Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1494

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 juli 2026

Met het beter benutten van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving (hierna: Beter Benutten) kunnen snel veel woningen en woonplekken worden gerealiseerd. Denk aan optoppen, splitsen, woningdelen, transformatie en hospitaverhuur. Daarmee levert Beter Benutten een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de woningnood.[1] Deze extra toegevoegde woonruimte kan bovendien bijdragen aan de leefbaarheid van bestaande wijken en buurten, terwijl ruimte en materiaal wordt bespaard. Onderdeel van het Coalitieakkoord en de opdracht aan de Taskforce Versnelling Woningbouw is het eenvoudiger maken van Beter Benutten.

Overal in het land zie ik dat er bij medeoverheden, verhuurders en andere initiatiefnemers veel energie zit om werk te maken van Beter Benutten. Enkele voorbeelden die ik van harte toejuich: de gemeente Hilversum die woningsplitsen stimuleert, de woningcorporaties Talis en Woonin die zogeheten deelwoningen aanbieden, de gemeente Amsterdam die hospitaverhuur stimuleert[2] en de gemeente Rotterdam die de regels voor optoppen versoepelt[3]. Ook op provinciaal niveau, zoals bij de provincies Gelderland, Noord-Brabant en Zuid-Holland, zie ik goede initiatieven.[4]

Tegelijkertijd zie ik dat initiatiefnemers nog te vaak tegen onduidelijkheden, belemmerende regels of complexe vergunningstrajecten aanlopen. Dat wil ik voorkomen. Daarom ga ik juridisch borgen dat gemeenten optoppen, splitsen en woningdelen planologisch faciliteren, en daarmee belemmeringen wegnemen. Daarmee wordt Beter Benutten

[1] Resultaat van de Landelijke Aanpak Beter Benutten is dat er jaarlijks 15.000 woningen worden gerealiseerd.
[2] Zie praktijkverhalen op Beter benutten | Volkshuisvesting Nederland.
[3] Zie Rotterdam Optoppen | www.rotterdam.nl.
[4] Zie Beter Benutten van Bestaande Gebouwen, Aanpak beter benutten bestaande woningen en gebouwen en Optoppen | Provincie Zuid-Holland.

kst-32847-1494
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

in heel Nederland makkelijker.[5] Tegelijkertijd biedt dat nog geen garantie voor meer woonruimte. Het blijft nodig om ook verder te werken aan uitvoeringskracht, slimme inzet van bestaande middelen, werkwijzen, en het helpen realiseren van kansrijke initiatieven. Dat doe ik met de Landelijke Aanpak Beter Benutten, die ik op 20 april jl. aan uw Kamer heb gestuurd,[6] in samenwerking met onder andere de koplopergemeenten en betrokken provincies, woningcorporaties en marktpartijen. In deze brief informeer ik u over de eerste resultaten en de uitwerking van een aantal maatregelen van mijn aanpak.

Naast deze brief stuur ik binnen enkele dagen het wetsvoorstel Hospitaverhuur naar uw Kamer, waarmee drempels voor hospitaverhuur worden verlaagd. In het debat over ouderenzorg op 4 juni jl. heb ik toegezegd in deze brief terug te komen op het creëren van meergeneratiewoningen. Ik zal dat echter doen in mijn brief over de voortgang ouderenhuisvesting, die ik mede namens de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport voor de zomer naar uw Kamer stuur.

Duidelijkheid en juridische ruimte

Om Beter Benutten verder op te schalen, werk ik aan meer duidelijkheid en (juridische) ruimte voor optoppen, splitsen, woningdelen en hospitaverhuur.

De route naar eenvoudiger optoppen, splitsen en woningdelen

Ik ga juridisch borgen dat gemeenten optoppen, splitsen en woningdelen planologisch faciliteren, om daarmee belemmeringen voor deze vormen van Beter Benutten weg te nemen.

Diverse gemeenten zijn al actief bezig om de juridische ruimte voor Beter Benutten te vergroten. De gemeente Utrecht heeft bijvoorbeeld woningdelen tot en met drie personen vergunningvrij gemaakt[7] en de gemeente Zoetermeer wil optoppen faciliteren door altijd een extra bouwlaag toe te staan in het omgevingsplan[8]. En ik zie dat diverse gemeenten hun regels rondom splitsen hebben versoepeld, zoals Den Haag en Rotterdam. Deze voorbeelden laten zien dat gemeenten nu al meer ruimte maken voor Beter Benutten. Die beweging wil ik verder versterken en verbreden.

