

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1135

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 januari 2024

Een extra woonlaag met appartementen op een flat van 3 etages, een jongere die een kamer vindt in huis bij een hospita en een ouder echtpaar dat in een mantelzorgwoning in de tuin van hun kind woont. Het beter benutten van bestaande voorraad is hard nodig om het enorme woningtekort op te lossen. Ik ben blij te zien dat dit thema bij steeds meer partners op de agenda staat en hierop actief de samenwerking wordt gezocht tussen gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincies en het Rijk.

Gemiddeld heeft een Nederlander 53 vierkante meter woonoppervlak¹. Dat is relatief ruim als je het vergelijkt met andere Europese landen. Door het samenwonen van mensen in één woning te faciliteren en de doorstroming te verbeteren kunnen we de vierkante meters nuttiger gebruiken. Dit efficiënter gebruik en het toevoegen van meer woningen op de kavel levert niet alleen extra woonruimte op, maar biedt ook kansen om de leefomgeving van huidige bewoners te verbeteren, eenzaamheid aan te pakken, mensen in hun eigen wijk te laten wonen en bestaande woningen te verduurzamen en toekomstbestendiger te maken.

Het benutten van de bestaande voorraad is een pijler onder de aanpak van de huisvestingsopgave, naast de inzet op grootschalige woningbouw, de opbrengsten van de aanpak van een «straatje erbij» en alle andere resultaten voor woningbouw. Het is een serieuze bijdrage aan de inzet voor Nederland om beschikbare, betaalbare en toekomstbestendige woningen te realiseren.

Door onder andere woningen te splitsen of gebouwen te transformeren naar woningen realiseren we op dit moment al 15–20% van onze woningbouwopgave. Maar daarmee benutten we nog niet het volle potentieel van de bestaande voorraad. In 2022 zijn er ongeveer

¹ CBS, 2022.

1.510 woningen gerealiseerd via splitsing, terwijl we in potentie tot 2030 ongeveer 80.000–160.000 woningen kunnen realiseren via splitsing. Ook optoppen gebeurt vaak nog op kleine schaal, terwijl we hiermee in potentie ongeveer 100.000 woningen kunnen toevoegen tot 2030. Gezien de grootte van de woningbouwopgave, is het belangrijk dat we extra stappen zetten om dit potentieel ook daadwerkelijk te benutten.

In mijn brief van mei jl.² beschreef ik welke mogelijkheden er zijn om de bestaande voorraad beter te benutten en welke acties ik onderneem om deze te stimuleren. Daarbij maakte ik onderscheid tussen 3 typen oplossingen: meer woningen op de kavel, meer mensen in één woning en betere doorstroming. In deze brief ga ik in op de voortgang van de acties en de kansen die ik nog zie. Zo schets ik vast de contouren van de programmatische aanpak optoppen en doe ik een oproep richting gemeenten en provincies om actief deel te nemen aan de campagne voor hospitaverhuur die gepland staat voor 2024.

1. Meer woningen op de kavel

Waarom?

Door slim om te gaan met de gebouwen die er al staan, kunnen we meer betaalbare woningen toevoegen in steden en dorpen. Dat kan via optoppen, splitsen, het bijplaatsen van kleine woningen en de transformatie van gebouwen naar woningen.

Wat lossen we op?

Het toevoegen van meer betaalbare woningen draagt bij aan het realiseren van de woningbouwopgave en het terugdringen van het woningtekort. Het toevoegen van woningen in bestaande wijken kan ook worden gecombineerd met renovatie- en verduurzamingsmaatregelen en het verbeteren van de leefbaarheid van een wijk. Zo wordt ook direct de kwaliteit en uitstraling van bestaande gebouwen en de leefomgeving verbeterd.

Met welke acties?

- Initiatieven aanjagen en uitlichten via de «Optop2000».
- Programmatische aanpak optoppen.
- Handreiking woningsplitsing en webinars/sessies met gemeenten.
- Extra maatregelen om transformaties naar woningen te versnellen, waaronder een thematische aanpak voor de verschillende type vastgoed, en de uitvoering van het Nationaal Transformatieplan.

