



Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad

Position paper Aedes en Talis t.b.v. rondetafelgesprek d.d. 7 oktober 2026

Geef corporaties de ruimte om sneller woonruimte toe te voegen

Nederland kampt met een groot woningtekort. Nieuwbouw blijft essentieel, maar alleen met nieuwbouw wordt de wooncrisis niet opgelost. Terwijl nieuwe bouwlocaties schaars zijn en procedures lang duren, liggen er in de bestaande woningvoorraad kansen om op korte termijn meer mensen een passende woning te bieden. Daarom is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk.

Woningcorporaties zetten steeds vaker in op woningdelen, hospitaverhuur, woningsplitsen, optoppen en aanplakken. Zij lopen in de praktijk echter tegen uiteenlopende belemmeringen aan. Aedes roept het Rijk op om deze belemmeringen weg te nemen. De potentie hiervan is namelijk groot. Als alle belemmeringen zijn weggenomen kunnen 60.000 extra woonruimten worden toegevoegd door woningdelen, 46.000 door optoppen, 25.000 door splitsen en 40.000 door hospitaverhuur¹. Beter benutten mag echter niet gebruikt worden om nieuwbouwambities af te schalen. Nederland heeft namelijk beiden nodig: bouwen én beter benutten.

Waarom beter benutten nodig is

Woningcorporaties bouwen volop nieuwe woningen, maar de vraag naar betaalbare woonruimte groeit sneller dan het aanbod. Tegelijkertijd wonen steeds meer mensen alleen en neemt het aandeel kleine huishoudens toe. Door deze huishoudensverdunding sluit de huidige woningvoorraad niet altijd goed aan bij de woonvraag. Beter benutten biedt de kans om te zorgen dat meer mensen passende huisvesting hebben.

Beter benutten draagt niet alleen bij aan meer woonruimte, maar ook aan leefbare wijken. Door kleine huishoudens, starters, ouderen en spoedzoekers beter te huisvesten binnen de bestaande voorraad ontstaat een gevarieerdere bevolkingssamenstelling in wijken en kunnen mensen langer in hun eigen buurt blijven wonen.

Woningdelen, splitsen en optoppen kunnen daarnaast bijdragen aan meer draagvlak voor voorzieningen, een betere benutting van bestaande infrastructuur en meer sociale samenhang. Voorwaarde is wel dat beter benutten gebiedsgericht gebeurt, met oog voor leefbaarheid, parkeerdruk, beheer en draagkracht van de wijk. Dat vraagt om lokaal maatwerk en een goede samenwerking tussen corporaties, gemeenten en bewoners.

Welke belemmeringen corporaties tegenkomen

Anders gebruiken van bestaande woningen of woningen toevoegen aan de bestaande voorraad is in de praktijk vaak nog wel ingewikkeld, ondanks de grote potentie.

1. Wet- en regelgeving sluit namelijk onvoldoende aan. Corporaties lopen tegen een wirwar van landelijke en lokale regels aan. Gemeenten hanteren verschillende voorwaarden voor woningdelen, splitsen en verkamering. Daarnaast zorgen vergunningprocedures, parkeernormen en lokale beleidsregels vaak voor vertraging of zelfs afstel van projecten. Ook bestaande regels rondom toeslagen en huishoudvorming maken bepaalde woonvormen financieel onaantrekkelijk voor bewoners. Dit belemmert juist de woonvormen die snel extra woonruimte kunnen opleveren.
2. Daarnaast is de businesscase vaak negatief. Veel vormen van beter benutten leveren maatschappelijk veel waarde op, maar financieel weinig rendement. Met name optoppen en splitsen kennen regelmatig een onrendabele top. Corporaties moeten deze investeringen afwegen tegen andere grote opgaven zoals nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud.
3. Verder kost samenwerking en draagvlak creëren tijd. Beter benutten vraagt maatwerk. Corporaties moeten samen optrekken met gemeenten, bewoners en andere betrokken partijen. Daarnaast bestaan er vaak zorgen over leefbaarheid, parkeren of drukte in de buurt. Zonder duidelijke kaders en maatschappelijke ondersteuning duren trajecten lang.

¹ Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit, Platform31, 2024

Hoe kan beter benutten gestimuleerd worden?

- Maak gebiedsgericht beter benutten mogelijk.

Geef corporaties en gemeenten meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen. Het uitgangspunt moet zijn: ja, tenzij. Niet iedere buurt is geschikt voor iedere vorm van beter benutten, maar waar kansen aanwezig zijn, moeten die eenvoudiger kunnen worden benut.

- Maak samenwonen financieel aantrekkelijk.

Pas regels rondom toeslagen, fiscaliteit en huishoudvorming aan zodat woningdelen en hospitaverhuur worden gestimuleerd in plaats van ontmoedigd. Daarmee kunnen op relatief korte termijn veel extra woonplekken beschikbaar komen.

- Verklein de onrendabele top bij splitsen en optoppen.

Zonder financiële ondersteuning blijven veel split- en optopprojecten voor corporaties onrendabel. Het Rijk moet daarom zorgen voor een passend stimuleringsinstrument. De maatschappelijke opbrengsten zijn namelijk groot, maar de investeringen zijn vaak moeilijk terug te verdienen.

- Verminder de stapeling van regels en procedures.

Versnel vergunningverlening en harmoniseer lokale regels waar mogelijk. De ambitie uit het coalitieakkoord om regels voor optoppen en splitsen te vereenvoudigen verdient snelle uitwerking.

- Investeer in kennisdeling en maatschappelijke acceptatie.

Ondersteun gemeenten en corporaties met kennisprogramma's, praktijkvoorbeelden en een landelijke communicatieaanpak. Veel oplossingen zijn technisch en bestuurlijk mogelijk, maar vragen ook om meer draagvlak in de samenleving.

Zonder beter benutten blijft een belangrijk deel van het beschikbare woonpotentieel onbenut. Terwijl nieuwbouw veel tijd kost (al gauw 7-10 jaar), kunnen woningdelen, hospitaverhuur en splitsen juist op korte termijn extra woonruimte opleveren. Corporaties willen die kansen verzilveren, maar hebben daarvoor de juiste randvoorwaarden nodig.

Met deze maatregelen kunnen op korte termijn extra woonplekken worden gerealiseerd binnen de bestaande woningvoorraad. De benodigde woningen liggen niet alleen op toekomstige bouwlocaties, maar ook in de bestaande voorraad die we vandaag al hebben. Geef corporaties daarom de ruimte om die kansen daadwerkelijk sneller en beter te benutten. Bouw door aan nieuwbouw, maar benut tegelijkertijd beter wat we al hebben.

Voorbeelden uit de praktijk

- Woningdelen: woningcorporatie Talis (Nijmegen en Wijchen): [klik hier voor nieuwsbericht](#)
- Optoppen: woningcorporatie Portaal (Soest): [klik hier voor nieuwsbericht](#)
- Hoekwoningaanpak: woningcorporatie Vivare (Elst): [klik hier voor nieuwsbericht](#)
- Woningsplitsen: woningcorporatie De Kernen (Beneden Leeuwen): [klik hier voor nieuwsbericht](#)

Contact / meer informatie

- Jan van der Meer, bestuursvoorzitter woningcorporatie Talis, via: jan.vandermeer@talis.nl
- Richard Bos, public affairs Aedes, via r.bos@aedes.nl