeuren, wensen en feedback kunnen delen. Vaak gaat het om online enquêtes, interactieve platforms of digitale communities. Deze platforms maken het mogelijk om structureel en op grotere schaal input van woningzoekenden te verzamelen en te verwerken in beleid en projectontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn:

- Platform Woonzoekers: online platform voor woonwensen, feedback en trainingen voor inspraak in de gemeenteraad.
- Nieuwbouwers: platform dat woningzoekenden koppelt aan nieuwbouwprojecten.
- Woonkompassie: digitale tool met AI-survey voor woonvoorkeuren.
- CrowdBuilding: platform voor collectieve woonprojecten.



Klassieke participatie

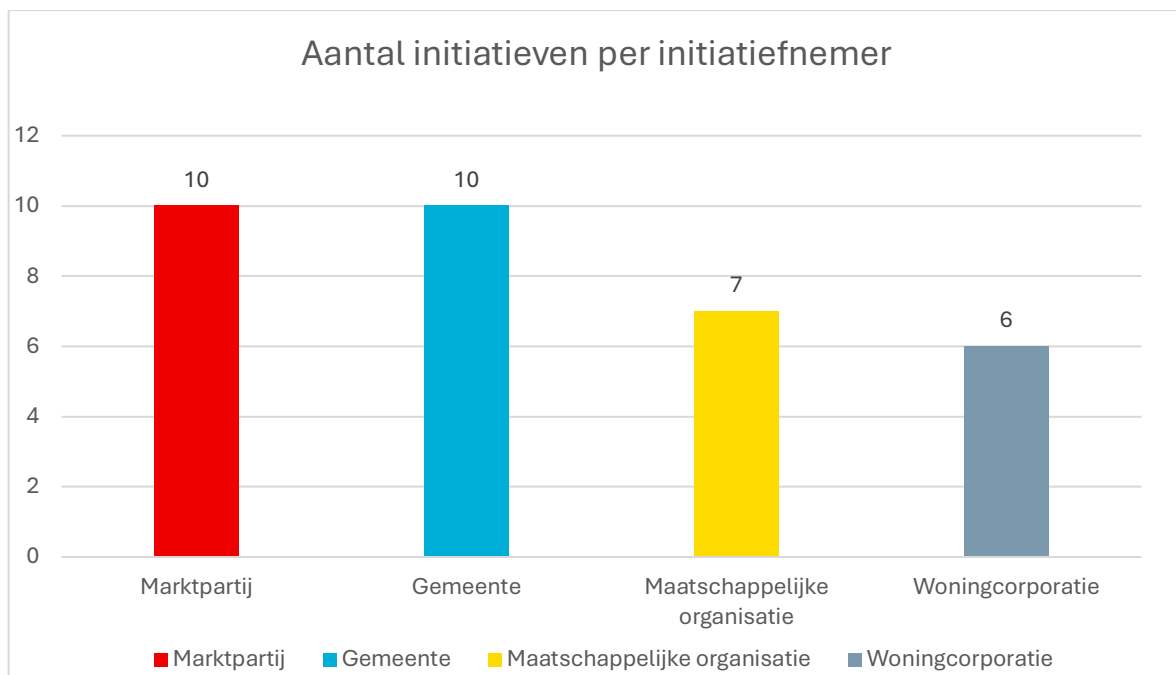
Klassieke participatie verwijst naar traditionele vormen van betrokkenheid, zoals inspraakavonden, adviesraden, panels, klankbordgroepen en participatiebijeenkomsten. Hier kunnen woningzoekenden direct meedenken, feedback geven en invloed uitoefenen op plannen en beleid. Vaak gebeurt dit in fysieke bijeenkomsten, maar soms ook via digitale panels of werkgroepen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Pilots Amsterdam: woonraden voor nieuwbouwprojecten.
- Woontafel Utrecht: advies van belangenorganisaties namens woningzoekenden.
- Meewerkgroep gebiedsontwikkeling: groep die meedenkt over gebiedsontwikkeling.
- Schrijversbuurt: klankbordgroep voor bewoners en omwonenden.

In de groslijst wordt de verdeling van de verschillende typen aanpakken weergegeven. Het grootste deel van de initiatieven valt onder klassieke participatie (zestien initiatieven), gevolgd door persoonlijke verhalende vormen (acht) en digitale platforms (zes). Sommige initiatieven vallen in meerdere categorieën.

