

Betreft: inspiratie voor uw nieuwe raadsperiode. Kansen benutten voor meer, snellere, duurzamere en betaalbare woningen.

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 CO₂-budget voor de bouwsector dit jaar de veilige grens van 1,5 °C 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 gezinshuizen, maar het aantal eenpersoonshuizen 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 transformaties van kantoorpanden en leegstaand vastgoed. Zoals de Rijksbouwmeester recent benadrukte¹, ligt hier op korte termijn een grote kans ten opzichte van grootschalige gebiedsontwikkelingen. 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

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.

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.

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), 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 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.

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

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.** Ontwerpkraft op zowel stedenbouwkundige als architectonische schaal is essentieel om van deze opgaven de potentie (aantallen alsook maatschappelijke doelen) op wijkniveau 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.
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 ontplooiën; 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 transitie met zoveel mogelijk kwaliteit te (be)sturen. Wij wensen u veel succes en wijsheid in uw rol als gemeenteraadslid.

⁵ Zie de publicatie van het College van Rijksadviseurs voor inspirerende voorbeelden; [Beter benutten bestaande rijtjeswoningen](#)

⁶ Hoogwaardige renovatie van schoolgebouwen stoot 30-50% minder CO₂ uit dan gelijkwaardige nieuwbouw, en is 10-30% goedkoper. Vergelijkbare cijfers gelden voor woningbouw. Zie voor berekeningen en voorbeelden de publicatie van Stichting Mevrouw Meijer, [Beter dan sloop](#), 2025.

Namens initiatiefnemers,

NRP

en

Natuur&Milieu

Elisabeth Boersma

Aniek Blokzijl

Gesteund door:

ACAN - Architects Climate Action Network

Architects Climate Action Network is een netwerk van individuen uit de architectuur en de daaraan gerelateerde bouwsector die actie ondernemen om de dubbele crises van klimaat en ecologische achteruitgang aan te pakken. ACAN is opgericht om de manier waarop onze gebouwde omgeving wordt gemaakt, geëxploiteerd en vernieuwd aan te pakken in reactie op de klimaatcrisis. Als netwerk van individuen bundelen we onze persoonlijke energie, expertise en acties voor een gemeenschappelijk doel: de systemische verandering van ons beroep en de bouwsector als geheel. We zien dit als een urgente kwestie.

Aedes

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland en draagt eraan bij dat 29.000 medewerkers bij 256 corporaties optimaal hun werk kunnen doen. De leden van Aedes zijn samen verantwoordelijk voor ongeveer een derde van alle woningen in Nederland.

Aedes behartigt de belangen van de (aangesloten) corporaties in Den Haag en Brussel en onderhoudt contacten met overheden op alle niveaus en met uiteenlopende stakeholders.

Daarnaast zorgt Aedes via inhoudelijke programma's en projecten ervoor dat de corporatiesector zich continu ontwikkelt, waar nodig versnelt, kennis uitwisselt en leert van elkaar. Aedes biedt een platform waar leden elkaar ontmoeten, ideeën uitwisselen, visies en producten ontwikkelen.

bni – Beroepsvereniging van Nederlandse interieurarchitecten

De bni is dé Beroepsvereniging van Nederlandse Interieurarchitecten. De vereniging ondersteunt, stimuleert en promoot Nederlandse interieurarchitecten.

BNSP – Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen

De BNSP is een vereniging van beroepsbeoefenaren, bureaus en instituten, (delen van) overheidsorganisaties, non-profit-organisaties en opleidingsinstituten werkzaam in de ruimtelijke ordening, ruimtelijk onderzoek, de stedebouw en de planologie.

BouwHulpGroep

Wij staan iedere dag op met één doel: het verbeteren van bestaande woningen en buurten — samen met de mensen die er wonen en de partijen die er verantwoordelijk voor zijn. Al sinds 1978 helpen wij gemeenten, woningcorporaties, VvE's, verhuurders én particuliere eigenaren om hun woningen toekomstbestendig te maken.

We ontwikkelen en ontwerpen renovatieplannen die technisch haalbaar én sociaal gedragen zijn. Onze aanpak begint met data en onderzoek naar de kwaliteit van een buurt. Daarna gaan we in gesprek met bewoners en eigenaren om wensen, zorgen en mogelijkheden op te halen. Het resultaat: plannen die betaalbaar, uitvoerbaar en schaalbaar zijn — met oog voor comfort, schoonheid en duurzaamheid.