Tegelijkertijd constateer ik namelijk dat initiatiefnemers nog vaak tegen onnodige belemmeringen aanlopen. Gemeenten willen deze vormen van Beter Benutten veelal wel mogelijk maken, maar bestaande regels en beoordelingskaders sluiten daar niet altijd op aan. Zo is het bij optoppen vaak vooraf onduidelijk onder welke voorwaarden een extra bouwlaag ruimtelijk aanvaardbaar wordt gevonden, bijvoorbeeld als het gaat om bouwhoogte, stedenbouwkundige inpassing of welstand. Daardoor is voor afzonderlijke projecten veelal een complex vergunningstraject nodig, met onzekerheid voor initiatiefnemers en langere doorlooptijden als

---

[5] Hiermee geef ik ook invulling aan mijn toezegging om uw Kamer voor de zomer te informeren over het vereenvoudigen van woningdelen en woningsplitsen en het stimuleren van Beter Benutten, TZ202603-116, gedaan tijdens het commissiedebat *Integrale visie op de woningmarkt* van 11 maart 2026, Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1446.

[6] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1448.

[7] In de huisvestingsverordening van de gemeente Utrecht is opgenomen dat voor het omzetten (of omgezet houden) van een zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte voor maximaal drie personen, de vergunningsplicht is uitgesloten. Daarnaast wordt woningdelen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan Utrecht toegestaan.

[8] De gemeente Zoetermeer heeft dit opgenomen in haar volkshuisvestingsprogramma, waarin staat dat zij altijd een extra bouwlaag op een bestaand gebouw toestaat in het omgevingsplan, mits de bouwkundige constructie dit aankan.

gevolg. Ook zie ik dat gemeenten regelmatig standaard in hun omgevingsplan hebben opgenomen dat er maar één huishouden in één woning mag wonen. Dit heeft als gevolg dat er een vergunning moet worden aangevraagd als bijvoorbeeld twee of drie volwassenen met elkaar willen samenwonen (en geen stel zijn). Dat belemmert woningdelen, terwijl dat niet altijd zo is beoogd.

Daarom werk ik de komende periode in overleg met de VNG uit hoe juridisch kan worden geborgd dat gemeenten optoppen, splitsen en woningdelen planologisch faciliteren en belemmeringen worden weggenomen. Een instructieregel ligt daarvoor als instrument voor de hand. Ik weeg daarbij hoe belemmeringen het beste kunnen worden weggenomen, inclusief de voor- en nadelen, de uitvoerbaarheid en de verwachte effectiviteit van mogelijke uitwerkingen. Ook maak ik gebruik van de ervaringen die koplopergemeenten in de praktijk opdoen.

Naast het omgevingsplan kunnen gemeenten op basis van de Huisvestingswet 2014 ook vergunningsstelsels optuigen voor woningdelen en splitsen in de huisvestingsverordening. Ook vanuit dat stelsel wil ik toewerken naar het uitgangspunt dat woningdelen en splitsen in beginsel door gemeenten worden gefaciliteerd.

Ter uitvoering van de motie-Van Leijen[9] heb ik ook het landelijk introduceren van het Utrechtse model verkend, waarbij overal woningdelen tot en met drie personen vergunningvrij wordt toegestaan. Hoewel ik de Utrechtse aanpak omarm, vind ik het niet passend om dit model verplichtend op te leggen aan alle gemeenten. Gemeenten moeten namelijk ruimte behouden om lokale afwegingen te maken en beperkingen te stellen, bijvoorbeeld vanwege de leefbaarheid, als de lokale omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Wetsvoorstel Hospitaverhuur

Hospitaverhuur is een vorm van woningdelen waarmee nieuwe, betaalbare woonruimte wordt gecreëerd zonder woningen bij te bouwen. In het coalitieakkoord is afgesproken belemmeringen voor hospitaverhuur weg te nemen. Hier zet ik op in middels het wetsvoorstel Hospitaverhuur. Het wordt onder andere mogelijk om een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar af te sluiten met een proeftijd van negen maanden. Ook wordt het mogelijk om het contract te beëindigen bij (executie)verkoop, verhuizing en overlijden. Ik stuur dit wetsvoorstel binnen enkele dagen naar uw Kamer ter parlementaire behandeling.

Om het potentieel van hospitaverhuur ten volle benutten wil ik rondom de inwerkingtreding een informatiecampagne starten, die aansluit bij de eerdere campagne uit 2024.[10] Deze campagne zal zich richten op het verder vergroten van de bekendheid van hospitaverhuur, omdat veel potentiële hospitahuurders en -verhuurders nog onvoldoende bekend met de mogelijkheden en voordelen.

Beter Benutten als standaard werkproces

Naast deze juridische maatregelen ondersteun ik met de Landelijke Aanpak Beter Benutten gemeenten en initiatiefnemers met kennis, uitvoeringskracht en praktische hulpmiddelen om van Beter Benutten een standaard werkproces te maken. Voor veel partijen is Beter Benutten namelijk geen reguliere uitvoeringspraktijk, waardoor het veel tijd en

[9] Kamerstukken II, 2025/26, 32 847, nr. 1425.
[10] Zie «informatiecampagne hospitaverhuur».

capaciteit vraagt. Hieronder informeer ik uw Kamer over een aantal maatregelen uit deze aanpak.

In het Koploperprogramma Gebiedsgericht Beter Benutten werk ik samen met tien koplopergemeenten aan praktische instrumenten en werkwijzen voor alle gemeenten in Nederland. Zo wordt een potentiescan ontwikkeld waarmee gemeenten inzicht kunnen krijgen in de potentie voor Beter Benutten op hun grondgebied. Ook wordt gewerkt aan werkwijzen waarmee gemeenten de vergunningverlening kunnen versnellen, bijvoorbeeld met een programma onder de Omgevingswet. Dit zorgt ervoor dat gemeenten niet hoeven te wachten op de hierboven aangekondigde juridische maatregelen, maar direct aan de slag kunnen. Daarnaast wordt onder meer gewerkt aan werkwijzen voor samenwerking met VvE's, marktpartijen en corporaties, en voor het aanpakken van veelvoorkomende obstakels in de praktijk, zoals knellende parkeernormen. Uiterlijk eind 2027 zijn alle werkwijzen en instrumenten beschikbaar.

Kennis, werkwijzen en instrumenten die de uitvoeringspraktijk voor Beter Benutten ondersteunen en versnellen wil ik via het Nationaal Expertisecentrum Woningbouw (NEW) van het programma Uitvoeringskracht verspreiden. Met dit programma wordt ook de ambtelijke capaciteit en deskundigheid bij medeoverheden versterkt. Na de zomer informeer ik uw Kamer over het programma Uitvoeringskracht.

Woningdelen

Ik wil woningcorporaties ondersteunen om woningdelen verder te stimuleren. Uit een haalbaarheidsonderzoek dat ik op 23 april jl. aan uw Kamer heb gestuurd, blijkt dat zij hiermee aan de slag willen.[11] De respondenten geven aan plannen te hebben voor minimaal 13.000 extra kamers via woningdelen, maar tegen diverse belemmeringen aan te lopen, zoals het ontbreken van een efficiënt ICT-systeem voor registratie, matching en toewijzing van deelwoningen. Ik ben voornemens de sector verder te ondersteunen bij de oplossingen die zij voor ogen hebben en onderzoek momenteel hoe dit het beste kan.

Hospitaverhuur

Om hospitaverhuur te verankeren als reguliere woonvorm subsidieer ik Geef Tijdelijk Thuis. Dit is een samenwerkingsverband van drie landelijke bemiddelingsorganisaties dat gemeenten en corporaties helpt om hospitaverhuur in de praktijk beter uitvoerbaar te maken, onder meer door kennis te delen over juridische en uitvoeringsvraagstukken en mee te denken bij het opstellen en uitvoeren van beleid. De huidige subsidie loopt tot en met 31 juli 2026. Momenteel wordt bezien of en hoe deze ondersteuning kan worden voortgezet. Ook de nieuwe handreiking van de VNG over hospitaverhuur draagt hieraan bij, door gemeenten praktische handvatten te bieden om hospitaverhuur lokaal mogelijk te maken en in beleid en uitvoering te verankeren.[12]

Wonen op erven

Beter Benutten is niet alleen een stedelijke opgave maar ook een kans in het landelijke gebied, door middel van wonen op erven. Dit komt echter lastig van de grond. Daarom is in 2025 een actieleerprogramma gestart om de juiste voorwaarden te scheppen voor erftransformaties, en

[11] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1449.
[12] Zie de pagina «VNG-handreiking: zo maken gemeenten hospitaverhuur mogelijk» op de website van de VNG.

beleidsuitgangspunten te formuleren voor het toestaan daarvan waar wenselijk. Op 20 mei is als resultaat hiervan de inspiratiegids «Wonen op erven, voor een vitaal buitengebied» gepubliceerd.[13] De gids inspireert, informeert en activeert gemeenten en provincies beleid te maken op dit onderwerp. Ik werk aan een vervolg om de gids verder onder de aandacht te brengen en toepassing ervan in de praktijk te stimuleren.

Toegankelijke financiële ondersteuning

Voor de opschaling van Beter Benutten is het ook van belang dat projecten financieel haalbaar zijn. Daarvoor is een samenhangend pakket aan bestaande financiële regelingen beschikbaar. Zo kunnen gemeenten voor de realisatie van betaalbare optop-, transformatie- en splitswoningen gebruikmaken van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT), en voor betaalbare woningen een beroep doen op de Realisatiestimulans. De Woningbouwimpuls kan worden ingezet voor projecten vanaf 200 woningen die – al dan niet gedeeltelijk – uit Beter Benutten-woningen bestaan.

Om woningdelen meer te stimuleren, maak ik de realisatie van onzelfstandige woonruimte binnen de financiële kaders van het Coalitieakkoord onderdeel van verschillende bestaande subsidieregelingen. Zo zijn er specifiek voor aanvullende woonvormen waarin statushouders en/of Oekraïense ontheemden worden gehuisvest middelen beschikbaar via de Doelgroepflexibele Regeling (DFR). Ook voor de verhuur van onzelfstandige woonruimten kan straks onder voorwaarden de DFR worden benut. De regeling treedt op 1 juli 2026 in werking.[14] Daarnaast gaat de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) gelden voor verbouwingskosten om woningen geschikt te maken voor woningdelen. Deze nieuwe tranche van de regeling is open tussen 1 juli en 18 september 2026.

In de motie van het Eerste Kamerlid Kemperman[15] wordt verzocht om aan te dringen bij de Staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst dat de fiscale beperkingen op woningsplitsing en -deling (de voordeurdelersregeling, d.w.z. de kostendelersnorm) worden weggenomen. Uit onderzoek blijkt dat het niet-toepassen van de kostendelersnorm bij uitkeringsgerechtigden slechts zeer beperkt bijdraagt aan het delen van woonruimte en aan het verminderen van het woningtekort.[16] Bovendien heeft het niet-toepassen van de kostendelersnorm een negatief effect op de arbeidsparticipatie van uitkeringsgerechtigden. Daarom zal het kabinet hier nu niet verder op inzetten. Dit laat onverlet dat als de omstandigheden in de toekomst wijzigen, opnieuw een belangenafweging gemaakt kan worden of aanpassing van de reikwijdte van de kostendelersnorm in samenhang met andere maatregelen een passende maatregel is om het woningtekort terug te dringen.

Tot slot

De komende periode werk ik samen met alle betrokken partijen verder aan de uitwerking van deze en andere acties uit de Landelijke Aanpak Beter Benutten. Ik zal uw Kamer jaarlijks informeren over de voortgang.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

---

[13] De inspiratiegids is gepubliceerd op de pagina «Wonen op erven» op de website Volkshuisvesting Nederland.
[14] Kamerstukken II, 2025/2026, 19 637, nr. 3568.
[15] Kamerstuk I 2023/24, 36 410 VII, nr. F.
[16] Kamerstukken II, 2025/26, 32 847, nr. 1403.