

Vergaderjaar 2022–2023

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1038**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 mei 2023

Veel mensen ervaren elke dag de gevolgen van het enorme tekort aan betaalbare woningen. Daarom zetten we in op het bouwen van 900.000 woningen tot en met 2030. In het najaar van 2022 hebben we helaas al moeten constateren dat dat niet genoeg zal zijn om te voldoen aan de maatschappelijke opgave voor voldoende passende woningen<sup>1</sup>. Terwijl de opgave groter wordt, zijn de financiële omstandigheden voor woningbouw het afgelopen jaar flink verslechterd door onder andere stijgende rente en bouwkosten. We moeten dan ook alle mogelijkheden die bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort aangrijpen. Eind mei stuur ik een brief aan uw kamer over hoe we gaan doorbouwen in deze veranderende omstandigheden.

Één van de mogelijkheden waarop ik extra inzet is het beter benutten van de bestaande voorraad. Dit gebeurt tot op heden nog op kleine schaal, terwijl de potentie groot is. Zo zijn in 2021 ongeveer 2.200 woningen gerealiseerd via splitsing, terwijl we in potentie via splitsing tot 2030 ongeveer 80.000–160.000 woningen kunnen realiseren<sup>2</sup>. Ook optoppen gebeurt vaak nog op kleine schaal, terwijl we hiermee in potentie ongeveer 100.000 woningen kunnen toevoegen tot 2030<sup>3</sup>. Omdat de maatschappelijke opgave groot is, moeten we juist nu extra stappen zetten om dit potentieel ook daadwerkelijk te benutten. Zo kan ook het beter benutten van de bestaande voorraad bijdragen aan de realisatie van de 900.000 woningen tot en met 2030.

In deze brief beschrijf ik hoe ik dat ga doen. Daarbij beschrijf ik hoe nu al wordt samengewerkt en op welke onderdelen ik deze samenwerking

<sup>1</sup> Primos-prognose CBS.

<sup>2</sup> Zie onderzoek Stec Groep.

<sup>3</sup> Zie onderzoek Stec Groep.

verder ga verbeteren<sup>4</sup>. Ik maak daarvoor onderscheid tussen drie typen oplossingen: meer woningen op de kavel, meer mensen in één woning en betere doorstroming. We kunnen meer woningen op de kavel realiseren door bijvoorbeeld het optoppen of splitsen van bestaande woningen. Daarnaast moeten we ook de ruimte van bestaande woningen efficiënter gaan gebruiken. Bijvoorbeeld door het samenwonen in één woning gemakkelijker te maken. Daarmee pakken we naast het woningtekort bijvoorbeeld ook eenzaamheid of hoge vaste lasten aan. Tot slot kan een betere doorstroming ervoor zorgen dat meer mensen in een betaalbare woning wonen in bestaande woonwijken. Dat is extra belangrijk voor ouderen omdat zij graag in de eigen vertrouwde buurt willen blijven wonen<sup>5</sup>.

Om de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt beter te benutten zet ik nieuwe stappen. We realiseren meer woningen op de kavel door onder andere het opzetten van een programmatische aanpak voor optoppen en het bieden van mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen van bijvoorbeeld microwoningen. Daarnaast gaan we de bestaande ruimte van woningen efficiënter gebruiken door samenwonen en doorstroming aan te moedigen. Dat doe ik onder andere door het starten van een campagne voor hospitaverhuur en het opzetten van een experiment om woningdelen bij ouderen aan te moedigen.

**Tabel 1: Mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad**

Meer woningen op de kavel	Meer mensen in één woning	Betere doorstroming
Optoppen	Samenwonen	Sturen op aanbod bestaande voorraad
Splitsen	Hospitaverhuur:	Aanpakken leegstand
Microwoningen	– sociale huur	Doorstroming ouderen
Transformatie	– koopwoningen	Doorstroming sociale huurwoningen

## 1. Meer woningen op de kavel

Het toevoegen van woningen op de kavel draagt naast de reguliere nieuwbouwproductie bij aan de realisatie van de woningbouwopgave. Ik kijk daarbij naar verschillende mogelijkheden: optoppen, splitsen, het plaatsen van microwoningen en transformatie van gebouwen en gebieden.