Verschillende initiatiefnemers

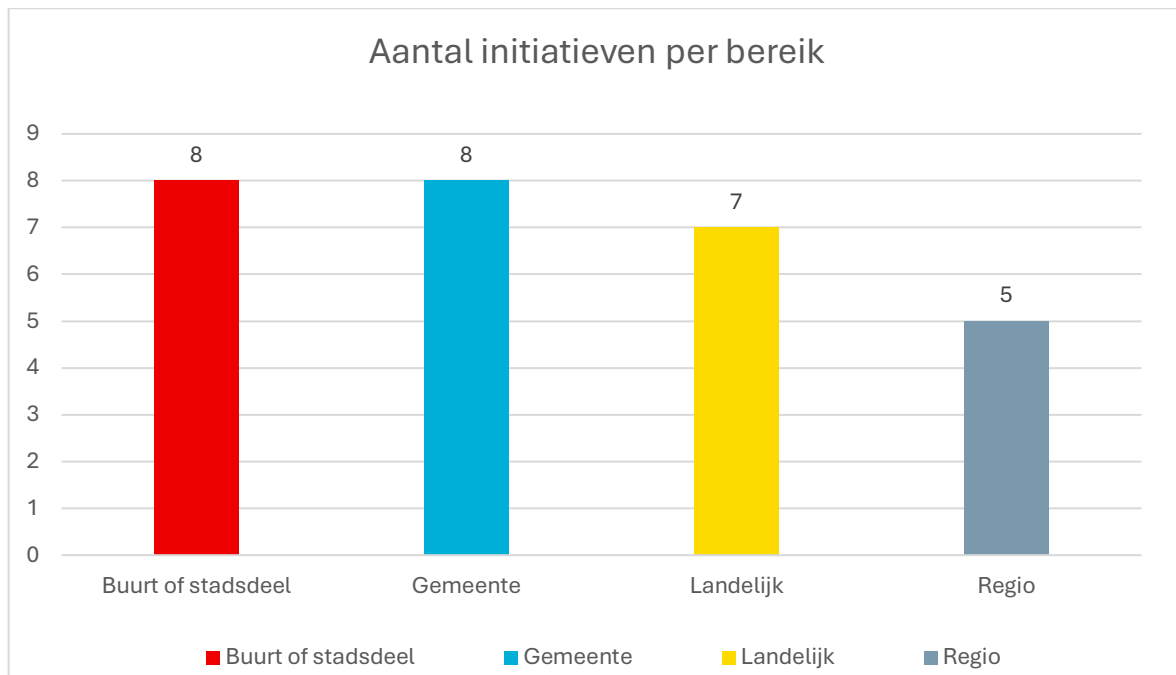
Figuur 1 toont het aantal initiatieven per initiatiefnemer. Gemeenten en marktpartijen zijn wat vaker (mede-)initiatiefnemer dan maatschappelijke organisaties en woningcorporaties. De groslijst laat zien dat gemeenten vaker (mede-)initiatiefnemer zijn bij participatie- en inspraaktrajecten, vooral bij gebiedsontwikkeling en nieuwbouwprojecten. Woningcorporaties en maatschappelijke organisaties richten zich vaker op het verzamelen van verhalen, het organiseren van panels of het bieden van platforms. Marktpartijen zijn vaker betrokken bij digitale tools en platforms, vaak in samenwerking met gemeenten of corporaties.



Figuur 1: aantal initiatieven per initiatiefnemer

Locatie en bereik

We zien in de groslijst een grote diversiteit in bereik per initiatief. Sommige initiatieven zijn kleinschalig en richten zich op een buurt of stadsdeel, waardoor woningzoekenden direct invloed hebben op het ontwerp en de invulling van hun eigen leefomgeving. Andere initiatieven hebben een breder bereik en betrekken woningzoekenden op gemeentelijk of regionaal niveau. Landelijke initiatieven richten zich vooral op brede bewustwording en het agenderen van de positie van woningzoekenden in het hele land.



Figuur 2: Aantal initiatieven per bereik

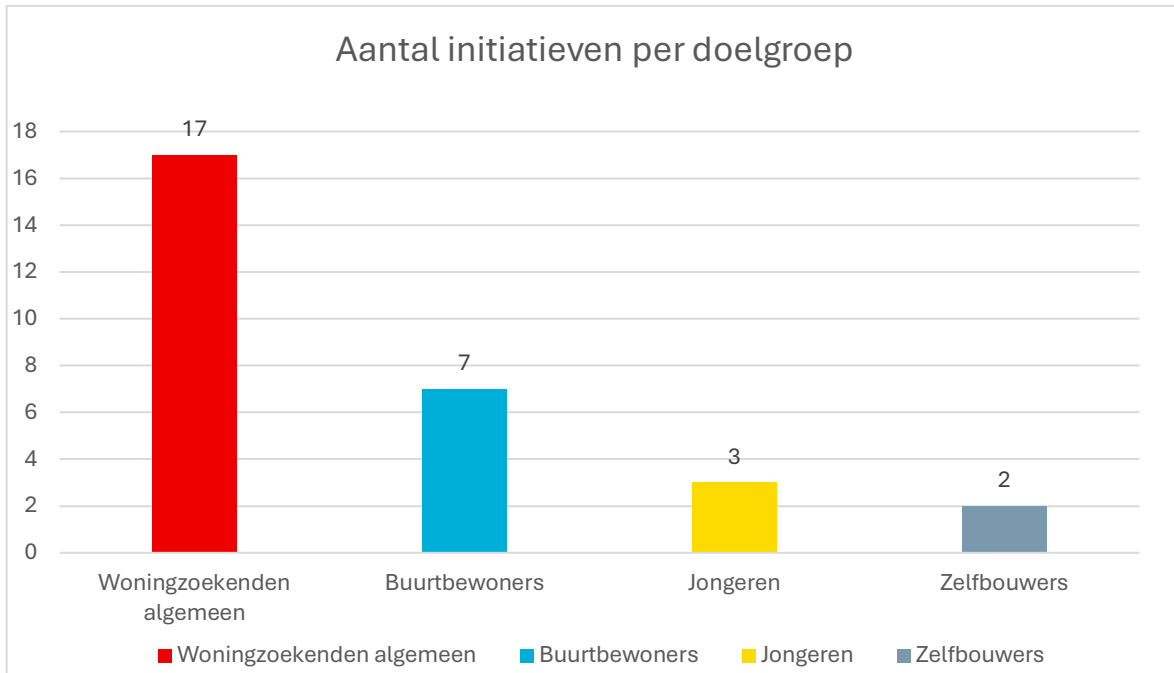
Woningtype koop of huur

Uit de groslijst blijkt dat de oriëntatie op huur of koop varieert tussen de initiatieven. Veel initiatieven met een duidelijke focus op huurwoningen zijn opgezet door woningcorporaties, huurdersorganisaties of maatschappelijke organisaties. Zij richten zich vooral op het verbeteren van de positie van (sociale) huurders (negen initiatieven). Daarnaast zijn er twee initiatieven die zich op koop of zelfbouw richten. Deze initiatieven komen vaker voort uit collectieven, zelfbouwgroepen of platforms die bewoners stimuleren om samen te bouwen of een wooncoöperatie te starten. Daarnaast is er een grote groep gemengde of breed ingestoken initiatieven, vaak in de vorm van digitale platforms, participatietrajecten of adviesraden (negentien initiatieven). Deze richten zich op alle woningzoekenden, ongeacht of zij op zoek zijn naar huur of koop. Gemeenten en marktpartijen zijn bij deze brede initiatieven vaak betrokken als organisator of samenwerkingspartner.

Doelgroep

In de groslijst zien we dat de initiatieven zich richten op uiteenlopende doelgroepen, zoals buurtbewoners, jongeren of zelfbouwers¹. Veel initiatieven zijn niet exclusief voor één groep bedoeld, maar passen in meerdere categorieën tegelijk (of zijn zelfs gericht op alle woningzoekers). Zo zijn er initiatieven die zich bijvoorbeeld zowel op jongeren als op buurtbewoners richten, of platforms die breed toegankelijk zijn voor iedereen die een woning zoekt.

¹ Een zelfbouwer is hier iemand die interesse (of de intentie) heeft om zelf (met grotendeels eigen regie) een woning te realiseren.



Figuur 3: aantal initiatieven per doelgroep

Overeenkomsten en verschillen tussen de categorieën

De initiatieven verschillen sterk in opzet, doelgroep en werkwijze. Sommige projecten zijn tijdelijk en gericht op een specifieke fase of locatie, bijvoorbeeld een pilot of een eenmalige participatiebijeenkomst. Andere initiatieven zijn juist structureel van aard, zoals doorlopende platforms, vaste panels of communities waar woningzoekenden continu hun stem kunnen laten horen. Ook wordt deelname aan een initiatief soms beloond, bijvoorbeeld met een hogere plek op de wachtlijst, een puntensysteem of andere prikkels. Dit heeft tot doel de actieve betrokkenheid en motivatie van woningzoekenden te bevorderen om mee te denken en hun wensen kenbaar te maken. Tot slot varieert de mate van invloed en inspraak aanzienlijk. In sommige initiatieven krijgen woningzoekenden direct zeggenschap over ontwerpkeuzes of beleid, terwijl bij andere projecten hun input vooral wordt gebruikt als advies of inspiratiebron.

Selectie van initiatieven

Op basis van de analyse van de groslijst, en in samenspraak met het Ministerie van BZK, zijn tien initiatieven geselecteerd voor verdere verdieping. Deze verdieping, waarbij zowel initiatiefnemers als deelnemende woningzoekenden werden geïnterviewd, vormde de basis voor de voorbeelden, inzichten en lessen die zijn opgenomen in de handreiking. Met deze selectie laten we zien op welke verschillende manieren woningzoekenden actief kunnen worden betrokken bij planvorming en beleidsontwikkeling. De selectie van de tien initiatieven is zorgvuldig tot stand gekomen door kenmerken van de initiatieven in kaart te brengen en vervolgens te toetsen op basis van verschillende criteria die hieronder worden toegelicht. De tien best passende initiatieven op basis van onderstaande criteria zijn meegenomen in de verdieping.

Criteria ten behoeve van spreiding en diversiteit

Door verschillende aanpakken uit de drie geformuleerde categorieën te betrekken - van persoonlijke verhalen, tot klassieke participatievormen zoals panels en klankbordgroepen, en digitale platforms - ontstaat een rijk en representatief beeld van de manieren waarop de stem van woningzoekenden kan worden georganiseerd. Deze variatie biedt een stevige basis om in de handreiking verschillende werkvormen inzichtelijk te maken. Ook is gekeken naar de spreiding in schaalniveau. De selectie bevat

initiatieven die werken op buurt-, gemeentelijk of regionaal niveau. Deze variatie maakt het mogelijk om inzicht te krijgen in participatievormen in verschillende contexten en beleidslagen, en om lessen te trekken die breed toepasbaar zijn. Daarnaast is bewust gekozen voor een diversiteit aan organisatietypen. De geselecteerde initiatieven worden gedragen door gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties, al dan niet in samenwerking met marktpartijen en bewonerscollectieven. Deze variatie maakt zichtbaar dat de stem van woningzoekenden op verschillende manieren en vanuit verschillende rollen kan worden georganiseerd en biedt inzicht in de diversiteit aan perspectieven, samenwerkingsvormen en verantwoordelijkheden binnen het speelveld.

Inhoudelijke criteria

Een ander belangrijk criterium is dat de initiatieven opschaalpotentie laten zien. Daarmee bedoelen we dat het initiatief niet alleen lokaal effectief kan worden toegepast maar ook op een grotere schaal, zoals voor een grotere groep woningzoekenden of in meerdere wijken, dorpen of gemeenten. Initiatieven met opschaalpotentie bevatten elementen die in structuur, werkwijze of organisatie zo zijn ingericht dat ze eenvoudig opgeschaald kunnen worden zonder hun effectiviteit te verliezen. Ook is gekeken naar de overdraagbaarheid van de initiatieven. Dit betekent dat andere gemeenten, corporaties of ontwikkelende partijen ervan kunnen leren en de aanpak relatief makkelijk kunnen overnemen of aanpassen aan hun eigen context. Een initiatief is overdraagbaar wanneer de werkzame elementen helder zijn, de methodiek inzichtelijk is, en de aanpak niet volledig afhankelijk is van één unieke lokale situatie of één specifieke persoon.

Geselecteerde initiatieven

Voor de verdieping zijn tien initiatieven geselecteerd die samen een breed en divers beeld geven van manieren waarop de stem van woningzoekenden wordt betrokken. De tien geselecteerde initiatieven zijn; Platform Woonzoekers, Gewoon Wonen, Woontafels Utrecht, Bouwen door de Buurt, Koningin Sophiestraat, Plantteams bij projectontwikkeling, Platform Wonen Deventer, Inpraak van woningzoekenden in Lisse, Woonpanels 1828 en Pilots Amsterdam.

Onderstaande paragrafen bevatten de belangrijkste resultaten die als input dienen voor de handreiking. Ze geven een beknopt overzicht van de belangrijkste inzichten die uit de geselecteerde initiatieven naar voren kwamen. Voor een korte toelichting per initiatief, inclusief achtergrondinformatie en duiding van de gebruikte categorieën, verwijzen we naar de groslijst in de bijlage.

Verdieping van initiatieven

Inzichten uit interviews met initiatiefnemers

De interviews met initiatiefnemers laten zien dat er in de praktijk uiteenlopende manieren zijn waarop woningzoekenden een stem krijgen in plan- en besluitvorming. Elk initiatief heeft een eigen aanpak, schaal en doel, maar samen geven ze een rijk beeld van wat er mogelijk is wanneer de ervaringen en perspectieven van woningzoekenden structureel worden betrokken. Hieronder worden de verschillende initiatieven kort toegelicht. Ze laten zien welke kansen, werkzame elementen en uitdagingen initiatiefnemers tegenkomen in de dagelijkse praktijk.

Landelijke campagne Gewoon Wonen

Gewoon Wonen is een campagne van Maaskoepel, de federatie van 22 woningcorporaties in de regio Rotterdam. Deze campagne maakt de gevolgen van de wooncrisis zichtbaar door woningzoekenden zelf hun verhaal te laten vertellen. De scheurkalender en filmpjes met persoonlijke verhalen van woningzoekenden bereiken een breed publiek, waaronder beleidsmakers en de landelijke politiek, en brengen de urgentie van hun situatie overtuigend onder de aandacht. Het delen van zulke persoonlijke verhalen blijkt niet vanzelfsprekend: veel woningzoekenden ervaren schaamte of moeten moeilijke situaties openbaar maken. Daarom is het belangrijk om professioneel en zorgvuldig te werk te gaan. Bij Gewoon Wonen worden deelnemers vooraf goed geïnformeerd, kunnen ze aangeven over welke onderwerpen ze liever geen informatie delen, hebben ze een aanspreekpunt en waakt het campagneteam ervoor dat hun verhalen niet worden misbruikt.

Pilot Bouwen door de Buurt, Almere

Het initiatief Bouwen door de Buurt is opgezet door de gemeente Almere. Het initiatief laat een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling zien, waarbij woningzoekenden zelf bouwlocaties in hun wijk aandragen. Ook de organisatie van de participatie en het creëren van draagvlak is aan hen. Een belangrijke les is dat hierdoor ontwikkelkansen ontstaan die anders niet waren herkend. Een bewoner kijkt anders naar locaties in zijn wijk, namelijk vanuit kansen. In de ruim drie jaar dat de pilot loopt is een locatie gevonden, een bouwplan ontwikkeld en de procedure voor de bestemmingswijziging (BAPO) doorlopen. Dat lijkt lang, maar is voor Nederlandse begrippen snel. Met de geleerde lessen die zijn vastgelegd in een monitoringsrapport kan er worden opgeschaald. De aanpak vraagt wel om een stevige projectmanager en projectmedewerker binnen de gemeente die deze werkwijze kunnen dragen.

Landelijk Platform Woonzoekers

Platform Woonzoekers is een initiatief van woningcorporaties Woonin en Cazas, in samenwerking met de Woonbond, Bo-Ex, SSH en Portaal. Het initiatief laat zien hoe een grote, goed georganiseerde groep woningzoekenden structureel kan bijdragen aan participatie, enquêtes, bijeenkomsten en politieke gesprekken. De aanwezigheid van woningzoekenden tijdens inspraakmomenten, zoals participatieavonden of raadsvergaderingen, verandert merkbaar de dynamiek: hun perspectief maakt de opgave concreter en brengt vaak meer balans in discussies met omwonenden en beleidsmakers. Panelleden worden ondersteund door de communitymanager van het platform om participatie en inspraak zo laagdrempelig mogelijk te maken. Daarnaast biedt het platform ruimte aan woningzoekenden om elkaar te vinden, ervaringen te delen en praktische tips uit te wisselen. Iets wat de deelnemers als zeer waardevol ervaren. Voor succes zijn realistisch verwachtingsmanagement en blijvend investeren in zichtbaarheid en betrokkenheid belangrijke voorwaarden.

Woontafels Utrecht

De Woontafels in Utrecht zijn ontwikkeld om het perspectief van woningzoekenden structureel te verankeren in woon- en gebiedsontwikkelingsprocessen. Aan deze tafels nemen belangenorganisaties deel die uiteenlopende groepen vertegenwoordigen, waaronder jongeren, ouderen, studenten en kwetsbare bewoners. Zij adviseren de gemeente over de betekenis van nieuwe plannen voor woningzoekenden en brengen hierbij gericht de behoeften en belangen van hun achterban in. De keuze voor deze organisaties is gemaakt vanwege hun stabiele achterban en continue beschikbaarheid van input. Daarnaast betreft de gemeente woningzoekenden rechtstreeks via online peilingen, straatgesprekken en digitale platforms om een breed en actueel beeld op te halen. Utrecht heeft de woontafels vastgelegd in de participatieverordening en het planproces. Hierdoor is het een verplicht onderdeel bij ieder groot woningbouwproject en moeten gemeente en ontwikkelaars aangeven hoe woningzoekenden zijn bereikt en hoe hun input is verwerkt.