CoLA – stichting Coördinatie Lokale Architectuurinitiatieven

Stichting CoLA is een netwerk van meer dan veertig lokale en regionale architectuurcentra die samenwerken aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in Nederland. Het netwerk bevordert de dialoog over actuele ruimtelijke uitdagingen, van woningbouw tot klimaatadaptatie, en draagt bij aan oplossingen die aansluiten bij de behoeften van inwoners en gemeenschappen. CoLA stimuleert gesprekken over de grote ontwerpogaven waar Nederland voor staat, op nationaal, regionaal en lokaal niveau. De culturele architectuurorganisaties binnen het netwerk vormen een brug tussen mondiale transitie-opgaven, landelijk en lokaal beleid, de bouwwereld, de ontwerpsector en maatschappelijke vraagstukken. Hierbij betrekken zij de gebruikers van architectuur: de mensen die wonen, werken, leren en recreëren in deze ruimtes.

DGBC – Dutch Green Building Council

Stichting Dutch Green Building Council (DGBC) is de aanjager van de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Nederland.

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

De Federatie Ruimtelijke Kwaliteit is een vakvereniging die er op gericht is om Nederland bij iedere ontwikkeling mooier, leefbaarder en duurzamer te maken. Onze leden zijn kwaliteitsadviseurs bij overheden en andere niet-commerciële organisaties. Onze leden bestaan bijvoorbeeld uit kwaliteitsteams, adviescommissies, stads- en dorpsbouwmeesters en regiobouwmeesters.

GIDEON

Verandering wordt niet top-down opgelegd of bedacht en uitgevoerd door een klein clubje mensen. Om de bouwsector echt in beweging te krijgen en verandering te realiseren gaan we samen aan de slag. Gideon is een beweging met zelfsturende tribes, die bestaan uit verschillende mensen en verschillende bedrijven en initiatieven. Met elkaar werken we samen om ideeën te realiseren en daadwerkelijke verandering op gang te helpen. De verschillende tribes zijn: Beter Benutten Bestaande Bouw, Gebiedsontwikkeling, Energie transitie, Sociale transitie.

Internationale Architectuur Biennale Rotterdam (IABR)

De disciplines architectuur, landschap en stedenbouw hebben een essentiële, pionierende en verbindende rol te spelen bij het aangaan van de maatschappelijke opgave en de ruimtelijke gevolgen van een veranderende wereld en een veranderend klimaat. Of het nu gaat om de omgang met het water, de energietransitie, de woonbehoefte, de reductie van CO2 of voedselzekerheid; het zijn in Nederland maar ook wereldwijd uiteindelijk ruimtelijke vraagstukken. Sinds de eerste editie in 2003 vestigt de IABR daarom de aandacht op de waarde van ontwerpend onderzoek. Daarbij staat het streven naar een gezonde en rechtvaardige stad en ecosysteem altijd centraal.

Mevrouw Meijer

Stichting Mevrouw Meijer is een ideëel onderzoeksbureau dat verbetering van de schoolarchitectuur nastreeft. Zij geeft bestaande scholen weer vleugels. Mevrouw Meijer vindt schoolgebouwen belangrijk, omdat kinderen er een groot en vormend deel van hun leven doorbrengen. Een school is meer dan louter bedrijfshuisvesting. De kwaliteit van een school is van grote maatschappelijke betekenis. Goede architectuur hoort hier bij. Het (her)ontwerp van scholen verdient liefde, concentratie, gedrevenheid en deskundigheid. Een school hoort geen wegwerpgebouw te zijn, vindt Mevrouw Meijer. Mevrouw Meijer helpt scholen om na te denken over wat er mogelijk is met hun gebouwen. Zodra dit proces van onderzoek en bewustwording is afgerond, eindigt de betrokkenheid van Mevrouw Meijer.

Natuur & Milieu

Natuur & Milieu zet zich in voor een schone, groene en gezonde omgeving waar alle Nederlanders in kunnen leven en genieten. We zien dat het gebruik van grondstoffen zorgt voor druk op landgebruik, CO2-uitstoot en biodiversiteit. Het grote voordeel van benutten van bestaande woningen is dat het veel minder materialen verbruikt, minder CO2-uitstoot met zich meebrengt én dat de druk op het buitengebied afneemt. Je slaat dus meerdere vliegen in één klap. En het belangrijkste: meer mensen krijgen weer zicht op een primaire levensbehoefte, een eigen woonplek. Dit is waarom wij samen met het NRP in 2024 het manifest 'de meeste woningen staan er al', samen met ruim honderd andere organisaties hebben aangeboden aan de minister. Dit is ook de reden waarom we in november 2025 de petitie Meer, Sneller én duurzamer woningen toevoegen' hebben ondersteund. Natuur & Milieu wil dat in het woningmarktbeleid meer aandacht komt voor verbouwen.