De huidige urgentie vraagt dat we alle mogelijkheden die er zijn om het woningtekort terug te dringen, maximaal benutten. Ik ga daarom samen met alle relevante partijen aan de slag met onderstaande maatregelen om extra stappen te zetten met optoppen, splitsen en het plaatsen van microwoningen, voortbouwend op de initiatieven die er al zijn. Deze maatregelen maak ik ook onderdeel van het gesprek in de woondeals. Niet alleen om gezamenlijk te verkennen hoe we de potentie beter in beeld kunnen brengen en hier extra op kunnen inzetten, maar juist ook om initiatieven aan te jagen. Aan transformatie werk ik met de betrokken partijen al nauw samen via de gemaakte afspraken in de woondeals en de verdere acties uit het Nationaal Transformatieplan<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Hiermee wordt invulling gegeven aan de toezegging vanuit het Wetgevingsoverleg Begrotingsonderdeel Wonen en Ruimte d.d. 14 november 2022 (Kamerstuk 36 200 VII, nr. 117) en de motie van het lid Mohandis Kamerstuk 29 325, nr. 151.

<sup>5</sup> Zie programma wonen en zorg voor ouderen: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/23/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen>.

<sup>6</sup> Nationaal transformatieplan, Kamerstuk 32 847, nr. 919.

## *Optoppen*

Met optoppen worden woningen toegevoegd door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen. Een van de belangrijkste knelpunten bij optop-initiatieven is dat deze kleinschalig en gefragmenteerd zijn. Hierdoor is het draagvlak voor optoppen bij bewoners en lokale politiek vaak nog gering en zijn er teveel onzekerheden over bijvoorbeeld de technische (on)mogelijkheden, kosten en opbrengsten en benodigde processen en procedures. Bovendien wordt nu vaak voor ieder potentieel gebouw een maatwerkoplossing uitgewerkt. Dit kost veel geld en tijd en vereist specifieke en technische expertise die maar beperkt aanwezig is in de markt.

Ik heb Stec Groep gevraagd onderzoek te doen naar de potentie van splitsen en optoppen en de belemmeringen en kansen die er zijn<sup>7</sup>. Uit het onderzoek komt naar voren dat het realistisch is om middels optoppen circa 100.000 woningen toe te voegen. Het grootste deel (2/3<sup>e</sup>) is te realiseren door het optoppen van meergezins-corporatiewoningen met bouwjaar 1965 of later. Voor een groot deel van deze woningen is het bouwkundig vaak mogelijk om één of twee woonlagen toe te voegen. Met name voor woningen die ook toe zijn aan renovatie en verduurzaming, is een combinatie met optoppen kansrijk. Het beter benutten van de bestaande voorraad biedt ons daarmee niet alleen de kans om voldoende woningen te realiseren, maar ook om de leefbaarheid rondom en toekomstbestendigheid van bestaande woningen te verbeteren.

Met genoegen zie ik dat diverse partijen aan de slag zijn met het stimuleren en realiseren van optop-initiatieven. De provincie Zuid-Holland is bijvoorbeeld een actieprogramma optoppen gestart om gemeenten en corporaties te ondersteunen bij concrete projecten. De TU Delft is vanuit het ontwikkelen van modulair bouwen betrokken bij optop-initiatieven en diverse marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwbedrijven en prefabfabrikanten zijn bezig met het ontwikkelen en uitvoeren van optopprojecten.

Om het optoppen van woningen op grotere schaal te stimuleren, zijn meer gestandaardiseerde optop-producten en (bouw)processen nodig. Ik wil daarom de diverse lopende initiatieven samenbrengen en benutten om die standaarden te ontwikkelen. Hiervoor ga ik samen met een aantal marktpartijen, overheden en corporaties die actief zijn met optoppen, een programmatische aanpak uitwerken. Daarbij denk ik bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van modulaire en gestandaardiseerde producten en het helpen inzichtelijk maken van de technische (on)mogelijkheden en de maatschappelijke kosten en baten van optoppen. Omdat we in het onderzoek van Stec zien dat de meeste potentie bij corporatiewoningen zit, wil ik me in eerste instantie daarop focussen. Deze aanpak kan vervolgens ook benut worden om optoppen in andere segmenten te stimuleren, zoals bij particuliere woningen en panden zonder woonfunctie.

## *Splitsen*

Bij woningsplitsing worden van een woning of appartement twee of meer zelfstandige woningen gemaakt. Een van de belemmeringen voor splitsen is dat gemeenten en woningeigenaren onvoldoende bekend zijn met de mogelijkheden van splitsen en de regelgeving daarvoor. Ook zijn er

---

<sup>7</sup> Dit onderzoek verstuur ik met deze brief aan uw kamer. Hiermee wordt invulling gegeven aan de toezegging vanuit het Commissiedebat Woningbouwopgave/Staat van de volkshuisvesting d.d. 12 april 2022 (Kamerstuk 32 847, nr. 884).

gemeenten waar het splitsen van woningen beleidsmatig niet of beperkt wordt toegestaan. Het splitsen van woningen kan in bepaalde buurten en wijken ongewenst zijn vanwege negatieve effecten op de leefbaarheid. Op die locaties is restrictief beleid gepast. Tegelijkertijd zijn er ook veel gemeenten (of wijken en buurten) waar splitsen wel degelijk voordelen heeft en ook kan bijdragen aan extra woningen en een meer betaalbare woningvoorraad. Omdat de mogelijkheden en effecten van woningsplitsing vaak locatiespecifiek zijn, vraagt het splitsingsbeleid om maatwerk.

Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar het splitsen van woningen en schat dat er middels splitsen circa 80.000–160.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het rapport van Stec geeft aan dat met name voor ouderen splitsen een interessante optie kan zijn als zij wel in hun woning willen blijven, maar deze te groot is geworden. In absolute zin bevindt het grootste aantal te splitsen woningen zich in de grote steden. In 2021 vond meer dan een derde van de jaarlijkse woningsplitsingen plaats in de vijf grote steden. Relatief gezien is juist in de meer landelijke regio's een groter aandeel van de woningvoorraad splitsbaar omdat hier vaak grotere woningen staan.

Uit een eerdere evaluatie van de Huisvestingswet in 2014 bleek dat 77 gemeenten in 2020 regels hadden over woonruimtevoorraadbeheer. Daarvan had 64% regels over splitsing<sup>8</sup>. Om meer grip te krijgen op de huidige mogelijkheden van splitsen ga ik met de gemeenten onderzoeken hoe zij nu in hun beleid omgaan met woningsplitsingen en welke gronden daarvoor worden aangevoerd. Vervolgens wil ik gemeenten, waar woningsplitsing wel kan en wenselijk is, actief gaan aanmoedigen om in hun lokale woonvisies en woonbeleid het splitsen van woningen te stimuleren. Onder andere door het opstellen van een handreiking voor splitsen. Hiervoor wil ik voortbouwen op de digitale handreiking woningsplitsen van de provincie Gelderland<sup>9</sup>. Daarnaast zie ik op basis van het rapport van Stec dat vooral woningen waar ouderen wonen splitsbaar zijn. Daarom neem ik deze optie ook mee in de bredere aanpak op de vraagstukken over woning delen en doorstroom van ouderen.

### *Microwoningen*

Microwoningen zijn kleine zelfstandige woningen die op of bij reeds bebouwde kavels, bijvoorbeeld in achtertuinen of erven, (tijdelijk) bijgeplaatst kunnen worden. Deze woningen kunnen onder andere gebruikt worden voor het bieden van mantelzorg. Naast eventuele gemeentelijke beperkingen, is hier vooral het gebrek aan ruimte een knelpunt. Het zal van lokale omstandigheden en lokale afweging afhangen of een extra woning in een achtertuin of erf ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij spelen bijvoorbeeld parkeermogelijkheden, toegankelijkheid voor de brandweer en aantasting van woon- en leefklimaat een rol. Daarom is het potentieel van deze woonvormen vooral groot in de meer landelijke regio's.

Ik vind het belangrijk dat mantelzorg ook vanuit het woondomein gefaciliteerd blijft. Daarom zal ik een instructieregel aan het Besluit kwaliteit leefomgeving toevoegen, die regelt dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden voor mantelzorgwoningen ook onder de Omgevingswet in stand worden gehouden. Daarmee blijft het plaatsen

<sup>8</sup> Evaluatie Huisvestingswet 2014, Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid, RIGO 12 mei 2020.

