

Position paper

Beter benutten bestaande woningvoorraad

Aan Vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Tweede Kamer
Van Vesteda
Betreft Rondetafelgesprek Beter benutten bestaande woningvoorraad, 7 oktober 2026
Datum September 2026

Kernpunten

- Beter benutten is een aanvulling op nieuwbouw, geen alternatief. Een structurele oplossing vraagt een stabiel investeringsklimaat en een voorspelbaar fiscaal beleid.
- Vesteda benut haar woningen in het middensegment zo efficiënt mogelijk, onder meer door passend toe te wijzen en doorstroming binnen de eigen portefeuille te stimuleren.
- Doorstroming, met name van senioren, verdient een centrale plek. Doorstroming komt echter pas echt op gang als de woningvoorraad groeit.
- Regels voor kamerverhuur raken ook woningdeelconcepten van professionele verhuurders. Vesteda pleit voor een landelijke basisnorm voor woningdelen door drie of vier volwassenen.
- Woningssplitsing en optoppen zijn vaak niet haalbaar door bouwkosten, technische ingrepen, vergunningprocedures en parkeernormen. Bovendien komen gesplitste grote woningen door de hoge bouwkosten niet eenvoudig terug.
- Vesteda vraagt het Rijk beter benutten en nieuwbouw in samenhang te bezien: neem belemmeringen weg waar dat verantwoord en haalbaar is, en zorg voor stabiele randvoorwaarden voor investeringen in nieuwe woningen in het middensegment.

1. Vesteda en het middensegment

Vesteda is de grootste commerciële woningbelegger en -verhuurder van Nederland. Wij verhuren landelijk circa 28.000 woningen. Dat doen we namens institutionele beleggers voornamelijk Nederlandse, maar ook internationale pensioenfondsen en verzekeraars. Vanuit onze strategie 'Housing as a force for Good' ligt onze focus op het middensegment: woningen met een huur vanaf de grens van de sociale huur, circa 920 euro, tot 2.000 euro per maand. Circa 82 procent van onze woningen valt in dit segment, dat breder is dan de wettelijk begrensde middenhuur. Onze huurders zijn veelal huishoudens met een middeninkomen, zoals leraren, zorgmedewerkers en jonge professionals, die vanwege hun inkomen geen toegang hebben tot sociale huur.

2. Beter benutten in de praktijk van Vesteda

Binnen de bestaande regels maakt Vesteda zich hard om zoveel mogelijk mensen aan een betaalbare huurwoning te helpen. Daarbij zetten we de volgende instrumenten in:

- **Passend toewijzen (bij eerste verhuring).** Vesteda houdt bij toewijzing rekening met de verhouding tussen huishoudgrootte en woninggrootte. Grotere woningen gaan bij voorkeur naar grotere huishoudens. Voor private verhuurders is dit geen wettelijke verplichting, maar zo voorkomt Vesteda dat schaarse grotere woningen naar eenpersoonshuishoudens gaan.
- **Doorstroming binnen de portefeuille.** Huurders die willen verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie past, krijgen voorrang. Als senioren, alleenstaanden of kleinere huishoudens verhuizen, komen gezinswoningen vrij voor huishoudens die die ruimte nodig hebben. Eén doorstromers leidt vaak tot meerdere verhuiskbewegingen.
- **Woningdelen (Friends-concept).** Twee volwassenen die geen gezamenlijk huishouden voeren, huren samen een tweeslaapkamerwoning met één huurcontract en een gezamenlijke inkomenstoets. Vesteda past dit concept landelijk toe en is veelal voor jonge professionals een uitkomst.
- **Begeleide hospitaverhuur (Onder de Pannen).** Vesteda faciliteert hospitaverhuur via het programma 'Onder de Pannen,' waarin een intermediair matching, afspraken, begeleiding en betaalbaarheid regelt. Het programma heeft in de regio Amsterdam sinds 2014 meer dan 250 mensen aan een kamer geholpen.
- **Optoppen.** Onder meer bij het complex De Boel in Amsterdam voegde Vesteda woningen toe door op te toppen: in 2017 kwamen er tien woningen bij op het dak van een woongebouw uit 1965.

Deze instrumenten werken, maar lopen tegen grenzen aan die buiten de invloed van verhuurders liggen.

3. Knelpunten

3.1 Doorstroming stukt door gebrek aan passend aanbod

Veel senioren en kleine huishoudens wonen in een woning die groter is dan zij nodig hebben. Zij verhuizen pas als er een passend alternatief is, en dat ontbreekt vaak. Door de krapte is een kleinere woning bovendien vaak duurder dan de huidige. Doorstroomregelingen kunnen helpen, maar zonder extra woningen verschuiven ze

vooral de wachtrij. Doorstroming komt pas echt op gang als de woningvoorraad groeit. Dat vraagt nieuwbouw, en daarmee een stabiel investeringsklimaat en fiscaal beleid dat investeren in nieuwe woningen mogelijk maakt.

3.2 Woningssplitsing en optoppen zijn vaak niet haalbaar

Het bouwkundig splitsen van bestaande woningen is complex en kostbaar. Installaties, leidingwerk, geluidsisolatie, brandveiligheid en ontsluiting moeten worden aangepast. Gemeentelijke eisen, zoals de parkeernorm, beperken daarnaast de mogelijkheden om woningen toe te voegen, ook bij optoppen. Samen met de vergunningprocedures wegen de kosten vaak niet op tegen de opbrengst. Zacht splitsen is vaak geen optie omdat het ten koste gaat van woonruimte die beter geschikt is voor gezinnen. Projecten die Vesteda onderzoekt, vallen daardoor vaak al af in de haalbaarheidsfase.

3.3 Regels voor kamerverhuur raken ook professionele woningdeelconcepten

Bij drie of meer volwassenen die geen huishouden vormen, geldt een zelfstandige woning in veel gemeenten als omgezet in onzelfstandige woonruimte kortweg kamerverhuur. Daarvoor is op grond van de Huisvestingswet 2014 en de lokale huisvestingsverordening een omzettingsvergunning nodig.¹ Gemeenten stellen eisen aan gemeenschappelijke ruimte, geluidsisolatie en brandveiligheid, verplichten een apart huurcontract per bewoner en beperken het aantal omzettingen per gebouw. Een gezamenlijk contract, zoals bij het Friends-concept, is dan uitgesloten.

Vesteda onderschrijft het doel van deze regels: huurders en buurten beschermen tegen malafide verhuur, overbewoning en woonfraude. Tegelijk raken ze ook professioneel beheerde woningdeelconcepten die juist kunnen bijdragen aan betaalbare huisvesting voor middeninkomens. Omdat de eisen per gemeente verschillen, is investeren in woningdelen voor professionele verhuurders onaantrekkelijk. Vesteda is zelf op dit moment niet ingericht op woningdelen met meer dan twee huurders, maar ziet dat de huidige regels kansen laten liggen om starters en jonge middeninkomens sneller aan een woning te helpen.

In het sociale segment en de onderkant van het middensegment heeft woningdelen ook financiële gevolgen voor bewoners. Omzetting naar onzelfstandige woonruimte kost hen hun recht op huurtoeslag² en de kostendelersnorm verlaagt de bijstand. Onderzoek in opdracht van het ministerie van VRO laat zien dat ook de onzekerheid vooraf over zulke gevolgen woningdelen ontmoedigt.³

4. Aanbevelingen aan het Rijk

1. **Bevorder doorstroming, ook tussen sectoren.** Neem belemmeringen weg voor senioren die vanuit een koopwoning naar een passende huurwoning willen verhuizen, en stimuleer huishoudens die daartoe financieel in staat zijn om vanuit de sociale huur door te stromen naar het middensegment. Maak doorstroomregelingen tussen corporaties en beleggers mogelijk.
2. **Geef ruimte voor optoppen en splitsen waar dat verantwoord is.** Stimuleer gemeenten om maatwerk te bieden bij parkeernormen en vergunningprocedures, en weeg daarbij het behoud van een gevarieerde woningvoorraad mee.
3. **Creëer een landelijke basisnorm voor woningdelen.** Merk woningdelen door drie of vier volwassenen in een zelfstandige woning, met één huurcontract en een gezamenlijke inkomensstoets, niet aan als kamerverhuur, tenzij lokale omstandigheden aantoonbaar om aanvullende regulering vragen. Geef woningdelers daarnaast vooraf duidelijkheid over de gevolgen voor toeslagen en uitkeringen.
4. **Maak snel werk van het wetsvoorstel hospitaverhuur.** Behandel wetsvoorstel 36992 zo dat de wet per 1 januari 2027 in werking kan treden.⁴ Vesteda leverde input in de consultatie en steunt het voorstel.

5. Beter benutten in perspectief

Beter benutten zorgt ervoor dat binnen dezelfde ruimte meer huishoudens een woning vinden, maar kan ook de samenstelling van de voorraad veranderen. Gesplitste grote woningen komen door de gestegen bouwkosten niet vanzelfsprekend terug. Daarom telt niet alleen hoeveel huishoudens op korte termijn een plek vinden, maar ook het behoud van een gevarieerde voorraad.

Daarnaast kent beter benutten een grens: het verdeelt de bestaande ruimte beter, maar voegt geen woningen toe. Het is daarmee een belangrijke aanvulling, maar geen alternatief voor nieuwbouw. Het statistisch woningtekort bedraagt in 2026 384.000 woningen, 4,6 procent van de voorraad. Ook bij een bouwproductie van 100.000 woningen per jaar wordt naar verwachting pas rond 2034 een evenwicht bereikt.⁵

Institutionele beleggers kunnen structureel bijdragen aan nieuwe woningen in het middensegment, mits het fiscale beleid en het investeringsbeleid stabiel en voorspelbaar zijn. Ook beter benutten vraagt investeringen, en die ruimte krimpt als regelgeving en lasten zich opstapelen. Vesteda wil zowel investeren in nieuwe woningen als de bestaande voorraad beter benutten. Wij vragen de Kamer beide sporen in samenhang te versterken.

¹ Zie bijvoorbeeld de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, zoals gewijzigd per 2025 en 2026.

² Dienst Toeslagen, voorwaarden huurtoeslag: alleen zelfstandige woonruimte komt in aanmerking.

³ Verkenning varianten kostendelersnorm en het effect op woningdelen, eindrapport in opdracht van het ministerie van VRO, 6 februari 2026 (2026D10817).

⁴ Rijksoverheid, "Wetswijziging die hospitaverhuur aantrekkelijker maakt naar Tweede Kamer", 7 juli 2026.

⁵ Volkshuisvesting Nederland, statistisch woningtekort 2026.