

# Beter benutten van de bestaande voorraad

En de rol van de commissaris

vereniging van  
woningcorporaties



# Programma

- Beter benutten van de bestaande voorraad en het Haagse - Maarten Georgius, Aedes
- Beter benutten bij Vivare en Talis - Alfred van den Bosch, Vivare
- Panelgesprek over rol van commissaris bij beter benutten. Met commissaris Corneel Jonkers.

# Veel aandacht in Den Haag voor het thema

- Coalitieakkoord
- Nationale Prestatie Afspraken (NPA)
- Woontop afspraken
- Wet Versterking regie volkshuisvesting
- Rijksbouwmeester onderzoek gedaan.

# Coalitieakkoord

- “In het Coalitieakkoord wordt een jaarlijkse Vereenvoudigingswet geïntroduceerd om wetten en regels te vereenvoudigen. Voor optoppen en splitsen geldt dat er simpelere regels komen, vergunningsvrij waar mogelijk. Het Rijk stelt minimumomstandigheden voor het splitsen, optoppen en transformeren. Woningdelen moet ook makkelijker worden, alleen bij zwaarwegende redenen mogen gemeenten nog verkamering beperken. Gemeenten worden verplicht het beleid rondom beter benutten helder op papier te zetten”.

# Locatie, locatie, locatie.

- Locaties drogen op
- Veel posities zijn in handen van ontwikkelaars.
- Kopen van grond ook niet echt aantrekkelijk? (vraag aan de zaal)
- Dus kijken naar je eigenlijk bezit en grond. Kijken wat er wel kan!

# Aedes/DVS onderzoek

- Hospitaverhuur
- woningdelen
- Woningensplitsen
- Aan, op of naast bouwen

**Potentie is groot, afhankelijk van wie je het vraagt**



## Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit

Optoppen, hospitaverhuur, woningdelen en -splitsen

Jeroen Mens

Frank Wassenberg



# Beter benutten van de bestaande voorraad

Een risicovolle activiteit of business as usual?

vivare

# Uit de *Nationale Prestatie Afspraken*

## Beter benutten

Woningcorporaties en gemeenten zetten zich in voor het optimaal benutten van de bestaande gebouwen om in de woonbehoefte te voorzien. Dat kan door (1) beter gebruik te maken van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving, en (2) meer woonplekken in de bestaande woningen te realiseren. Immers, we kunnen nieuwe woningen realiseren door nieuwbouw én door het beter benutten van de bestaande bouw.

- Beter benutten kan bijvoorbeeld door optoppen, transformeren, flexwoningen realiseren, splitsing of andere vormen waarin een nieuwe woning kan worden verhuurd. Al deze typen toevoegingen tellen mee voor de realisatie van nieuwe woningen door woningwoningcorporaties en gemeenten. Onze ambitie is om alle mogelijkheden in te zetten, want elke toegevoegde woning is er één. Daarbij blijft er aandacht voor de balans tussen het beter benutten van de voorraad en leefbaarheid.
- Beter benutten kan ook door woningdelen. Er is een grote potentie aan woonruimte als meer huishoudens bereid zijn om samen een woning te delen, onder andere via een hospita-constructie. De inzet op woningdelen en hospitaverhuur blijft een lokale afweging. Gemeenten en corporaties bezien in hoeverre woningdelen en hospitaverhuur kansrijk en wenselijk is binnen hun gemeente. Gemeenten faciliteren deze woonvormen waar nodig in het omgevingsplan of binnen bestaande regelgeving.
- Partijen brengen in kaart welke mogelijkheden er zijn voor het beter benutten van de bestaande voorraad, onder andere aan de hand van het onderzoek van Platform31 dat in opdracht van Aedes en de vernieuwde stad is uitgevoerd. We maken concrete plannen in de lokale prestatieafspraken voor de verschillende vormen van beter benutten. Waar nodig worden hiervoor de lokale kaders aangepast. De VNG zal in samenwerking met Aedes de modelverordening huisvestingswet in 2025 herijken, om zodoende het beter benutten te faciliteren.



# Hoe geef je hier invulling aan?



## Nieuwe oplossingen

Naast de focus op  
nieuwbouw.

Meer dan aantallen alleen,  
ook kwaliteit voor de wijk.



## Inzet vanuit organisatie

Ruimte maken voor het nog  
onbedachte.

Creativiteit en trots



## Impact op financiën

Aanname vooraf dat het  
duurder is.

Investeren voor nog niet  
bestaand collectief

A young girl with long blonde hair is hanging from a metal monkey bar structure. She is wearing a white headband with a large white bow and a white scarf with a black pattern of reindeer and trees. She is smiling and looking towards the camera. The background shows a park setting with bare trees and a building in the distance. The entire image has a blue color cast.

# Woningdelen door Talis





### Voor de huurder

- De huur van een gedeelde woning is lager dan de huur van een (te) ruime eengezinswoning.
- Huurders delen faciliteiten als keuken en woonkamer, maar hebben ieder een eigen badkamer. Uit onderzoek blijkt dat dit aansluit bij de woonbehoeften.
- Huurders die door loting een deelwoning krijgen toegewezen of een verzoek doen om een woning te laten verbouwen, mogen zelf een tweede huurder erbij zoeken (dit mag geen levenspartner zijn).