<sup>9</sup> <https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen/handreiking-woningsplitsing>.

van mantelzorgwoningen onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij.<sup>10</sup> Daarnaast wordt het onder de Omgevingswet mogelijk dat gemeenten in het omgevingsplan meer mogelijkheden gaan bieden voor vergunningsvrij bouwen. Daarmee worden ook mogelijkheden gecreëerd voor het plaatsen van microwoningen voor woningzoekenden, waaronder ook aandachtsgroepen zoals dakloze jongeren en volwassenen<sup>11</sup>.

### *Transformatie*

Slimmer omgaan met de bestaande ruimte kan ook door vastgoed dat nog geen woonfunctie heeft te transformeren. Verspreid door het land zijn tal van objecten die hun functie verloren hebben. Deze gebouwen kunnen in specifieke gevallen worden ingezet voor toekomstig woongebruik. Dat gebeurt nu al fors. Jaarlijks worden ca 10.000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd door transformatie. De ambitie is om dat aantal verder te verhogen naar 15.000 transformatiewoningen per jaar.

Over de acties om deze ambitie te halen, heb ik een nationaal transformatieplan ontwikkeld. Hierover heb ik uw Kamer geïnformeerd in mijn brief over de versnelling van de woningbouw<sup>12</sup>. Daarin heb ik aangegeven dat ik in de woondeals heb afgesproken dat regio's in beeld brengen wat de leegstand- en transformatiecijfers zijn. Voor het einde van het jaar is dat vertaalt naar regionale afspraken over de transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen. Daarnaast worden de al succesvol gebleken financiële instrumenten voortgezet. Zo is er meer budget beschikbaar voor de Transformatiefaciliteit, zodat we nog meer transformatieprojecten kunnen ondersteunen met een lening en sneller kunnen groeien naar 15.000 woningen per jaar. Om dat instrument effectiever in te zetten, wordt de transformatiefaciliteit geëvalueerd en waar mogelijk versterkt.

Als laatste wordt kennis over transformatie vergroot en expertise beter toegankelijk gemaakt. Voor de zomer lanceer ik bij het Expertteam Woningbouw een speciaal loket voor transformatievraagstukken waarmee kennis en expertise toegankelijker wordt. Om de kennis te vergroten wordt onderzoek gedaan naar andere mogelijkheden die vastgoedtransformatie kunnen versnellen. Zo wordt beter inzicht verkregen in de omvang van de onrendabele top bij vastgoedtransformaties en wordt onderzoek gedaan naar de resultaten van gemeenten die een leegstandsregister hebben. Beide onderzoeken worden rond de zomer afgerond.

## **2. Meer mensen in één woning**

Het aantal éénpersoonshuishoudens in Nederland is sinds 2018 met gemiddeld 44.000 per jaar gegroeid<sup>13</sup>. Een groot deel van deze eenpersoonshuishoudens woont in een relatief grote woning. In 2021 woonden naar schatting 944.000 éénpersoonshuishoudens in een woning groter dan 90m<sup>2</sup> én met meer dan 3 kamers<sup>14</sup>. Een groot deel van deze eenpersoonshuishoudens heeft geen verhuiscens. Vooral voor veel ouderen is het kunnen blijven wonen in je eigen woning en je vertrouwde buurt belangrijk. De ruimte in deze woningen kan beter benut worden door samenwonen of het verhuren van een deel van de woning aan te stimuleren. Beide initiatieven ga ik aanmoedigen door belemmeringen weg te nemen en communicatie richting huishoudens te verbeteren.

<sup>10</sup> Hiermee wordt invulling gegeven aan motie van de leden Bromet en Koerhuis Kamerstuk 35 503, nr. 5.

<sup>11</sup> Hiermee wordt invulling gegeven aan motie van het lid Grinwis, Kamerstuk 36 200 VII, nr. 98.

<sup>12</sup> Zie ook nationaal transformatieplan Kamerstuk 32 847, nr. 919.

<sup>13</sup> CBS.

<sup>14</sup> WoonOnderzoek Nederland 2021.

## *Samenwonen*

Financiële regelingen maken samenwonen niet altijd aantrekkelijk en ontmoedigen dit soms zelfs. Dat is onwenselijk omdat samenwonen niet alleen de druk op de woningmarkt kan verlagen maar ook een oplossing kan zijn voor eenzaamheid en het dragen van vaste lasten. Naar aanleiding van eerder onderzoek van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid<sup>15</sup> is daarom onder andere de kostendelersnorm verhoogd naar 27 jaar per 1 januari 2023. Zo kunnen jongeren langer thuis blijven wonen zonder dat dit effect heeft op de uitkering van hun ouders.

Maar ook bij ouderen lijkt er een wens te zijn om samen te wonen. Bijna 70% van de eenpersoonshuishoudens die groot wonen is ouder dan 55 jaar. Sommigen van die ouderen denken wel eens aan samenwonen met een ander, maar onder andere de financiële gevolgen daarvan worden als ontmoedigend gezien. Daarom ga ik samen met de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Platform31 en de provincie Zuid-Holland een experiment starten over woningdelen. Daarbij maken we eerst de financiële en niet-financiële belemmeringen inzichtelijk. Daarna starten we gerichte experimenten om deze belemmeringen weg te nemen. Hierbij kijken we onder meer naar de mogelijkheden die de experimenteerruimte van de Woningwet biedt.

## *Hospitaverhuur*

Mensen kunnen ook in één woning wonen zonder dat ze één huishouden vormen. Bijvoorbeeld door een deel van de woning of kamer te verhuren terwijl iemand zelf ook in zijn of haar woning blijft wonen. Over het aantal kamers dat op dit moment door hospita's wordt verhuurd is weinig bekend. In 2002 waren dit er 73.000 en in 2006 werden 87.000 kamers actief aangeboden<sup>16</sup>. De perceptie is dat ook hier financiële regelingen in de weg zitten, terwijl dat in veel gevallen niet zo hoeft te zijn. Deze onzekerheid over de uitwerking van financiële regelingen kan in dat geval belemmerend werken.

Hospitaverhuur kan een bijdrage leveren aan het huisvestingsvraagstuk van verschillende doelgroepen, zoals studenten, kwetsbare jongeren of statushouders. Er zijn verschillende organisaties actief die hospita faciliteren door potentiële huurders en verhuurder bij elkaar te brengen en te ontzorgen. Zo zet *Hospita Housing* zich in voor studentenkamers met aandacht voor kwetsbare jongeren, *Onder de pannen* voor burgers met risico op dakloosheid en *Takecarebnb* voor statushouders.

Hospitaverhuur kan bij zowel de huur- als koopwoningen. Om mensen meer duidelijkheid te geven over de impact van kamerverhuur op inkomen of toeslagen en hoe je kamerverhuur goed kan regelen, start ik samen met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Aedes en de Woonbond een informatiecampagne over hospitaverhuur. Daarbij zal er specifieke aandacht worden besteed aan specifieke doelgroepen zoals ouderen. Hierbij zullen voor de verschillende doelgroepen ook de relevante bemiddelende organisaties worden betrokken.

Specifiek voor statushouders wil ik onderzoeken of hospitaverhuur breder ingezet kan worden voor (tijdelijke) huisvesting van statushouders in afwachting van doorstroming naar een reguliere woning. Hierdoor wordt de opvangcapaciteit ontlast en kunnen statushouders starten met integreren en participeren in onze samenleving. Daarbij wil ik zo veel

<sup>15</sup> Zie Kamerstuk 34 352, nr. 211.

<sup>16</sup> Ministerie van VROM, 2007, «Cijfers over wonen 2006, feiten over mensen, wensen, wonen».

mogelijk lopende initiatieven om via hospitaerverhuur statushouders te huisvesten betrekken, zoals bijvoorbeeld de voorgenomen pilot in regio Utrecht van corporaties, bemiddelingspartijen en de gemeente. Ik verwacht uw Kamer hier later dit jaar over deze pilot specifiek voor statushouders te informeren.

Sommige hypotheekverstrekkers zijn terughoudend in het toestaan van hospitaerverhuur. Ik heb dit besproken met kredietverstrekkers in het platform hypotheke. Hun zorgen zijn dat een woning minder oplevert bij een eventuele (gedwongen) verkoop als daar een huurder in zit. Hierdoor worden de risico's op een restschuld groter. Tijdens het gesprek bleek dat er wellicht mogelijkheden zijn om als kredietverstrekkers hospitaerverhuur beter te faciliteren. Ik ga daarom samen met NHG, kredietverstrekkers en hospitaarbemiddelaars onderzoeken onder welke voorwaarden het voor kredietverstrekkers mogelijk is om hospitaerverhuur standaard toe staan. Ik verwacht de conclusies hiervan voor de zomer aan uw Kamer te kunnen meedelen in de brief over het platform hypotheke.

Tot slot is er door de lopende Wetsbehandeling van de initiatiefwet Vaste Huurcontracten (Kamerstuk 36 195) mogelijk een effect op hospitaerverhuur. Hospitaerverhuur blijft in ieder geval mogelijk zoals deze ook al voor 2015 bestond. In de hospitaeregeling is sprake van een evenwichtige belangenafweging tussen huurder en verhuurder. Zo kan er gebruik gemaakt worden van een proefperiode van 9 maanden met 3 maanden opzegtermijn. Daarnaast zijn er ook na die 9 maanden nog extra opzeggingsgronden voor hospitaerverhuur. Bijvoorbeeld vanwege een botsing van levensstijlen of als het samen onder een dak wonen toch niet bevalt. Tot slot is verhuur aan doelgroepen zoals studenten ook mogelijk via doelgroepcontracten, en blijft tijdelijke verhuur van maximaal twee jaar mogelijk voor specifieke groepen zoals spoedzoekers, wezen en uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Ik onderzoek of er mogelijk onvoorziene effecten zijn voor hospitaerverhuur. Als blijkt dat deze er zijn, zal ik bekijken wat nodig is om deze weg te nemen.

### **3. Betere doorstroming**

Door de krapte op de woningmarkt kunnen mensen niet gemakkelijk verhuizen naar een passende woning. Sommige huishoudens wonen daardoor in een te grote of te kleine woning voor hun huishouden. Door te zorgen voor een goede doorstroming, kunnen we zorgen dat meer mensen in een passende woning wonen. Er zijn verschillende mogelijkheden om te sturen op doorstroming. Vanuit het ministerie reiken we daarvoor de instrumenten aan zoals de huisvestingswet, de crisis- en herstelwet en de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). Maar ik ondersteun ook de partijen die van deze instrumenten gebruik maken met onder andere modelverordeningen en informatiecampagnes vanuit de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

#### *Sturen op aanbod bestaande voorraad*

Gemeenten kunnen onder andere sturen op doorstroming via de Huisvestingswet. Door een Huisvestingsverordening op te stellen, kan een gemeente bijvoorbeeld vastleggen in welke gebieden en onder welke voorwaarden het is toegestaan om woningen te splitsen. Maar gemeenten kunnen ook leegstand van woningen aanpakken, verkamering faciliteren, samenvoegen tegengaan of toeristische verhuur beperken.

Ik wil dat gemeenten deze tools beter gaan gebruiken. Daarom vraag ik de VNG om de model huisvestingsverordening die eerder is opgesteld<sup>17</sup> extra onder de aandacht brengen en deze waar nodig te updaten. Ook wil ik het gebruik van de huisvestingsverordening om woningsplitsing stimuleren door dit onderwerp te bespreken aan de woondeeltafel. Het is uiteindelijk aan gemeenten om de inzet op het beter benutten van de bestaande voorraad ook vast te leggen in hun woonvisie.

### *Aanpakken leegstand*

Gemeenten kunnen ook sturen op doorstroming door te zorgen dat panden minder lang leeg staan. Er waren op 1 januari 2022 rond de 30 duizend langdurig leegstaande woningen waar geen of zeer weinig energie verbruikt werd. Niet al deze woningen zijn echter geschikt om in te wonen. Ze zijn bijvoorbeeld relatief vaak meergezinswoningen, (te) klein of oud<sup>18</sup>. Daarmee zijn ze niet direct voor iedereen passend. Om meer zicht te krijgen op langdurige leegstaande woningen, laat ik verdiepend onderzoek uitvoeren.

Per 1 januari 2022 hebben gemeenten aanvullende mogelijkheden gekregen in de crisis en herstelwet voor het aanpakken van leegstand. Gemeenten kunnen eigenaren hierdoor (sneller) verplichten te verhuren en de huurprijs bepalen. Ook het boetebedrag voor het niet melden van leegstand bij de gemeente is omhoog gegaan.

Ik moedig gemeenten aan om daadwerkelijk gebruik te maken van de aangeboden en aangevulde instrumenten. Om deze nieuwe mogelijkheden onder de aandacht te brengen organiseer ik werksessies over het gebruik van de Leegstandwet en Crisis en herstelwet en de handreiking die hiervoor is geactualiseerd. De VNG heeft een model leegstandsverordening beschikbaar gesteld waar gemeenten gebruik van kunnen maken<sup>19</sup>. Ik wil de VNG daarom vragen om deze (nogmaals) onder de aandacht te brengen. Daarbij heb ik de VNG verzocht dat er speciale aandacht is voor die gemeenten die geen leegstandsverordening hebben<sup>20</sup>.

### *Doorstroom ouderen*

De demografische samenstelling van de Nederlandse bevolking verandert de aankomende jaren. De groep ouderen wordt groter en deze ouderen leven vaker dan voorheen alleen. 26% van de 55-plussers geeft aan een verhuiscens te hebben. Deze ouderen moeten als zij dat willen kunnen doorstromen naar een passende woning. Een woning die levensloopbestendig is en waar ze mogelijk in de toekomst zorg kunnen ontvangen.

Om die reden zet ik met mijn programma Wonen en Zorg voor Ouderen in op het passend wonen van ouderen en op doorstroming. Dit doe ik door het aanbod aan ouderenhuisvesting te vergroten, ouderen te informeren over passend wonen en hen te ontzorgen bij een mogelijke verhuizing. Hiervoor start ik onder andere een informatiecampagne waarbij inzicht in de eigen financiële situatie van ouderen een belangrijk onderdeel vormt.

<sup>17</sup> <https://vng.nl/nieuws/model-huisvestingsverordening-opkoopbescherming-toegevoegd>.

<sup>18</sup> Leegstandmonitor 2022.

<sup>19</sup> <https://vng.nl/brieven/handreiking-leegstand-te-lijf-20-en-vng-model-leegstandsverordening-nieuw>.

<sup>20</sup> Hiermee wordt invulling gegeven aan motie van het lid Beckerman, Kamerstuk 32 847, nr. 1000.

### *Doorstroom sociale huurwoningen*

Woningcorporaties en andere verhuurders van gereguleerde huurwoningen hebben de mogelijkheid om de huur voor mensen met een hoger inkomen stapsgewijs te verhogen tot een huur die beter past bij de kwaliteit van de woning. Dat kan via het instrument van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH). Dit is belangrijk instrument voor verhuurders om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming en om de huren voor huishoudens met een lager (midden)inkomen betaalbaar te houden.

Daarnaast wordt de IAH gezien als een middel om de doorstroming te bevorderen. Het is onduidelijk of de IAH ook daadwerkelijk leidt tot meer doorstroming. Ook is het de vraag hoe het aantal huishoudens met een huur (ruim) onder de uit het woning waarderingstelsel (wws) maximaal toegestane huurprijzen zich bij particuliere verhuurders ontwikkeld. Daarom wil ik de werking van het instrument gaan evalueren. Deze evaluatie zal eind 2023 plaatsvinden.

### **Tot slot**

We zullen alles uit de kast moeten halen tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren. Dat doen we vooral door nieuwbouw, maar dat alleen is niet voldoende. We zullen nóg beter samen moeten werken om ook de bestaande voorraad beter te benutten. Dit doen we door meer woningen toe te voegen op de kavel, meer samen mensen in één woning te laten wonen en te zorgen voor betere doorstroming. Ik zal uw kamer bij het informeren over de voortgang van de woningbouw ook informeren over de voortgang op het realiseren van meer woningen op de kavel. Vanuit het programma ouderen volgen de resultaten op de doorstroming voor ouderen. Ik informeer uw kamer eind dit jaar integraal over de voortgang op de in deze brief besproken maatregelen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge