

Kleine ingrepen met grote impact

Nederland kampt met een groot tekort aan beschikbare woningen. Tegelijkertijd zijn de woningen die wél beschikbaar zijn, voor een grote groep niet betaalbaar. Daardoor vallen steeds meer mensen structureel buiten de boot op de woningmarkt, en groeit de kloof tussen *insiders*, mensen die al een woning hebben, en *outsiders*, mensen die er geen kunnen bemachtigen. De woonopgave gaat daarom niet alleen over aantallen, maar ook over betaalbaarheid en een eerlijkere verdeling van woonruimte.

Door het beter benutten van de bestaande voorraad kunnen op korte termijn meer woningen worden toegevoegd, met minder materiaalgebruik, minder emissies en een kleiner beslag op de schaarse ruimte. Zodat meer mensen een huis kunnen vinden, de basis ligt er al.

Laat aanbod beter aansluiten op de vraag

De bestaande voorraad sluit nu onvoldoende aan op de woningvraag. Veel van de woningen in Nederland zijn gebouwd voor gezinnen. Dat was logisch, in de jaren '60 woonden er namelijk gemiddeld bijna drieënhalve persoon in één woning. Vandaag zijn dat er echter nog maar net twee¹, en dit gemiddelde daalt de komende decennia naar verwachting nog verder. Nederland kent daarmee steeds meer eenpersoonshuishoudens, terwijl de meeste woningen nog gezinswoningen zijn.

Door woningdelen en -splitten, en het verdichten van bestaande buurten en erven, kunnen meer woningen worden gerealiseerd, en wordt het woningaanbod beter afgestemd op kleinere huishoudens. Binnen bestaande wijken kunnen woningen worden bijgebouwd; in het landelijk gebied bieden boerenerven kansen voor kleinschalige ontwikkelingen met ruimte voor nieuwe woonvormen. Wanneer ouderen kunnen doorstromen naar een passende woning in hun eigen buurt, komen gezinswoningen beschikbaar voor gezinnen of kunnen deze worden gesplitst voor starters of alleenstaanden.

Het aanpassen van bestaande woningen om beter te voldoen aan de vraag is niet nieuw. In het verleden zijn al veel woningen samengevoegd om beter aan te sluiten bij veranderende behoeften. Nu vraagt de woningnood om een omgekeerde beweging: meer huishoudens achter de voordeur, door beter gebruik te maken van wat er al is.

Snelheid én kwaliteit

In bestaande wijken is bovendien alles aanwezig. De scholen en de voorzieningen die nodig zijn voor een leefbare woonomgeving zijn er al. De straten, parken en ondergrondse infrastructuur zijn al aangelegd; OV is al beschikbaar. Daardoor kan hier sneller woonruimte worden toegevoegd, tegen lagere kosten, met minder materiaalgebruik en minder uitstoot, dan bij nieuwe grootschalige woningbouwlocaties.

Daarbij komt dat het toevoegen van woningen vaak gemakkelijk kan worden gekoppeld aan andere opgaven en het versterken van de buurt. De wijken met de meeste potentie kunnen wel een kwaliteitsimpuls gebruiken. De woningen zijn toe aan verduurzaming en de openbare ruimte moet klimaatbestendig worden gemaakt. Ook zijn deze wijken, als gevolg van de huishoudensverdunding, vaak niet meer zo levendig als vroeger. Met meer bewoners is er meer draagvlak voor voorzieningen, ontstaan er meer diverse samenstellingen van huishoudens en van leeftijden. En kunnen zo sterkere gemeenschappen ontstaan die weerbaarder zijn. Waar mensen naar elkaar omkijken, steun organiseren en langer zelfstandig mee kunnen doen.

¹ CBS (2026) *Bevolking, huishoudens en bevolkingsontwikkeling*

Waar liggen de grootste kansen?

De grootste kansen voor beter benutten bevinden zich in de wijken die ten tijde van de eerdere grote woningbouwopgaven zijn gerealiseerd. Deze wijken, uit de jaren '60, '70 en '80, vertonen veel gelijkenissen in woningtypes, ruimtelijke opzet en uitdagingen, en komen in heel Nederland voor. Juist doordat deze wijken vaak sterk op elkaar lijken, zijn oplossingen op meerdere plekken toepasbaar en goed opschaalbaar.

Meerlaagse bouw uit deze periode leent zich vanwege het repetitieve karakter uitstekend voor optoppen, uitplinten en aanbouwen.² In de bloemkoolwijken, goed voor ruim 800.000 woningen, kunnen grote woningen worden gedeeld en gesplitst, garageboxen worden opgetopt en bieden ruim opgezette restructies of parkeervelden kansen voor kleinschalige verdichting,³ zoals de hoekaanpak van Vivare laat zien.

De potentie is enorm: als slechts 5% van de woningen zou worden gesplitst, is het hele woningtekort weggewerkt.

Ook het landelijk gebied biedt veel kansen om woningen toe te voegen door de bestaande ruimte beter te benutten. Een groot deel van de boerenerven komt, door gebrek aan bedrijfsopvolging, de gevolgen van schaalvergroting en stikstofreductie, in de toekomst mogelijk leeg te staan. Deze erven zijn zeer geschikt voor het realiseren van kleinschalige woningbouw, zonder dat daarvoor uitbreidingswijken nodig zijn, en zonder dat het karakter van het landelijk gebied wordt aangetast.⁴

Opschaling vraagt om samenwerking

Om beter benutten op grote schaal mogelijk te maken moeten we nú aan de slag. Want hoewel de potentie groot is, zijn we nog niet écht begonnen. Opschaling vraagt om samenwerking tussen het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, ontwerpers en bewoners. Maar vooral ook om politieke wil: de keuze om beter benutten in te zetten als middel om op korte termijn meer mensen aan een woning te helpen.

Gemeenten kennen de lokale opgaven het best, en zijn daarom bij uitstek in staat om te bepalen waar verdichting mogelijk is, en welke ingrepen daarbij passen. Om beter benutten niet per se afzonderlijk initiatief, maar op buurtniveau aan te pakken, kunnen gemeenten werken vanuit een wijkvisie. Samen met bewoners kan daarin worden vastgelegd waar verdichting mogelijk en wenselijk is, welke vormen daarbij passen en welke verbeteringen voor de buurt daaraan kunnen worden gekoppeld. Ontwerpers kunnen in deze fase helpen om verschillende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven met elkaar te verbinden, scenario's te onderzoeken en de mogelijkheden te verbeelden. Door bewoners vanaf het begin te betrekken, sluiten plannen beter aan bij wat een buurt nodig heeft en kan eerder draagvlak ontstaan. De wijkvisie biedt vervolgens een gezamenlijk kader waarbinnen woningcorporaties, marktpartijen en bewoners concreet aan de slag kunnen met beter benutten.

Om deze lokale aanpak landelijk op te kunnen schalen, is het noodzakelijk dat het Rijk de juiste voorwaarden creëert, en waar nodig steun verleent. Het Rijk kan belemmerende regelgeving voor woningdelen en -splitten wegnemen, zoals korten op de AOW bij samenwonen, en gemeenten

² Groothuise de Boer Architecten (verwacht eerste week okt 2026) *Doorsnede denken. Optoppen, uitplinten en aanbouwen met ruimtelijke kwaliteit*, Den Haag: College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs

³ Platform Woonopgave i.s.m. INTI (2025) *Beter Benutten Bestaande Rijtjeswoningen*, Den Haag: College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs

⁴ College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs (2026) *Thuis in de Toekomst. Pleidooi voor een leefbare, rechtvaardige en duurzame woonomgeving*, Den Haag

ruimte geven om te experimenteren met vormen van verdichting. Voor veelvoorkomende woning- en wijktypen kunnen standaardaanpakken worden ontwikkeld, zodat niet iedere gemeente hoeft uit te zoeken wat juridisch, technisch en financieel mogelijk is.

Ook het beschikbaar stellen van subsidies of goedkope leningen, of het verlagen van het btw-tarief op verbouw, kan helpen projecten te versnellen en beter benutten op te schalen. Het belonen van transformatie, in plaats van sloop-nieuwbouw, met extra ontwikkelruimte kan herbestemmen financieel aantrekkelijk maken.

Beter benutten als woonbeleid

Het beter benutten van de bestaande voorraad biedt niet alleen de mogelijkheid om op korte termijn woningen toe te voegen én bestaande buurten te versterken. Dat kan met minder ruimte- en materiaalgebruik, en met minder uitstoot van stikstof, CO2 en andere schadelijke emissies, dan bij nieuwbouw. Tegelijkertijd draagt het bij aan een betere en eerlijkere verdeling van woonruimte en betere betaalbaarheid.

De potentie is groot. Nu is het zaak om de voorwaarden te creëren voor opschaling. Beter benutten moet daarom een volwaardig onderdeel van het woonbeleid worden.

Cécilia Gross
Rijksbouwmeester

Dit position paper is geschreven als bijdrage van het College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs aan het Rondetafelgesprek Beter benutten bestaande woningvoorraad van de Vaste Kamercommissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 7 oktober 2026.



Hoekaanpak in Elst, Vivare

De hoekaanpak van woningcorporatie Vivare in Elst laat zien hoe kleinschalige inbreiding ruimte kan maken voor bestaande én nieuwe bewoners. Door drie appartementen toe te voegen aan de kop van bestaande rijwoningen, komen drie gezinswoningen vrij. Deze kunnen worden bewoond door gezinnen of worden gesplitst om nog meer woonruimte te creëren binnen de bestaande buurt.



Woningdelen, Talis

Woningcorporatie Talis uit Nijmegen zorgt voor meer huishoudens achter de voordeur. Grote eengezinswoningen worden gesplitst in twee kleinere woonruimten met gedeelde voorzieningen. Beide bewoners beschikken over een eigen slaap- en badkamer en delen de woonkamer, keuken en tuin. Zo kan de corporatie tegen relatief lage kosten snel extra woonruimte creëren voor alleenstaanden die openstaan voor woningdelen.



Vliervelden, Almere

In Almere Oosterwold is op het erf van een actief boerenbedrijf kleinschalige woningbouw gerealiseerd: appartementen en eengezinswoningen. De woningen zijn niet aangesloten op het riool, afvalwater wordt lokaal verwerkt -en aardgasvrij.