NEPROM

NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen.

NRP (Nationaal Renovatie Platform)

Het NRP richt zich op het beter benutten van de bestaande gebouwde omgeving en werkt met haar partnernetwerk middels slimme renovatie, transformatie en herbestemming aan een toekomstbestendig Nederland. Het vastgoed van de toekomst staat er immers al. Het beter benutten van de bestaande voorraad gebouwen scheelt veel ruimte, materialen en vooral ook kostbare tijd in het duurzamer oplossen van bijvoorbeeld de wooncrisis. Het partnernetwerk van NRP omvat meer dan 100 bedrijven en organisaties uit de volle breedte van de vastgoedsector: van bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties, architecten, stedenbouwkundigen, productleveranciers, banken, ingenieurs, onderhoudsbedrijven en participatiedeskundigen, gemeenten en provincies.

NVTL

De Nederlandse Vereniging voor Tuin- en Landschapsarchitectuur (NVTL) is de enige Nederlandse beroepsvereniging voor tuin- en landschapsarchitecten en ontwerpers. Onze vele nationale en internationale leden vertegenwoordigen het allerbeste van de branche.

De NVTL is de spil van het vakgebied in Nederland en wij zetten ons in voor de kwaliteit van de tuin- en landschapsarchitectuur en ontwerp. We behartigen de belangen op vele fronten, stimuleren de vakontwikkeling en brengen opdrachtgevers en bureaus met elkaar én met complementaire disciplines in contact. De NVTL vormt een open vereniging waar eenieder die de groene inrichting van tuin tot landschap een warm hart toedraagt lid van kan worden.

Onderhoud NL

Onderhoud NL is de brancheorganisatie van specialisten in vastgoedonderhoud. Onze leden, van zzp'ers tot mkb, houden zich elke dag bezig met schilderwerk, beglazing, renovatie, restauratie, isolatie en industriële metaal conservering. 30.000 collega's werken hard aan het onderhouden en verduurzamen van de gebouwde omgeving in Nederland. En daar zijn we trots op! Samen willen we een voorbeeld zijn voor de nieuwe generatie vakmensen.

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, brengt Platform31 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.

Platform Woonopgave

Stichting Platform Woonopgave is een groeiende alliantie van ontwerpers en andere experts uit verschillende organisaties die op eigen initiatief willen samenwerken aan een bewoonbaar Nederland. Voor ons ligt de grootste maatschappelijke opgave sinds de wederopbouw. Wij denken dat het moet kunnen: een inclusieve, betaalbare en toekomstbestendige volkshuisvesting. Bestand tegen klimaatverandering en in zichzelf geen verdere belasting op het klimaat. Platform Woonopgave wordt geleid door een kernteam, ondersteund door een groeiend team van ontwerpers en andere experts en zoekt naar samenwerking tussen mensen in de ontwerpsector en met experts uit aanverwante disciplines om samen een groter, collectief verhaal te maken over hoe we willen en kunnen wonen in Nederland. Regelmatig organiseren we evenementen waar we hierover met elkaar in gesprek gaan.

VastgoedBelang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

Vereniging Deltametropool

Nederland verdient een krachtige, toekomstbestendige metropool: een stedencluster van internationaal niveau, geworteld in de delta van Rijn en Maas. Vereniging Deltametropool werkt al meer dan twintig jaar aan het verbeelden, ontwerpen en versterken van een leefbare, gezonde en groene Deltametropool. In West-Europees perspectief vormt Nederland, in samenhang met de Vlaamse Ruit en het Ruhrgebied, eerder één uitgestrekte stedelijke regio dan een dichtbevolkt land. Dat vraagt om een metropolitane bril én om nationaal leiderschap. De grote opgaven van nu, energietransitie, verstedelijking, mobiliteit en klimaatadaptatie, vragen om een langjarig, integraal ruimtelijk perspectief, gedragen door rijk, regio en lokale overheden. Wij doen daarom een dringend beroep op de Tweede Kamer om het metropolitane perspectief expliciet te verankeren in ruimtelijk beleid en investeringskeuzes, en ruimte te geven aan integrale gebiedsaanpakken en ontwerpend onderzoek. Vereniging Deltametropool vertegenwoordigt een brede coalitie van publieke instellingen en overheden, aangevuld met bedrijven en individuele leden. Vanuit die basis vragen wij u de kansen van de Deltametropool voluit te benutten, in het belang van huidige én toekomstige generaties.