### Voor de woningcorporatie

- Woningdelen is voor een woningcorporatie goedkoper dan nieuwe woningen bouwen. De kosten van woningsplitsen zijn gemiddeld € 20.000,- per woning. Een nieuwbouwwoning kost al snel rond de € 260.000,-.
- Er komen weinig ingewikkelde (administratieve) processen aan te pas. Minder dan bij nieuwbouw of bij het 'optoppen' en 'aanhelen' van woningen (denk aan bouwgrond verwerven, vergunningen regelen, personeelstekorten opvangen en voldoen aan de eisen van welstand).
- Bij de verbouwing komt minimaal stikstof vrij; woningdelen neemt dus geen stikstofruimte in.
- Met woningdelen voegt een woningcorporatie meer waarde toe aan een woning.
- Het concept is op veel woningen toepasbaar.
- Woningdelen is een flexibele oplossing; de woningen zijn makkelijk terug te brengen naar hun oorspronkelijke indeling.

### Knelpunten

Of woningdelen dé manier is om mensen snel aan een passende woonruimte te helpen? Helaas werkt de wet- en regelgeving niet mee. Daardoor kunnen we nog niet alle doelgroepen bedienen. Ook zitten er voor de huurder financiële haken en ogen aan woningdelen. Met name mensen die een uitkering hebben, lopen het risico om in de problemen te komen. Op dit moment voeren we hierover het gesprek met BZK en SVB.

#### 1. Uitsluiting primaire doelgroep

Mensen met een jaarinkomen tot € 27.700 – feitelijk onze belangrijkste doelgroep – komen bij ons niet in aanmerking voor woningdelen. De overheid keert namelijk geen huurtoeslag uit bij onzelfstandige woonruimten. Vanwege de betaalbaarheid en financiële risico's bieden wij de gesplitste woningen nu niet aan de laagste inkomens aan.

#### 2. Financiële risico's

De kans bestaat dat de overheid woningdelers automatisch registreert als één huishouden. Daardoor is het mogelijk dat woningdelers een lagere uitkering krijgen, minder toeslagen ontvangen en een hogere belastingaanslag op de deurmat vinden. Zo leidt een oplossing om het woningtekort snel en betaalbaar op te lossen en bestaanszekerheid te vergroten alsnog tot onzekerheid.



# Hoekwoningaanpak door Vivare

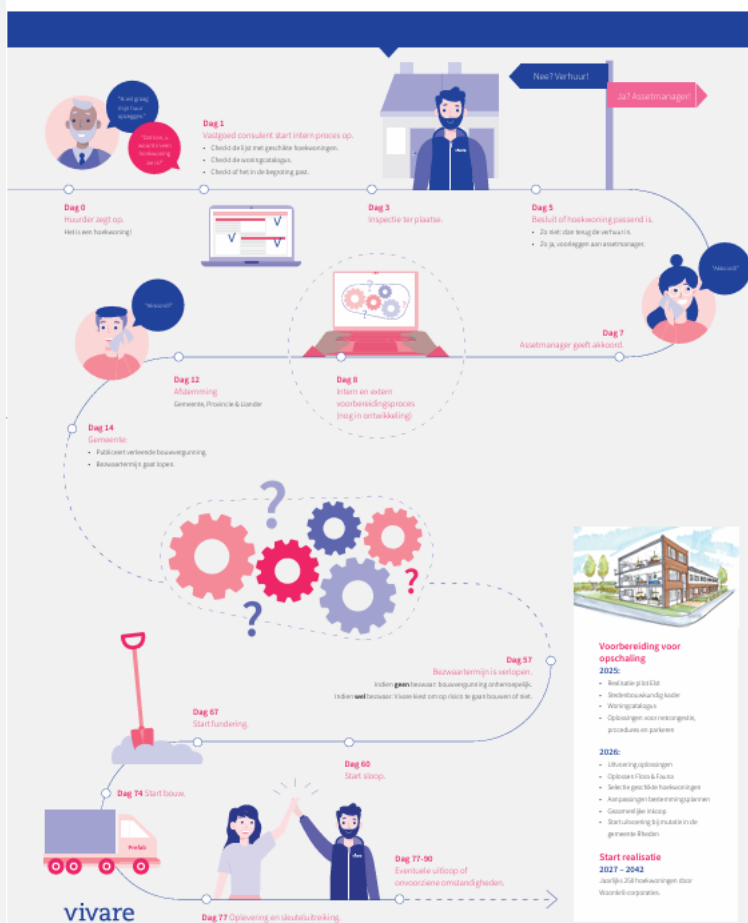
# vivare



[Vivare Hoekwoningaanpak - Pilot Elst - YouTube](#)

# vivare

## Hoekwoningaanpak, hoe dan!?



### Ambitie & uitgangspunten

- Meer mensen een woning in bestaande wijken
- Bouwen voor de buurt
- Volledige wooncarrière in eigen buurt
- Bij mutatie, geen gedwongen verhuizingen
- Met een doorlooptijd van 2 - 2,5 maand
- Potentie 400 tot 600 geschikte hoekwoningen bij Vivare, 100.000 in Nederland

### Opschalen naar heel Nederland

- Een platform voor woningcorporaties (en gemeenten?)
- Samen leren en verder ontwikkelen aanpak
- Kennis delen en inspireren
- Handboek Hoekwoningaanpak
- Samen aanbesteden en inkopen
- Ook voor gemeenten, stedenbouw, welstand en verkeer

## Wat zijn de beren op de weg?



# Gemeenschappelijke dilemma's

1. Een sterk concept.
2. Het vraagt veel mens- en denkkraft om N=1 te realiseren.
3. Opschaling vraagt opnieuw inzet van mens en – denkkraft, maar ook financiële middelen.
4. Er zijn structurele (regeltechnische) belemmeringen aan publieke zijde voor verdere opschaling.
5. Er is collegiaal enthousiasme; collega's willen 'half - fabricaat' overnemen.

