Geachte griffie,

Bijgaand ontvangt u een brief ter inspiratie voor de nieuwe raadsperiode. Met de komst van de nieuwe raadsleden en fractievoorzitters hebben wij als NRP met Natuur&Milieu het voortouw genomen om een brief op te stellen waarin we de nut en noodzaak van het beter benutten van de bestaande bouw onder de aandacht willen brengen. We worden hierin door 18 andere landelijke organisaties gesteund.
Tevens is het een uitnodiging aan u als gemeente om uit ons (het gehele consortium van ondertekenaars) waar gewenst, uit te nodigen op diverse expertise/informatie. Onze contactinformatie vind u op de achterzijde van de brief, alsook in deze email.

Zou u zo vriendelijk willen zijn deze e-mail en de brief in de bijlage door te geleiden naar de nieuwe gemeenteraadsleden en fractievoorzitters ter voorbereiding op hun eerste gemeenteraadsvergadering?

Onze dank is groot,
een hartelijke groet,

5.1.2e

Betreft:
Inspiratie voor uw nieuwe raadsperiode
maart 2026

Kansen benutten voor sneller, meer duurzamere én betaalbare woningen

Een initiatief van:

nrp

NATUUR & MILIEU
Laat zien dat het kán

Gesteund door:

ACAN NL, Aedes, BNI, BNSP, BouwHulpGroep, CoLA, DGBC, FRK, GIDEON, IABR, 5.1.2e NEPROM, NVTL, OnderhoudNL, Platform31, Platform Woonopgave, VastgoedBelang, Vereniging Deltametropool

Geachte fractievoorzitters, gemeenteraadsleden,

Namens NRP (Nationaal Renovatie Platform), Natuur & Milieu en diverse partners in de gebouwde omgeving feliciteren wij u met uw benoeming. Aan het begin van een nieuwe raadsperiode liggen er kansen om richting te geven aan een gemeente waarin iedereen toegang heeft tot een passende, duurzame en betaalbare woning.

Met deze brief delen wij inzichten die u kunt meenemen bij de vorming van een nieuw collegeakkoord, of voor een constructieve oppositierol. Het doel: op korte termijn meer betaalbare woningen mogelijk maken door slimmer gebruik van de bestaande gebouwde (woning)voorraad zonder extra druk op ruimte, infrastructuur en klimaat.

Tekort aan woningen

Steeds meer mensen in Nederland vinden moeilijk een betaalbare, passende woning. In 2025 bedroeg het tekort ongeveer 400.000 woningen. Vooral mensen met een lager of onzeker inkomen, alleenstaanden, ouderen en starters vinden moeilijk een geschikte woning. Tegelijk overschrijdt het Nederlandse CO_2-budget voor de bouwsector dit jaar de veilige grens van 1,5 ºC die is vastgesteld in het Parijs Akkoord. De centrale vragen voor gemeenten zijn: waar creëren we ruimte, hoe doen we dat duurzaam en in samenhang met andere opgaven, en hoe versnellen we zodat woningzoekenden sneller terecht kunnen?

Beter benutten: een directe, duurzame en sociale woonoplossing

Hoewel er een tekort is aan woningen, beschikt Nederland tegelijkertijd over ruim acht miljoen bestaande woningen. Veel van deze woningen sluiten niet meer aan bij de huidige huishoudenssamenstelling. Er zijn veel gezinswoningen, maar het aantal eenpersoons-huishoudens stijgt juist sterk. Daardoor hebben woningen veel ongebruikte ruimtes, terwijl veel woningzoekenden geen plek kunnen vinden.

Door deze ruimte beter te benutten kunnen gemeenten op korte termijn snel en kwalitatief veel woningen realiseren. Dit kan door woningsplitsen, woningdelen, hospita regeling, toevoegen van een verdieping of transformatie van kantoorpanden en leegstaand vastgoed. Zoals de Rijksbouwmeester recent benadrukte, ligt hier op korte termijn een grote kans ten opzichte van grootschalige gebiedsontwikkelingen.[1] Dit bespaart naast tijd - twee keer zo snel - ook veel ruimte, materialen en energie, en is daarmee een duurzame manier om extra woonruimte te realiseren.[2] Tegelijk is het een én-én opgave: nieuwbouw en renovatie-opgaven kunnen elkaar dienen. Daarom zijn op middellange termijn locaties binnen de bestaande stad voor betaalbare woningen van belang.

Veel inwoners staan ervoor open om op, naast of in hun huis extra woonruimte te realiseren. Toch lopen mensen tegen goed bedoelde, maar ook belemmerende regels aan. Gemeenten hebben juist hier een cruciale rol: door het beleid slimmer in te richten kan meer gerealiseerd worden, terwijl de leefbaarheid en weerbaarheid van wijken versterkt wordt.

---

1 Nieuwsuur, Rijksbouwmeester: woningsplitsing op korte termijn belangrijker dan nieuwbouw, 2026.

2 Eerder heeft een brede coalitie met ruim 100 ondertekende organisaties het manifest De meeste woningen staan er al aangeboden aan de Rijksoverheid om Beter Benutten verder te ontwikkelen. Daarnaast is in november 2025 vanuit 2700 organisaties de petitie Meer, sneller én duurzamer woningen toevoegen aangeboden aan de Tweede Kamercommissie VRO.

Hoe kunt u dit aanpakken?

Onderstaande zes beleidsopties zijn direct toepasbaar, sluiten aan op de praktijk en laten in meerdere gemeenten goede resultaten zien.[3]

1. Versoepel de parkeernorm

Vaste parkeernormen vormen in bestaande wijken vaak een barrière voor woningvorming. Extra woningen hebben volgens de huidige lokale regels meestal extra parkeerplaatsen nodig, terwijl de ruimte daar vaak voor ontbreekt. Hierdoor gaan aanvragen voor splitsing of woningdelen verloren. Dit terwijl veel jongeren, studenten en andere woningzoekenden helemaal geen auto hebben. Hierbij speelt een reëel dilemma: krijgt de schaarse ruimte voor parkeren voorrang of krijgen meer woningen prioriteit? Door vaste parkeernormen te hanteren kunnen minder woningen worden gerealiseerd. Dit kan anders. Door normen flexibel toe te passen - passend bij de doelgroep, wijk, reële parkeerdruk en brede bereikbaarheid - ontstaat ruimte om extra woningen toe te voegen zonder dat de parkeerdruk te hoog wordt of het aanwezige groen aangetast wordt. [4]

2. Werk met maatwerk per wijk in plaats van generieke regels

Elke buurt is anders. Door aanvragen te beoordelen op basis van lokale omstandigheden en daar waar nodig aanvullende voorwaarden te stellen (zoals goede fietsvoorzieningen, OV), kan meer woonpotentieel worden benut terwijl de leefbaarheid versterkt wordt. Een 'ja, tenzij'-houding versnelt en verbindt.

3. Maak gebruik van de kracht van de driehoek 'gemeente, woningcorporatie/investeerders en ontwikkelaar'

om opgaven en belangen - sociaal en ruimtelijk - te integreren en koppelkansen te benutten. Zo sluiten renovatie, realisatie van woningen en sociale vraagstukken beter op elkaar aan in dezelfde wijk. Het combineren van deze opgaven versterkt bovendien vaak de businesscase, waardoor projecten financieel haalbaarder worden.

4. Maak 'Beter Benutten' financieel aantrekkelijk

Strikte definities van een huishouden of het toepassen van bijvoorbeeld de kostendelersnorm kunnen woningdelen ontmoedigen. Binnen gemeentelijke kaders is ruimte om samenwoonvormen te faciliteren, bijvoorbeeld door de kostendelersnorm niet toe te passen of bijstand niet te laten vervallen. Zo worden financiële nadelen voorkomen en deze woonvormen aantrekkelijker gemaakt.

5. Zet ontwerpers in om de kansen op wijkschaal in beeld te krijgen

Ontwerpkracht op zowel stedenbouwkundige als architectonische schaal is essentieel om van deze opgaven de potentie (aantallen alsook maatschappelijke doelen) op schaal van de wijk in beeld te brengen. Architecten kunnen bovendien kwaliteit toevoegen met bijzondere woonconcepten (zoals woonzorg, jong-oud, mantelzorg en multi-generatiewoningen) bij zowel renovatie als nieuwbouw. Aanpasbare plattegronden en gedeelde voorzieningen vergroten de leefkwaliteit op korte en lange termijn en versterken sociale verbondenheid.[5] Stel daarom verkennend stedenbouwkundig alsook architectonisch ontwerp centraal in de cultuur van het 'Beter Benutten'.

---

3 Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op de belemmeringen die gemeenten ervaren rondom woningdelen en woningsplitsen, zoals vastgesteld in het onderzoek door Companen: Gemeentelijk beleid voor woningdelen en woningsplitsen, 2025.

4 De provincies Zuid-Holland en Utrecht, Aedes en Platform31 stelden een handreiking op over slim omgaan met parkeernormen, 2025.

5 Zie de publicatie van het College van Rijksadviseurs voor inspirerende voorbeelden: Beter benutten bestaande rijtjeswoningen.

6. Benut ook uw maatschappelijk vastgoed

Door bijvoorbeeld bestaande scholen niet te slopen, maar te behouden en hoogwaardig te renoveren, bereikt u een mooie en duurzame oplossing voor de toekomst.[6]

Samen benutten we het bestaande potentieel

Door de bestaande voorraad woningen slimmer te gebruiken, kan uw gemeente op korte termijn bijdragen aan het verminderen van het woningtekort, inzetten op kwalitatieve leefbaarheid én invulling geven aan de klimaatdoelstellingen. Inwoners, corporaties, private investeerders en andere partijen willen initiatieven ontplooien: met passend beleid kunt u deze energie versterken, ondersteunen en versnellen. We nodigen u uit samen te werken aan een lerende omgeving waarin gemeenten onderling ervaringen uitwisselen en van elkaar leren. Mocht u hier interesse in hebben, dan delen we graag goede voorbeelden en gaan we hierover verder met u in gesprek.

Tot slot attenderen we u graag alvast op het landelijk congres voor wethouders en raadsleden op 27 november 2026. Tijdens deze middag wordt besproken over welke instrumenten bestuurders kunnen beschikken om ruimtelijke transities met zoveel mogelijk kwaliteit te (be)sturen. Wij wensen u veel succes en wijsheid in uw rol als gemeenteraadslid.

Namens initiatiefnemers,

NRP
5.1.2e

Natuur&Milieu
5.1.2e

Gesteund door:

6 Hoogwaardige renovatie van schoolgebouwen stoot 30-50% minder CO_2 uit dan gelijkwaardige nieuwbouw, en is 10-30% goedkoper. Vergelijkbare cijfers gelden voor woningbouw. Zie voor berekeningen en voorbeelden de publicatie van Stichting 5.1.2e, Beter dan sloop, 2025.

Contactgegevens

NRP
5.1.2e / directeur bestuurder
5.1.2e @nrp.nl
5.1.2e

5.1.2e / bureaumanager
5.1.2e @nrp.nl

www.nrp.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5, 6