De landelijke woonpanels van 1828

Binnen het concept '1828' denken woningzoekende jongeren via woonpanels gericht mee over nieuwe jongerenhuisvesting: onder meer over interieur, gemeenschappelijke ruimtes, voorzieningen, sociale veiligheid, beheer en community vorming. Als toekomstige bewoners weten zij wat in het dagelijks gebruik belangrijk is. Zo helpen ze gebouwen te realiseren die echt aansluiten bij hun leefwereld. De woonpanels worden op verschillende momenten in het ontwikkelproces geraadpleegd. Hun bijdrage zorgt ervoor dat 1828 niet alleen betaalbare, maar ook kwalitatieve en toekomstbestendige jongerenhuisvesting ontwikkelt. Ook kunnen jongeren deelnemen aan de participatie rond nieuwe projecten, bijvoorbeeld door inspraak bij de gemeenteraad of door in gesprek te gaan met ambtenaren en media. Hun verhalen maken de woningnood voelbaar en vergroten het begrip in de omgeving. De panels worden begeleid door community managers van 1828. Actieve deelnemers krijgen, binnen de geldende kaders, voorrang bij toewijzing van een woning. De 1828-woon panels zijn opgericht door projectontwikkelaar Wibaut.

Pilot in de Koningin Sophiestraat, Den Haag

De pilot Koningin Sophiestraat is een samenwerking tussen de gemeente Den Haag, Reshape Properties, Tertium en het ministerie van BZK. De pilot ontwikkelt en test een werkwijze waarbij gemeente, ontwikkelaar, bewoners en woningzoekenden vooraf procesafspraken vastleggen in een gezamenlijk afspraken document. Dit document bepaalt hoe participatie wordt georganiseerd en welke onderwerpen in het proces centraal staan. Woningzoekenden melden zich spontaan in grote aantallen, vooral doorstromers uit de buurt die graag naar de nieuwe woningen willen verhuizen en daarom actief meedenken. Zij zijn betrokken via interviews, thematafels en bijeenkomsten, en leveren waardevolle input over doorstroming, buurtkwaliteit en wensen voor het ontwerp. De pilot laat zien dat tijdige betrokkenheid van woningzoekenden bij het bouwproject het participatieproces versterkt.

Grootschalige enquête via Platform Wonen Deventer

Platform Wonen Deventer - een samenwerkingsverband tussen onder andere gemeente, provincie, bouwers, ontwikkelaars, corporaties en adviseurs - laat zien hoe een grootschalige enquête onder woningzoekenden kan uitgroeien tot een participatie-instrument. Via een breed verspreide online vragenlijst deelden meer dan drieduizend woningzoekenden hun woonwensen en behoeften. Meer dan tweehonderd deelnemers gaven aan te willen inspreken bij de gemeenteraad om hun stem te laten horen. Hun inbreng onderstreept de urgentie die woningzoekenden ervaren en biedt gemeente, corporaties en ontwikkelaars waardevolle informatie om nieuwbouwlocaties, woningtoewijzing en woonbeleid beter te laten aansluiten op de vraag. Een belangrijke les uit het initiatief is dat zo'n groot bereik alleen duurzaam kan worden benut wanneer eigenaarschap van het platform goed is belegd. Zonder structurele organisatie is het moeilijk om continuïteit te waarborgen en de verzamelde kennis

duurzaam te benutten. Het platform ziet kansen voor een landelijk platform waarop meerdere gemeenten kunnen aansluiten.

Plantteams bij projectontwikkeling in de Nieuwe Warande, gemeente Tilburg

Plantteams brengen omwonenden, woningzoekenden en lokale experts samen in één proces, van planvorming tot uitvoering van een nieuwbouwproject. Deelnemers leren elkaars positie, zorgen en belangen kennen, waardoor ontwerpkeuzes beter worden afgewogen en discussies over schurende belangen beter verlopen. Het langdurig betrekken van woningzoekenden blijft een uitdaging, omdat de doorlooptijd lang is en hun directe belang vaak beperkt. Heldere kaders, zoals duidelijke afspraken over rollen, gespreksonderwerpen, werkgroepen en wat wel of niet binnen de invloedssfeer ligt, helpen om verwachtingen te sturen. Hierdoor blijft het voor alle deelnemers duidelijk waar ze over meepraten en hoe hun bijdrage wordt benut, wat het draagvlak versterkt. De plantteams worden georganiseerd door Braining the Future, in samenwerking met Synchron en de gemeente Tilburg.

Pilots structurele inbreng van woningzoekenden in Amsterdam

De gemeente Amsterdam verkent in twee pilots hoe woningzoekenden structureel kunnen worden betrokken bij gebiedsontwikkeling. In Buitenveldert worden woningzoekenden betrokken in een vroege verkenningsfase, waarin nog vooral op hoofdlijnen wordt nagedacht over mogelijke ontwikkelrichtingen. Het bleek moeilijk om woningzoekenden in deze vroege fase te betrekken, omdat de opgave nog abstract is en er al informatierijke bewonersbijeenkomsten georganiseerd waren. In Amstel III werd gewerkt met een panel van woningzoekenden in een latere, meer uitgewerkte fase van het ontwikkelproces, waarin concrete keuzes over de inrichting en voorzieningen van de wijk aan de orde zijn. Deze aanpak leidde tot meer enthousiasme en betrokkenheid, omdat deelnemers zagen dat hun inbreng daadwerkelijk effect kon hebben. De samenwerking met Stichting !Woon speelt hierbij een belangrijke rol doordat zij ondersteunen bij werving, begeleiding en het toegankelijk maken van participatie. Heldere communicatie over wat deelname wel en niet betekent – geen voorrang op een woning, maar wel invloed op de ontwikkeling van de wijk – is belangrijk om realistische verwachtingen te scheppen en meer betrokkenheid te stimuleren.

Inspraak woningzoekenden in Lisse

In Lisse is een kleine groep woningzoekenden voor starterswoningen ingezet om weerstand onder omwonenden te doorbreken. Hun persoonlijke verhalen tijdens een inspraakbijeenkomst - georganiseerd door de gemeente en een lokale welzijnsorganisatie - bleken voldoende om het debat te verbreden en meer begrip te creëren. Het voorbeeld in Lisse laat zien dat timing cruciaal is. Woningzoekenden te vroeg inbrengen kan averechts werken, als omwonenden zich nog niet gehoord voelen in de nieuwbouwplannen. Maar woningzoekenden te laat inbrengen kan ervoor zorgen dat omwonenden niet inzien waarvoor een dergelijk project er komt, en vooral veel bezwaren zien. Ook verwachtingsmanagement is belangrijk, omdat sommige woningzoekenden hopen dat hun inbreng leidt tot kortere doorlooptijden of snellere kansen op een woning. Dat is niet realistisch, aangezien woningbouwtrajecten tijd kosten.

Overkoepelende inzichten en geleerde lessen

Inzichten uit gesprekken met initiatiefnemers

Om inzicht te krijgen in hoe initiatieven woningzoekenden een stem geven, spraken we met de initiatiefnemers van de tien geselecteerde projecten. In de gesprekken deelden zij hun aanpak, ervaringen, uitdagingen en lessen.

Inbreng van woningzoekenden kan weerstand verzachten en processen versnellen

Zodra woningzoekenden hun eigen ervaringen en behoeften delen, krijgt het gesprek met omwonenden die weerstand ervaren een milder en persoonlijker karakter. Initiatiefnemers zagen dat de aanwezigheid van woningzoekenden leidt tot wederzijds begrip, dat het spanningen vermindert en weerstand verzacht. Dit zorgt voor een constructiever gesprek, wat in sommige gevallen het proces merkbaar versnelt.

Zichtbaarheid én een stem geven versterken elkaar

Woningzoekenden zichtbaar maken en hen daadwerkelijk een stem geven blijkt van grote waarde voor het verloop en de acceptatie van projecten. Uit de tien gesprekken met initiatiefnemers komt naar voren dat woningzoekenden zichtbaar maken en hun een stem geven twee verschillende - maar elkaar versterkende - manieren zijn om hun positie te versterken. Zichtbaarheid gaat vooral over hun fysieke aanwezigheid en het zichtbaar maken van persoonlijke verhalen. In meerdere initiatieven zagen we dat deze nabijheid het gesprek persoonlijker maakt en helpt om weerstand te verminderen. Zo leidde de ontmoeting tussen woningzoekenden en omwonenden in Lisse tot meer wederzijds begrip, en zorgden jongeren binnen het initiatief 1828 Woonpanels met hun aanwezigheid voor een ander, opener gesprek over jongerenhuisvesting.

Inbreng van woningzoekenden zorgt voor beter onderbouwde keuzes

De inbreng van woningzoekenden geeft corporaties, gemeenten en ontwikkelaars inzicht in welk type woningen waar nodig is. Zij krijgen beter zicht op de behoeften van de woningzoekenden die samenhangen met hun eventuele (toekomstige) woning en woonomgeving, zoals betaalbaarheid, veiligheid, mobiliteit, voorzieningen en doorstroomwensen. De input van woningzoekenden maakt plannen daardoor concreter en beter afgestemd op de vraag van de toekomstige bewoner.

Het moment waarop je woningzoekenden betreft, bepaalt de effectiviteit

Het moment waarop je woningzoekenden bij plannen en beleid betreft, bepaalt de impact. Het bepaalt sterk *wat* zij kunnen inbrengen en *hoe* dit door andere betrokken partijen wordt ontvangen. In de fase van het initiatief waarin wordt verkend hoe woningzoekenden een stem kunnen krijgen, kan te vroege betrokkenheid ertoe leiden dat er nog weinig concreets is om op te reageren. Ook kan het zijn dat andere groepen (zoals omwonenden) eerst gehoord willen worden voordat nieuwe perspectieven worden toegevoegd. Tegelijkertijd zagen we dat vroege betrokkenheid waardevolle inzichten kan opleveren wanneer het bouwproces al voldoende ruimte biedt voor nieuwe ideeën. Een voorbeeld hiervan is de pilot Koningin Sophiestraat, waar de vroege betrokkenheid van doorstromers uit de buurt leidde tot waardevolle input voor het ontwerp en een open dialoog met omwonenden. Ook de pilots in Amsterdam laten zien dat de fase van betrokkenheid uitmaakt: in de verkennende fase bleek het uitdagender om tot betekenisvolle input van woningzoekenden te komen dan in een latere fase waar al sprake is van concrete plannen en lopende gebiedsontwikkelingen. Maar betrokkenheid in de verkennende fase zorgde wel voor meer enthousiasme, energie en concrete ideeën.

Vast aanspreekpunt voor woningzoekenden essentieel

Als je woningzoekenden duurzaam wilt betrekken bij woningbouwontwikkelingen, vraagt dat om een zorgvuldig georganiseerde aanpak met professionele procesbegeleiding. Een vast en herkenbaar aanspreekpunt voor de deelnemende woningzoekenden is hierbij essentieel. Belangrijk is dat de procesbegeleider gedurende het hele traject beschikbaar en betrokken blijft, zodat er continuïteit ontstaat en het verloop zo beperkt mogelijk blijft. Een goed voorbeeld hiervan is Bouwen door de Buurt, waar een gemeentelijk ontwikkelaar een centrale rol speelde in het aanjagen van het proces: zij hield de vaart erin, gaf richting en bood bewoners ruimte om initiatief te nemen, waardoor het project daadwerkelijk werd gerealiseerd.

Veranker het betrekken van woningzoekenden in beleid

Het structureel betrekken van woningzoekenden bij planvorming en beleidsontwikkeling rond woningbouw vraagt om stevig bestuurlijk draagvlak binnen de gemeente, corporaties en andere betrokken organisaties. Hiervoor zijn heldere procesafspraken en goede ambtelijke ondersteuning nodig. Door deze aanpak in beleid te verankeren, voorkom je dat deze afhankelijk wordt van incidentele initiatieven en krijgt het een vaste plek in de reguliere werkwijze. Een goed voorbeeld hiervan is de gemeente Utrecht die het betrekken van de woontafels heeft vastgelegd in de participatieverordening en het planproces. Hierdoor is het een verplicht onderdeel bij ieder groot woningbouwproject: gemeente en ontwikkelaars moeten aangeven hoe woningzoekenden zijn bereikt en hoe hun input is verwerkt.

Wees helder over verwachtingen en prikkels voor deelname

Woningzoekenden willen graag duidelijkheid over hun rol, hun invloed en over wat hun inbreng wel of niet oplevert (bijvoorbeeld een vergoeding, of voorrang bij het vrijkomen van een woning). Zonder duidelijke afspraken hierover kunnen gemakkelijk misverstanden ontstaan, wat kan leiden tot teleurstelling of afhaken. Daarnaast blijkt dat gesprekken over beloningen voor deelname, zoals een vergoeding of cadeaubon, zorgvuldig moeten worden gevoerd. Deze prikkels blijken gevoelig: enerzijds kunnen snel te hoge verwachtingen ontstaan, terwijl anderzijds een gebrek aan erkenning kan leiden tot afnemende betrokkenheid. Bij sommige initiatieven (vanuit ontwikkelaars) wordt ervoor gekozen om inzet te belonen, bijvoorbeeld door deelnemers bij een aantoonbare bijdrage een hogere kans te geven op een woning binnen een specifiek project. Tegelijkertijd wijzen andere initiatiefnemers (corporaties en gemeenten) erop dat bestaande wet- en regelgeving zulke voordelen meestal beperkt, vooral vanwege strikte toewijzingsregels en het risico op het wekken van verwachtingen die niet waargemaakt kunnen worden. Daarnaast benadrukken ze dat onafhankelijke of belangeloze deelname van woningzoekenden belangrijk is om het proces eerlijk en geloofwaardig te houden.

Benader woningzoekenden via een mix van wervingskanalen en partners

Omdat verschillende groepen woningzoekenden op uiteenlopende manieren te bereiken zijn, werkt een benadering via een combinatie van wervingskanalen het beste. Veel initiatiefnemers zoeken contact via partners (bijvoorbeeld jongerenwerkers of welzijnsorganisaties) die een directe relatie hebben met bepaalde groepen woningzoekenden, en combineren dat met online communicatie en live persoonlijk contact. Die mix vergroot de kans op een bredere deelnemersgroep van woningzoekenden, zoals we zagen bij de planteams en de Utrechtse pilots.

Zorg voor voldoende financiële middelen, afhankelijk van intensiteit contact

Als je woningzoekenden actief bij planvorming of beleidsontwikkeling wilt betrekken, zorg dan voor voldoende financiële middelen. Die zijn nodig voor procesbegeleiding, communicatie en werving en soms ook voor een kleine vergoeding voor deelnemers. Het voorbeeld van de Woontafels in Utrecht laat zien dat een relatief bescheiden budget (voor onder andere een kwartiermaker, online peilingen en bijeenkomsten) voldoende kan zijn om een structurele werkwijze op te zetten. Dit werkt in dit geval goed omdat de betrokkenheid van deelnemers vooral rond concrete momenten wordt georganiseerd. Andere

initiatieven laten zien dat de aanpak arbeidsintensiever wordt wanneer er doorlopend communitymanagement nodig is. Bij deze initiatieven ligt de nadruk op het onderhouden van een actieve gemeenschap, regelmatige interactie en voortdurende ondersteuning. Hiervoor zijn structurele middelen essentieel.

Monitoren en evalueren zijn noodzakelijk om te leren en te verbeteren

Om de inbreng van woningzoekenden bij planvorming of beleidsontwikkeling ‘hard’ te kunnen maken is het belangrijk om op een eenvoudige, structurele wijze bij te houden wie er meedoen, welke inzichten er zijn opgehaald, hoe deze zijn gebruikt en wat de ervaring is van deelnemende woningzoekenden. Bij slechts enkele initiatieven is formeel vastgelegd dat zij jaarlijks rapporteren over resultaten en vervolgacties. De meeste initiatiefnemers geven aan behoefte te hebben aan een eenvoudige maar structurele manier van volgen (wie nemen deel, welke inzichten zijn opgehaald etc.) en wat leveren ze op voor de kwaliteit van plannen en het draagvlak. Door vanaf de start een lichte, herhaalbare evaluatiestructuur in te richten, wordt continu leren mogelijk en krijgt de stem van woningzoekenden een verankerde plek in het proces.

Inzichten uit gesprekken met woningzoekenden

We spraken ook met woningzoekenden die zelf deelnamen aan de initiatieven. Zij zijn door de initiatiefnemers benaderd om hun ervaringen te delen. Daarnaast hebben we enkele initiatieven voorgelegd aan een focusgroep van woningzoekenden die is geworven en samengesteld door Platform31.

Het zoekproces is zwaar, onzeker en langdurig

De meeste woningzoekenden die we hebben gesproken zijn op zoek naar een huurwoning. Zij ervaren hun zoekproces als langdurig, stressvol en vaak uitzichtloos. Ze reageren al jaren zonder resultaat op vrijkomende woningen, staan laag op ranglijsten met honderden tot soms zelfs meer dan duizend anderen en ervaren dat urgentieprocedures weinig kansen bieden. Woningzoekenden in de particuliere huur geven aan niet te weten waar ze hun zoektocht moeten beginnen, door versnipperde informatie. De combinatie van financiële druk, het ontbreken van realistische kansen en eventuele andere problematiek (bijvoorbeeld gezondheidsproblemen) zorgt voor een gevoel van machteloosheid. Veel woningzoekenden wonen bovendien tijdelijk, krap of in woningen die fysiek niet geschikt zijn.

Meedoen aan initiatieven biedt steun, erkenning en verbinding

Voor woningzoekenden heeft deelname aan de initiatieven op verschillende manieren waarde. Sommige deelnemers benoemden dat het initiatief een plek is om hun verhaal kwijt te kunnen, inzicht te krijgen in het ontwikkel- en bouwproces van woningen en soms een vorm van onderlinge steun te ervaren. Ook voelen deelnemers zich serieuzer genomen wanneer zij merken dat hun inbreng daadwerkelijk terugkomt in ontwerpen of afwegingen. Deelnemers ervaren het meedoen aan de initiatieven vooral als een vorm van erkenning en steun. Het delen van hun verhaal geeft hen het gevoel dat ze gehoord worden, en het ontmoeten van andere woningzoekenden haalt het gevoel weg dat je er alleen voor staat. Het geeft moed om te merken dat anderen dezelfde worstelingen hebben en dat hun bijdrage wordt gezien door initiatiefnemers en betrokken organisaties.

Deelname vraagt om realisme, al blijft de hoop op voorrang aanwezig

Woningzoekenden benadrukken dat ze beseffen dat deelnemen aan een initiatief geen directe voorrang of snellere kans op een woning oplevert. Toch blijft bij sommigen de hoop bestaan dat hun inzet uiteindelijk verschil kan maken binnen hun eigen zoektocht. Daarbij spelen prikkels zoals een vergoeding of cadeaubon soms een rol: deze kunnen deelname aan een initiatief aantrekkelijker maken. Daarom is

helder en eerlijk verwachtingsmanagement essentieel: wanneer duidelijk is wat deelname wel én niet kan betekenen of opleveren, blijft betrokkenheid beter behouden.

Lessen uit de praktijk laten zien wat initiatieven effectief maakt

Woningzoekenden zijn het meest gemotiveerd wanneer initiatieven concreet en goed georganiseerd zijn. Ze waarderen duidelijke rollen en verantwoordelijkheden, vaste contactpersonen en initiatieven waarin hun input aantoonbaar terugkomt in plannen of keuzes. Vooral het gevoel van invloed - bijvoorbeeld door mee te denken over ontwerp, voorzieningen of besluitvorming - geeft energie. Ook praktische inzichten in hoe traag en complex woningbouwprocessen zijn, helpen hen om reëler naar hun eigen kansen en het bredere systeem te kijken. Tot slot noemen deelnemers dat een goed opgebouwd platform hen helpt om informatie te vinden, verhalen te delen en zich onderdeel te voelen van een bredere beweging.

Input voor de handreiking

De gesprekken met initiatiefnemers en woningzoekenden laten zien dat het betrekken van woningzoekenden waardevolle inzichten oplevert voor de kwaliteit van plannen, het draagvlak in wijken en het bredere gesprek over woningnood. Ondanks de verschillen in opzet, schaal, doelgroep en doelstelling, laten de interviews consistente patronen zien: zichtbaarheid van woningzoekenden maakt het gesprek menselijker, timing beïnvloedt de effectiviteit van participatie, continuïteit en organisatiekracht zijn randvoorwaarden voor duurzame betrokkenheid, flexibiliteit is nodig om diverse doelgroepen te bereiken, en helder verwachtingsmanagement voorkomt teleurstelling. Daarnaast blijkt dat sterke procesbegeleiding een essentiële schakel is om participatie daadwerkelijk tot betekenisvolle inbreng te maken. Deze geleerde lessen vormen de basis voor de handreiking 'de stem van woningzoekenden'.

Colofon

Platform31

Den Haag, mei 2026

Auteurs: Irene Kuzee, Dunya Shamsaddini en Ruud Dorenbos

Redactie: Platform31

Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan brede welvaart. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we partijen bij elkaar en onderzoeken we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren trends en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een aanpak waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Wil je in contact komen met enkele initiatiefnemers, heb je een vraag of wil je iets meegeven?

Mail dan naar stemvanwoningzoekenden@minbzk.n

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl