

Position paper Rondetafelgesprek Tweede Kamer

Beter benutten bestaande voorraad: van incidentele projecten naar een volwaardige woningbouwroute

Gemeente Arnhem | oktober 2026

Kernboodschap

Arnhem is koploper binnen het rijksprogramma Gebiedsgericht Beter Benutten Bestaande Voorraad omdat we niet alleen woningen toevoegen maar werken aan toekomstbestendige woonwijken in nauwe samenwerking met lokale, regionale en landelijke partners. Arnhem neemt de Tweede Kamer graag mee in de vier lessen van beter benutten.

We zien kansen om in de bestaande gebouwde omgeving meer, sneller woningen toe te voegen met meer maatschappelijke meerwaarde. Hiervoor hebben we een samenhangend Rijksinstrumentarium nodig dat investeren aantrekkelijker maakt, procedures voorspelbaarder maakt, regels proportioneel toepast en opschaling mogelijk maakt.

Arnhem werkt al jaren aan het benutten van de bestaande gebouwde omgeving. Transformatie van onder meer kantoren heeft in het verleden meer dan **1.500 woningen** opgeleverd. Nu de voorraad eenvoudig transformeerbare gebouwen afneemt, verschuift de aandacht naar andere vormen van beter benutten. Een eerste analyse laat zien dat alleen het theoretische optoppotentieel al circa **5.000 woningen** bedraagt, **waarvan ruim 1.100 corporatiewoningen**. Dit is nadrukkelijk geen voorspelling van de feitelijke productie: technische, juridische, financiële en maatschappelijke voorwaarden bepalen welk deel daadwerkelijk realiseerbaar is.

Vier lessen uit de Arnhemse aanpak

1. **Breng de potentie systematisch in beeld.** Arnhem onderzoekt waar bestaande gebouwen en wijken ruimte bieden voor extra woningen. De gemeente wacht daarbij niet alleen op afzonderlijke initiatieven, maar zoekt zelf naar kansrijke complexen en gebieden. Vervolgens gaat zij in gesprek met woningcorporaties, VvE's, beleggers, zorginstellingen en marktpartijen. Zo wordt zichtbaar welke ingrepen mogelijk zijn en welke belemmeringen eerst moeten worden opgelost. Een kansrijk gebouw is immers nog geen haalbaar woningbouwproject.
2. **Organiseer beter benutten programmatisch en gebiedsgericht.** Arnhem verkent hoe meerdere projecten in samenhang kunnen worden ontwikkeld, in plaats van ieder gebouw als een op zichzelf staand project te behandelen. Door projecten te clusteren, kunnen onderzoeken, procedures en technische oplossingen mogelijk vaker worden hergebruikt. In de praktijk blijkt dat de businesscase van optoppen vaak onder druk staat, terwijl de maatschappelijke opbrengsten groot kunnen zijn. Voor woningcorporaties blijft de beperkte investeringsruimte op korte termijn (de komende 2 - 3 jaar) een belangrijk knelpunt. Daarom onderzoekt Arnhem gebiedsgerichte businesscases die ook de noodzakelijke investeringen buiten het gebouw meenemen.
3. **Werk structureel samen met eigenaren, overheden en marktpartijen.** De gemeente kan woningen in bestaande gebouwen niet alleen realiseren. Met Vivare, Volkshuisvesting en Portaal heeft Arnhem een intentieovereenkomst gesloten voor de gebiedsgerichte aanpak. Ook werkt zij met marktpartijen aan uitvoerbare oplossingen. Via een markttuitvraag is een flexibel industrieel bouwconcept ontwikkeld voor onder meer optoppen, aanplakken en uitplinten. Arnhem onderzoekt of zulke concepten vaker kunnen worden toegepast, zodat op termijn een herhaalbare bouwstroom kan ontstaan. Vanuit de 'Hoekwoningen-aanpak' is een catalogus (type woningen) opgesteld (architectuur en stedenbouwkundige spelregels en

voorwaarden) wat een grote mate van flexibiliteit biedt om diverse soorten woningen toe te passen. Die opschaling is nog geen vaststaand feit.

Zowel bij de hoekwoningaanpak als bij het gebiedsgerichte optoppen werken we nauw samen met de provincies Gelderland. De provincie draagt bij in geld en capaciteit en we staan regelmatig samen op de Bühne.

4. **Gebruik verdichting voor verbetering van de wijk.** Extra woningen kunnen worden verbonden met verduurzaming, vergroening, toegankelijkheid, bereikbaarheid en sociale doelen. Een lift voor nieuwe woningen kan bijvoorbeeld ook bestaande woningen toegankelijker maken en doorstroming bevorderen. Arnhem zoekt zulke koppelkansen onder meer bij de verduurzaming van corporatiebezit en de ontwikkelingen in Arnhem-Oost en de Spoorzone. Het doel is verdichting verantwoord mogelijk te maken en tegelijk de leefbaarheid te versterken.

Deze vier lessen vormen de basis voor een aanpak die Arnhem verder wil ontwikkelen en beproeven. Om beter benutten op grotere schaal tot een structurele woningbouwroute naast nieuwbouw te maken, zijn ook landelijke samenwerking, passende financiering, snellere procedures, proportionele regels en voldoende uitvoeringscapaciteit nodig.

Wat is nodig voor versnelling en opschaling?

1. MAAK PROJECTEN FINANCIEEL HAALBAAR

Verlaag de drempel om te starten en te investeren

- Tijdelijke fiscale prikkels voor transformatie, optoppen, splitsen en andere vormen van woningtoevoeging. Bijvoorbeeld via versnelde afschrijving of extra investeringsaftrek (denk aan het principe vanuit de Vamil regeling of een Duitse Fördergebietsgesetz).
- Landelijke financiering voor haalbaarheidsonderzoek en procesbegeleiding.
- Gerichtte ondersteuning of subsidie van projecten met een onrendabele top wanneer daar aanvullende publieke doelen tegenover staan.

→ **Meer kansrijke initiatieven komen daadwerkelijk van de grond.**

2. MAAK PROCEDURES SNELLER EN VOORSPELBAARDER

Van langdurig maatwerk naar een herkenbare route

- **En herkenbare Fast-Track Beter Benutten** met vaste processtappen en termijnen.
- Landelijke formats, checklists en standaardonderbouwingen.
- Extra gemeentelijke en regionale uitvoeringscapaciteit, bijvoorbeeld via landelijke inzet van optop-regisseurs om initiatieven sneller van idee naar realisatie te brengen.
- Snellere afhandeling van bezwaargronden die niet relevant of al afdoende onderzocht zijn.

→ **Kortere doorlooptijden en minder beslag op schaarse capaciteit.**

3. MAAK REGELGEVING PROPORTIONEEL

Laat eisen passen bij aard en omvang van de ingreep

- Maak onderscheid tussen lichte en zwaardere vormen van woningdelen.
- Harmoniseer waar mogelijk regels en definities rond woningdelen en splitsen en hospitaverhuur. Voorkom ongewenste gevolgen voor toeslagen, uitkeringen en fiscaliteit.
- Ontwikkel landelijke standaarddocumenten, modelbesluiten en waar mogelijk afspraken met banken en hypotheekverstrekkers over benodigde toestemmingen bij optoppen, splitsen, woningdelen en hospitaverhuur.

→ **Vergroot structurele toepassing van verschillende vormen van Beter Benutten**

4. MAAK OPSCHALING MOGELIJK

Van woning voor woning naar een repeteerbare aanpak vraagt om standaardisering.

Denk aan:

- Gebiedsgerichte aanpak van flora en fauna.
Maak bij repeterende Beter Benutten-ingrepen gebiedsgericht ecologisch onderzoek, vergunningverlening en gestandaardiseerde mitigerende en compenserende maatregelen mogelijk. Onderzoek of de tijdelijke pre-SMP-route ook kan worden ingezet voor woningtoevoeging door aanbouwen, splitsen en optoppen.
- Vereenvoudiging van VvE-besluitvorming bij optoppen.
- Standaardisering van juridische documenten en afspraken.
- Ondersteun gemeenten die gereguleerd parkeren willen invoeren met een landelijke toolkit: stappenplan, modelverordening en -besluiten, vergunningen- en tarievenkeuze, handhaving en participatie.
- Laat beter benutten actief programmeren.
- Het volwaardig meenemen van woningdelen en woningsplitsing in woondeals en monitoring.

→ **Succesvolle oplossingen kunnen op grotere schaal worden toegepast**

5. INVESTEER IN GEBIEDSGERICHTE RANDVOORWAARDEN

Maak gebiedsgerichte businesscase mogelijk

- Ontschot Rijksbudgetten zodat fysieke en sociale investeringen in samenhang kunnen worden ingezet. Meer woningen vragen ook investeringen in openbaar vervoer, mobiliteitshubs, deelmobiliteit, openbare ruimte en energie-infrastructuur.
- Corporaties bezitten een groot deel van de kansrijke optoplocaties. Onderzoek stimuleringsregelingen of verruiming van de investeringsruimte van corporaties voor de korte termijn middels een knelpuntenpot.
- Tijdelijke (maatwerkruimte) bij parkeernormen voor woningtoevoeging, gecombineerd met investeringen in deelmobiliteit en mobiliteitshubs, kan op korte termijn projecten uitvoerbaar maken.

→ **Realisatie van meer woningen en toekomstbestendige woonwijken**

Arnhem ziet beter benutten als een volwaardige aanvulling op nieuwbouw. Landelijke opschaling vraagt niet alleen om versoepelde regelgeving, maar ook om investeringen in randvoorwaarden zoals collectieve mobiliteitsoplossingen, openbare ruimte, netcapaciteit en kennisdeling tussen gemeenten. Het Koploperprogramma Gebiedsgericht Beter Benutten speelt hierbij een belangrijke rol door de geleerde lessen systematisch te verzamelen en beschikbaar te maken voor andere gemeenten.