Optoppen

Het enthousiasme bij provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen om met optoppen nieuwe woningen te realiseren, neemt zichtbaar toe. En ook voor uitbreiding van bestaande gebouwen aan de onderkant (bijvoorbeeld het ombouwen van garageboxen of bergingen tot woningen) of aan de zijkant (extra woningen op de kopse kant van een appartementencomplex of hoekwoning) is steeds meer interesse. Het realiseren van de extra woningen wordt daarbij vaker gecombineerd met de renovatie en verduurzaming van het bestaande gebouw. Daarmee

² Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 1038.

draagt optoppen niet alleen bij aan het oplossen van het woningtekort, maar profiteren ook de huidige bewoners mee.

In een eerder onderzoek van Stec Groep³ dat ik in mei naar uw Kamer heb verzonden, is berekend dat via optoppen in potentie circa 100.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. Ondanks de toenemende interesse, worden dit soort aantallen niet zonder meer bereikt. Het ontbreekt partijen nog aan voldoende kennis en ervaring om met optoppen aan de slag te gaan, en vooral om dit op grotere schaal te doen. Deze kennis en ervaring moeten we samen opdoen door optopprojecten te starten, te leren van de praktijk, belemmeringen weg te nemen en toe te werken naar meer gestandaardiseerde optopproducten en -processen. Om hiervan een succes te maken, is structurelere samenwerking met diverse partijen noodzakelijk.

Optop2000

In september jl. organiseerde mijn ministerie samen met Aedes een bestuurlijke bijeenkomst met een aantal koplopers over optoppen. Bestuurders van woningcorporaties, provincies, gemeenten en bouwpartijen kwamen op deze dag samen om ervaringen uit te wisselen en bespraken welke stappen nodig zijn om optoppen op grotere schaal mogelijk te maken.

In november, tijdens de Dag van Volkshuisvesting, lanceerde ik de Optop2000. Een bundeling van projecten vanuit het hele land met uiteindelijk in totaal circa 2.000 woningen die door optoppen of door toevoegingen aan de onderkant of zijkant van bestaande gebouwen gerealiseerd gaan worden. Voor deze Optop2000 hebben zich inmiddels 25 projecten (circa 750 woningen) aangemeld. Deze projecten wil ik benutten om meer ervaring op te doen met optoppen en inzichtelijk te maken waar de belangrijkste kansen en belemmeringen zitten en wat er nodig is om meer optopprojecten in de praktijk te stimuleren en mogelijk te maken. Projecten kunnen zich nog steeds aanmelden.

Programmatische aanpak optoppen

Onze opgave is om alle kansen die er voor optoppen zijn om te gaan zetten naar het realiseren van meer woningen. Daarvoor werk ik samen met Aedes, de provincie Zuid-Holland en de Bouwcampus aan een programmatische aanpak optoppen. De Optop2000 wordt hier onderdeel van.

Met de programmatische aanpak willen we het sneller en het op grotere schaal optoppen stimuleren en mogelijk maken. Ook wil ik met de gemeenten en corporaties waar de grootste optop-potentie zit in gesprek over het aantal woningen dat zij middels optoppen kunnen bouwen en de voorwaarden waaronder. Ik zie vooral potentie in naoorlogse wijken, waaronder enkele stedelijke focusgebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, met 3- en 4-laagse flats en in het bijzonder ook in combinatie met renovatie en verduurzaming. In de loop van dit jaar wil ik ook met andere gemeenten in gesprek over het in kaart brengen van het optoppotentieel en wat er nodig is om die potentie daadwerkelijk te benutten. Afspraken hierover neem ik mee in de regionale woondeals.

³ De potentie van splitsen en optoppen | Rapport | Rijksoverheid.nl.

Met de programmatische aanpak richten we ons op vijf prioriteiten (zie onderstaand kader), die samen de basis vormen van de aanpak. We werken momenteel de programmatische aanpak verder uit en sturen deze eind eerste kwartaal van 2024 aan Uw Kamer toe.

Contouren Programmatische aanpak Optoppen

Aanleiding:

We hebben veel betaalbare en duurzame woningen nodig. Optoppen is één van de manieren om deze te realiseren. Naast het toevoegen van nieuwe woningen biedt optoppen ook kansen voor de renovatie en verduurzaming van bestaande gebouwen en het verbeteren van de leefbaarheid in de buurt. Met name in naoorlogse wijken is deze integrale aanpak hard nodig.

Doel van de aanpak is het versnellen en op grotere schaal stimuleren van optoppen. Daarvoor werken we vijf actielijnen uit:

1. **Aan de slag in de praktijk (Optop2000):** Er zijn meer succesvolle voorbeelden nodig om bij gemeenten en gebouw-eigenaren het draagvlak en vertrouwen te creëren dat zij nodig hebben om met optoppen aan de slag te gaan. Door samen kennis en ervaring op te doen aan de hand van optopprojecten, leren we waar de kansen en knelpunten zitten.
2. **Verduidelijken van regels en beleid voor optoppen:** Het doorlopen van de processen en procedures voor optoppen kost nu vaak veel tijd. Dikwijls is dit het gevolg van onbekendheid of onduidelijkheid over beleid en regelgeving, van zowel het Rijk als decentrale overheden. Met deze actielijn werken we aan een heldere uitleg van de regelgeving voor optoppen, delen we goede voorbeelden van hoe we projecten binnen bestaande regelgeving kunnen uitvoeren en identificeren we voor welke knelpunten een eventuele aanpassing van beleid of regelgeving gewenst is en van wie.
3. **Kennisontwikkeling- en deling:** Diverse partijen doen relevante kennis en ervaring met optoppen op. Het ontbreekt momenteel aan regie en een centrale ontsluiting voor de opgedane kennis. Door deze te bundelen en breed beschikbaar te stellen, o.a. door het ontwikkelen van een centraal kennisplatform, dragen we zorg voor de noodzakelijke kennisontwikkeling- en deling over optoppen.
4. **Standaardisatie en opschalen:** De optopprojecten die we nu kennen zijn vaak kleinschalig en maatwerk. Hierdoor zijn de projecten relatief duur, kennen ze een lange doorlooptijd en is specifieke expertise noodzakelijk. Om te komen tot opschaling zijn meer gestandaardiseerde optopproducten en optopprocessen gewenst. Daarbij verkennen we of een eventuele bouwstroom bijdraagt aan snelle opschaling.
5. **Aanpak/uitrol integrale aanpak.** In een aantal grotere gemeenten is er relatief veel optoppotentieel aanwezig. Dit geldt in het bijzonder voor enkele stedelijke focusgebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), waar ook de combinatie met renovatie, verduurzaming en leefbaarheid kansen biedt. Doel is om samen met een aantal gemeenten en corporaties in kaart te brengen hoeveel woningen met optoppen gerealiseerd kunnen worden, en wat er nodig is om die potentie ook daadwerkelijk te benutten. Deze input gebruiken we vervolgens bij het maken van bestuurlijke afspraken en bij de eventuele uitrol van de aanpak naar andere gemeenten en gebieden met veel optoppotentieel.

In 2022 zijn er 1.510 woningen gerealiseerd via woningsplitsing. Gezien de potentie van woningsplitsing (circa 80.000–160.000 woningen tot 2030) liggen er nog kansen om extra woningen toe te voegen door het splitsen van woningen. Om de mogelijkheden van splitsen en bijbehorende regelgeving breder onder de aandacht te brengen, heeft Platform31 onlangs een handreiking voor woningcorporaties gepubliceerd⁴ en een publicatie over woningsplitsen in kleine gemeenten⁵. Daarnaast ga ik via webinars en kennissessies gemeenten actief informeren over de mogelijkheden van woningsplitsing en deze handreikingen.

Extra maatregelen om transformaties te versnellen

Er liggen nog kansen om het aantal transformaties verder te vergroten. Zo betrof het aantal leegstaande gebouwen niet zijnde woningen in Nederland in 2022 40.420 eenheden waarvan 27.810 (ca. 69%) een jaar eerder ook al leeg stond. Tegelijkertijd is het aantal woningtransformaties in 2022 met 9% gedaald. Met name het aantal transformaties van kantoorpanden (30% minder) naar woningen is afgenomen, bij andere typen gebouwen nam het aantal transformaties juist toe.

Ik werk momenteel aan extra maatregelen die moeten bijdragen aan het versneld realiseren van transformaties naar woningen. Hieronder vallen een versnellingsagenda die wordt opgesteld samen met markt- en kennispartijen, afspraken over transformaties via de woondeals en een thematische aanpak voor de verschillende typen vastgoed. Deze extra maatregelen en de stand van zaken rond de uitvoering van het Nationaal Transformatieplan zal ik in het eerste kwartaal van 2024 met Uw Kamer delen.

Mantelzorgwoningen

Ik vind het belangrijk dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Het bijbouwen van een mantelzorgwoning op bestaande kavels kan een oplossing bieden hiervoor. Ik wil, zoals ik in mijn brief van 17 mei jl.⁶ al beschreef, zorgen dat ook voor mantelzorgwoningen wordt voorzien in meer regie van het Rijk dan nu geregeld is⁷. Ik ga aan de slag met het opstellen van een instructieregel die bevordert dat mantelzorgwoningen vergunningvrij gebouwd of geplaatst kunnen worden en bestaande bijgebouwen tijdelijk gebruikt kunnen worden voor mantelzorg.

⁴ Woningssplitsing door woningcorporaties in de praktijk – Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio.

⁵ Woningssplitsing. Ook in beeld bij kleinere gemeenten – Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio.

⁶ Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 1038.

⁷ Met de Omgevingswet zijn de regels voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, als onderdeel van de bruidsschat, naar het omgevingsplan verhuisd. De mogelijkheid om aan-, uit- en bijgebouwen te gebruiken voor mantelzorg, maakt hiervan onlosmakelijk deel uit. Gemeenten kunnen daarmee zelf regelen of bijbehorende bouwwerken, al dan niet met vergunning, mogen worden gebouwd en gebruikt voor mantelzorg. De voorheen geldende landelijke regels blijven van kracht zolang de gemeenteraad het omgevingsplan op dit punt niet aanpast.

2. Meer mensen in één woning

Waarom?

In 2022 steeg het aantal eenpersoonshuishoudens met 93.000 naar 3.266.000.⁸ Veel mensen willen een woning delen maar ervaren hierin belemmeringen. Woningdelen kan door het vormen van één huishouden of via een (hospita)huurcontract.

Wat lossen we op?

We zorgen voor meer gezamenlijke woonruimte. Daarmee dragen we bij aan de aanpak van hoge woonlasten en ook van het maatschappelijk probleem van eenzaamheid. Verschillende vormen van samenwonen zijn geschikt voor verschillende groepen waar onder studenten, starters, statushouders of ouderen.

Met welke acties?

- Handreiking friendscontracten
- Experiment woningdelen bij ouderen
- Informatiecampagne hospitaverhuur 2024
- Wetswijziging hospitaverhuur door woningeigenaren

Handreiking friendscontracten

Voor starters op de woningmarkt worden steeds vaker woningen gebouwd of verbouwd waarin faciliteiten zoals als een woonkamer, keuken of buitenruimte gedeeld worden. Sommige gemeenten zijn terughoudend in de samenwerking op dergelijke initiatieven vanwege eventuele risico's op overlast. Door het goed afbakenen van de doelgroep voor een project kan de gemeente directe invloed uitoefenen op het risico op overlast. Daarnaast is juist het sociale karakter van het delen van faciliteiten onderdeel van het succes. Ik moedig gemeenten daarom aan om dit soort samenwerkingen op te zoeken. Hierbij kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de handreiking over friendscontracten door woningcorporaties die recent is gepubliceerd door Platform 31⁹.

Woningdelen bij ouderen

Het kabinet heeft aangekondigd om per 2025 eerstegraads familieleden niet langer te korten op toeslagen als ze tijdelijk samenwonen voor mantelzorg. Dat is een mooie eerste stap in het aanmoedigen van ouderen om samen te gaan wonen met familie als zij mantelzorg nodig hebben. Maar ook ouderen die geen mantelzorg ontvangen, ervaren vaak financiële belemmeringen om samen te gaan wonen. Samen met de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, provincie Zuid-Holland en Platform 31 ben ik daarom een experiment gestart om te kijken in hoeverre woningdelen in de praktijk haalbaar is, en gestimuleerd kan worden. Ik zie een belangrijke rol voor een volgend kabinet om op basis van de uitkomsten van dit experiment de mogelijkheden van woningdelen verder te ontwikkelen en te faciliteren.

⁸ StatLine – Huishoudens; grootte, samenstelling, positie in het huishouden, 1 januari (cbs.nl), 2023.

⁹ Aan de slag met friendscontracten – Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio.

Als gevolg van het woningtekort, is in de afgelopen periode de aandacht in de samenleving voor hospitaverhuur flink toegenomen. Er zijn bemiddelingspartijen opgestaan die hospita's en de diverse doelgroepen die via hospitaverhuur een tijdelijk thuis kunnen krijgen bij elkaar brengen. Diverse gemeenten en partijen spannen zich gezamenlijk in om hospitaverhuur te stimuleren, zoals met de pilot in de gemeente Utrecht die momenteel loopt (zie hierna). Naast de gemeente Utrecht, zijn de gemeenten Den Haag, Rotterdam, Delft en Amsterdam campagnes gestart om hospitaverhuur onder de aandacht van hun inwoners te brengen. Ook in de media is er toenemende aandacht voor hospitaverhuur. In het bijzonder in de zomermaanden wanneer het nijpende tekort aan studentkamers zich weer aandient.

Om hospitaverhuur in Nederland weer net zo gebruikelijk te maken als het decennialang was, is bredere bekendheid met de mogelijkheden en de regelgeving noodzakelijk. Daarnaast wil ik belemmeringen in de wetgeving wegnemen. Deze stappen voeg ik samen in een programmatische aanpak hospitaverhuur. In deze aanpak maak ik onderscheid tussen drie werkstromen: het (wettelijk)verruimen van de mogelijkheden voor hospita, de pilot *geef tijdelijk thuis* en het vormgeven van een informatie-campagne op hospitaverhuur. De contouren van deze brede aanpak zijn in onderstaand kader samengevat.

Wetgeving hospitaverhuur verruimen

Naast de inzet op een betere informatievoorziening, kijk ik ook naar andere knelpunten die zich voordoen bij hospitaverhuur. Eén van die knelpunten doet zich voor bij woningen die belast zijn met een hypotheek. In dat geval heeft de woningeigenaar voor hospitaverhuur meestal toestemming nodig van zijn hypotheekverstrekker. De meeste hypotheekverstrekkers zijn echter terughoudend met het verlenen van toestemming. Dit komt met name door de risico's bij een eventuele verkoop van de woning. De verkoopprijs van een woning is meestal lager als deze in verhuurde staat – dus mét huurder – wordt verkocht. Slechts een aantal hypotheekverstrekkers staat hospitaverhuur onder strikte voorwaarden en op basis van maatwerk toe. Zij vereisen bijvoorbeeld een taxatierapport van de woning in verhuurde staat of het gebruik van een tijdelijk huurcontract.

Om hospitaverhuur voor meer huiseigenaren mogelijk te maken, wil ik gaan kijken hoe we de koudwatervrees bij sommige verhuurders en kredietverstrekkers weg kunnen nemen. Hiermee wordt tevens uitvoering gegeven aan de motie Rietkerk¹⁰ die het kabinet vraagt om te bezien hoe de mogelijkheden voor hospitaverhuur kunnen worden verruimd. Daarbij kijk ik onder meer met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) welke rol zij kunnen spelen bij het toestaan van hospitaverhuur. Ik wil in dit licht ook een wetswijziging voorbereiden die bijdraagt aan het stimuleren van hospitaverhuur. Hierbij onderzoek ik bijvoorbeeld of het huurcontract, in het geval van hospitaverhuur, eenvoudiger beëindigd kan worden bij verkoop van de woning. Daarbij zullen de belangen van alle betrokken partijen worden gewogen, waaronder het belang van de bescherming van huurders. Ik zal uw Kamer vóór de zomer van 2024 nader informeren over mijn bevindingen en de beoogde uitwerking van deze wetswijziging.

¹⁰ Kamerstukken I 2023/24 36 195, E.

In de gemeente Utrecht zijn de bemiddelingspartijen Onder de Pannen, Takecarebnb, Hospi Housing en Kamers met Aandacht de campagne «Geef tijdelijk thuis» gestart. Dit initiatief is met financiering van de gemeente Utrecht en vanuit het Rijk ondersteund. Het doel van de campagne is mensen die een kamer willen verhuren te verbinden met mensen die tijdelijk een thuis nodig hebben, en het bewustzijn over hospitaverhuur als een van de oplossingen voor het woningtekort te verhogen.

Informatiecampagne in 2024

Om tot hospitaverhuur over te gaan moet een toekomstige hospita toestemming vragen aan diens verhuurder of hypotheekverstrekker. Sommige gemeenten hebben bovendien speciale regels rondom kamerverhuur (en daarmee hospitaverhuur) waar rekening mee moet worden gehouden. Tot slot is het belangrijk dat toekomstige hospita's goed zicht hebben op het effect van hospitaverhuur op belastingen en toeslagen. Het maken van een goedgeïnformeerde keuze is hierbij belangrijk. Om die reden heeft mijn ministerie in de afgelopen periode, in afstemming met het Ministerie van SZW, alle van toepassing zijnde regelgeving inzichtelijk gemaakt. Aedes en de Woonbond onderschrijven het belang van de campagne. In de komende periode vertalen we deze informatie naar bruikbare informatie voor alle betrokkenen. Naast toekomstige hospita's, zijn dat o.a. gemeenten en woningcorporaties. Om beter zicht te krijgen op de groep potentiële hospita's en hun drijfveren is onlangs een publieksonderzoek gestart. De resultaten van dit onderzoek verwacht ik in het eerste kwartaal van 2024. De informatiecampagne gaat, naar verwachting, later dit jaar van start.

Contouren aanpak hospitaverhuur

Werkstroom 1: Mogelijkheden hospitaverhuur verruimen

In 2023 hebben verschillende gesprekken met hypotheekverstrekkers plaatsgevonden met als doel de belemmeringen voor hospita-verhuur door koopwoningeigenaren in kaart te brengen. Daarbij werd bestaande wetgeving als belangrijk knelpunt aangewezen. De voorgenomen wetswijziging is het resultaat van deze gesprekken. In de komende maanden zal ik met verschillende stakeholders in gesprek gaan over de verdere uitwerking van deze wetswijziging.

Werkstroom 2: Pilot geef tijdelijk thuis

De campagne «geef tijdelijk thuis» was de eerste stap in de aanpak en is gestart in 2023. De campagne loopt tot het voorjaar. Daarna worden de resultaten van deze campagne gedeeld met alle betrokken partijen. De best practices in het benaderen van potentiële hospita (ver)huurders worden meegenomen in de voorbereiding op de brede informatiecampagne (werkstroom 3).

Werkstroom 3: Informatiecampagne

Door het beter bekend maken van de voordelen van hospitaverhuur en een goede informatievoorziening over de regelgeving richting potentiële hospitaverhuurders en huurders, verkleinen we de drempel om tot verhuur over te gaan of bij een hospita te huren.

- **Informatie op orde:** Duidelijkheid over de invloed van hospitaverhuur op inkomen of toeslagen is van groot belang.

Bovendien moeten potentiële verhuurders erop gewezen worden dat zij mogelijk toestemming nodig hebben van hun verhuurder of hypotheekverstrekker. Complete en heldere informatie over alle voor hospitaverhuur relevante regels en voorwaarden maken wij in het eerste kwartaal van 2024 inzichtelijk op rijksoverheid.nl.

- **Publieksonderzoek:** Onlangs is een onderzoek gestart om inzicht te krijgen hoe bekend men in Nederland is met hospitaverhuur, hoe erover gedacht wordt en in het bijzonder welke groepen geneigd zouden zijn tot verhuur over te gaan en waarom. De resultaten van dit onderzoek verwachten we in het eerste kwartaal van 2024.
- **Campagne:** Na publicatie van de gebundelde informatie over hospitaverhuur op rijksoverheid.nl, en na oplevering van het publieksonderzoek, starten de voorbereidingen voor de informatiecampagne die rond de zomervakantie actief moet zijn.

3. Betere doorstroming

Waarom?

Ongeveer 40 procent van de huishoudens heeft een verhuishwens¹¹. We willen dat deze mensen kunnen doorstromen naar een woning die past bij hun behoefte en levensfase. Dat kan door leegstand terug te dringen of specifieke groepen te ondersteunen bij het doorstromen naar een passende woonruimte.

Wat lossen we op?

We geven gemeenten en corporaties meer handvaten om te sturen op een passende inzet van de woningvoorraad. Daarmee kunnen we ook problemen rond leefbaarheid en veiligheid in bestaande buurten en wijken aanpakken.

Met welk acties?

- Onderzoek leegstandsheffing
- Toolkit doorstroming
- Onderzoek verhuismotieven en woonvoorkeuren ouderen
- Convenant financiële mogelijkheden voor ouderen
- Verbetering inzet regeling huisvesting grote gezinnen
- Evaluatie IAH

Onderzoek leegstandsheffing

Momenteel maken slechts 19 gemeenten gebruik van de mogelijkheden in de leegstandswet waaronder sinds kort ook de gemeente Utrecht. Dit is voor veel gemeenten een gemiste kans voor het verbeteren van zowel de leefbaarheid en vitaliteit van gebieden als voor de woningbouwopgave. Om de mogelijkheden van de leegstandswet ook bij andere gemeenten onder de aandacht te brengen, organiseer ik samen met de VNG verschillende werksessies. Op verzoek van uw Kamer kijk ik daarnaast naar de mogelijkheden voor het toevoegen van een leegstandsheffing aan het bestaand instrumentarium voor gemeenten. Ik zal een verkenning van een leegstandbelasting meenemen in de evaluatie van de crisis- en herstelwet en de leegstandswet in 2024. Het is aan een volgend kabinet om te besluiten over de uitkomsten van die evaluatie.

¹¹ Woononderzoek 2021.

Toolkit doorstroming

Ook wil ik gemeenten, woningcorporaties, burgerinitiatieven, zorg- en welzijnsorganisaties, makelaars en anderen faciliteren bij het lokaal of regionaal ontwikkelen van een doorstroomaanpak. Daarom heeft Platform31 een toolkit doorstroming gepubliceerd¹². Hierin worden handvaten gegeven voor het ontwikkelen van een doorstroomaanpak door onder andere het in kaart brengen van de opgave, het monitoren van de aanpak en het voeren van gesprekken met inwoners. Deze toolkit wordt ook gebruikt tijdens het experiment dat Platform31 uitvoert met 10 gemeenten en één provincie. Tijdens verschillende bijeenkomsten wordt meer kennis opgedaan over het ontwikkelen van een succesvolle aanpak op doostroming.

Onderzoek verhuismotieven en woonvoorkeuren ouderen

Om beter inzicht te krijgen waarom ouderen willen verhuizen organiseer ik vanuit het programma wonen en zorg voor ouderen, samen met het Ministerie van VWS, een onderzoek naar de verhuismotieven van ouderen. Daarbij richten we ons op ouderen die al verhuisd zijn. Dit geeft inzicht in wat/wie hen heeft geholpen tijdens het verhuisproces, en hoe er is omgegaan met eventuele obstakels. Daarnaast heb ik ABF gevraagd onderzoek te doen naar de verhuisketen en woonvoorkeuren van senioren. Ik verwacht de resultaten nog dit jaar.

Convenant financiële mogelijkheden voor ouderen

Ook werk ik met het Platform Hypotheken aan een convenant met als doel ouderen tijdig en beter inzicht te geven in hun (financiële) mogelijkheden op het gebied van wonen, verhuizen en hypotheek. De afspraken moeten ervoor zorgen dat meer ouderen in de gelegenheid zijn om tijdig passend te gaan wonen. Ik streef ernaar het convenant begin 2024 te ondertekenen.

Regeling huisvesting grote gezinnen

De gemiddelde corporatiewoning is vaak niet ruim genoeg voor grote gezinnen onder de statushouders voor wie gemeenten een woning zoeken. De Regeling huisvesting Grote Gezinnen Vergunninghouders helpt gemeenten om sneller woningen geschikt te maken door bijvoorbeeld een object aan te passen of om te bouwen. De regeling is opengegaan in juli; er is een subsidie van maximaal € 35.000 per woning beschikbaar voor woningen voor 7 tot 9 personen en maximaal € 50.000 per woning voor gezinnen vanaf 10 personen. Dit jaar is ervoor circa € 1,3 mln. aan subsidie aangevraagd. In 2023 is deze regeling niet te volle benut. Er vindt nu een evaluatie plaats om het instrument nog beter aan te laten sluiten op de vraag. De regeling wordt in 2024 weer heropend en ik roep gemeenten dan ook op om van deze regeling gebruik te maken.

Evaluatie IAH

Daarnaast ben ik gestart met de evaluatie van de werking van de Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). De evaluatie die nu wordt uitgevoerd is primair gericht op het bevorderen van een eerlijkere verdeling van woonlasten tussen huurders van corporatiewoningen. Hierbij kijken we echter ook of een verhoging van de huren voor huurders met een hoger inkomen ook leidt tot meer doorstroming. Ik verwacht uw

¹² Gereedchapskist doorstroming – Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio.

kamer in het voorjaar van 2024 over de uitkomsten van de evaluatie te kunnen informeren.

Tot slot

Het beter benutten van de bestaande voorraad draagt bij aan de realisatie van voldoende passende woonruimte en het creëren van leefbare steden en dorpen. Dit kan door meer woningen op dezelfde kavel te plaatsen, het samenwonen van mensen in één woning te faciliteren en doorstroming te verbeteren.

We zullen ons juist de komende jaren moeten blijven inzetten om de bestaande voorraad te benutten voor voldoende passende en betaalbare woningen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge