

# Woningdelen en woningssplitsen mogelijk én gemakkelijker maken

Handvatten voor gemeenten



# Inhoud

## Samenvatting 3

## Tips en aanbevelingen 5

- Agendeer en prioriteer woningdelen en -splitsen 5
- Ondersteun bewoners en andere initiatiefnemers; maak het hun gemakkelijk 6
- Promoot delen en splitsen 6
- Reflecteer op voorwaarden van (aanpalend) huidig beleid 6
- Tien juridisch-planologische tips om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren 7

## 1. Inleiding 8

- Wat kunnen gemeenten doen om woningdelen en -splitsen te bevorderen? 13
- Leeswijzer 14

## 2. Woningdelen en woningsplitsen vergemakkelijken én stimuleren 15

- 2.1 Agendeer en prioriteer woningdelen en woningsplitsen 15
- 2.2 Ondersteun bewoners en andere initiatiefnemers; maak het hun gemakkelijk 21
- 2.3 Promoot delen en splitsen 26
- 2.4 Reflecteer op voorwaarden van (aanpalend) huidig beleid 28

## 3. Juridisch-planologische mogelijkheden om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren 33

- 3.1 Woningdelen en woningsplitsen vrijlaten of bewust toestaan in het omgevingsplan (faciliteeroptie 1) 37
- 3.2 Woningdelen en woningsplitsen onder voorwaarden toestaan (faciliteermogelijkheid 2) 40
- 3.3 Woningdelen of - splitsen toestaan na een omgevingsvergunning (faciliteermogelijkheid 3) 44
- 3.4 Woningdelen en woningsplitsen faciliteren via de huisvestingsverordening 46
- 3.5 Beheermaatregelen 50

# Samenvatting

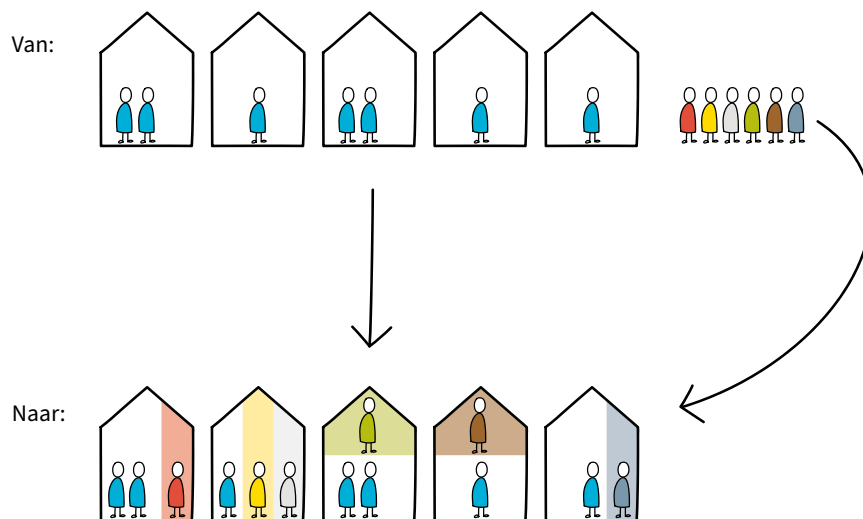
## Infographic: faciliteren woningdelen en -splitsen door gemeenten

Woningdelen en woningsplitsen zorgen voor een betere benutting van bestaande woningen en daardoor voor meer woonruimte. Gemeenten hebben een sleutelrol: zij kunnen woningdelen en -splitsen juridisch mogelijk én gemakkelijker maken, zodat woningcorporaties en particulieren aan de slag kunnen. Dat kan in het omgevingsplan en via de huisvestingsverordening. Ook hebben zij allerlei praktische faciliteermogelijkheden. Deze infographic zet de mogelijkheden op een rijtje.

### Andere voordelen van woningdelen en -splitsen:

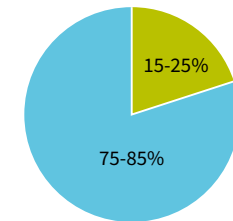
- Beter benutten van de schaarse ruimte: meer ruimte voor andere opgaven
- Goed voor milieu: lagere uitstoot en minder grondstoffen nodig dan voor nieuwbouw
- Meer saamhorigheid en minder eenzaamheid
- Meer bewoners in de wijk: dat houdt het voorzieningenniveau op peil
- Vergt minder investeringen van corporaties en verlaagt uitgaven van Rijk (betaalbare volkshuisvesting)

### Woningdelen en -splitsen bieden oplossingen voor het woningtekort



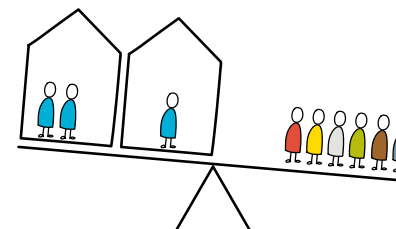
### Onbenut potentieel

Slechts 15-25% van de gemeenten stimuleert het splitsen van woningen. En voor woningdelen is bijna altijd een vergunning nodig. Het Rijk vraagt een 'ja, tenzij' in steek van gemeenten.



### Afwegen van belangen huidige bewoners en woningzoekenden

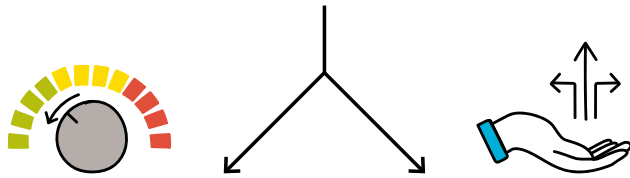
Huidige bewoners (de gevestigde orde) hechten aan hun huidige leef-, parkeer- en woonruimte en willen deze vaak niet inleveren. Woningzoekenden (nieuwkomers) zoeken woonruimte: kamers, huur- of betaalbare koop. Het afwegen van de verschillende belangen vraagt om politieke keuzes van gemeenten.



# Hoe kunnen gemeenten woningdelen en -splitsen faciliteren?

## 1. Wegnemen van regels die woningdelen en splitsen in de weg zitten

Gemeentelijk beleid zit woningdelen en – splitsen vaak onbedoeld in de weg. Gemeenten die willen inzetten op delen en splitsen kunnen dat stimuleren door obstakels weg te nemen. Dat kan door het bijstellen van voorwaarden en beleid en zoeken naar alternatieve oplossingen.



### Gebiedsgericht versoepelen van:

- Parkeernormen
- Woningkwaliteitsnormen (o.a. <math>< m^2</math>)
- Afstandsnormen en -cirkels
- Aparte leefbaarheidstoets

### Ook alternatieve oplossingen helpen:

- Stimuleren van deelmobiliteit
- Herinrichten openbare ruimte en straat(beeld)
- Fietsparkeerplekken op straat
- Stimuleren van kavelsplitsen

### Andere stimuleringsmaatregelen:

- Helpdesk/woningsplitsingscoach
- Inrichten van een gemeentelijk loket
- Voorlichting, promotie en gesprekken met wijkbewoners
- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Schrappen of verlagen leges voor splits- en woningdeelvergunning
- Partnerships met architecten, financieel adviseurs etc.

## 2. Juridisch-planologisch faciliteren

Gemeenten kunnen woningdelen en -splitsen via het omgevingsplan en de huisvestingsverordening mogelijk én gemakkelijker maken, of juist (onbedoeld) beperken. Variërend van vrijlaten en toestaan (onder voorwaarden) tot vergunnen en verbieden. Maak woningdelen en -splitsen vergunningsvrij waar het kan, en reguleer waar het moet.

Je kunt voor elke wijk/gebied per woningdeelvariant deze keuze maken:



**Vrijlaten/toestaan** (gecombineerd met monitoren en bijstuuropties)\*



**Toestaan onder vooraf opgestelde voorwaarden** (zonder vergunning)\*



**Toestaan na vergunning** (vergunningen waar echt nodig, omdat ...)



**Verbieden waar het niet (meer) kan**

\*Het vrijlaten of toestaan (onder voorwaarden) bespaart de burger, corporatie én gemeente veel tijd en geld, en vergemakkelijkt opschalen. Bekijk waar dat kan: bijvoorbeeld in wijken met weinig parkeerdruk, een lage-huishoudensbezetting of veel corporatiebezit.

# Tips en aanbevelingen

We geven dertig tips voor gemeenten om woningdelen en -splitsen mogelijk én gemakkelijker te maken. We beginnen met twintig (praktische) tips verdeeld over de volgende vier categorieën:

- **Agendeer en prioriteer woningdelen en -splitsen**
- **Ondersteun bewoners en andere initiatiefnemers; maak het hun gemakkelijk**
- **Promoot delen en splitsen**
- **Reflecteer op voorwaarden van (aanpalend) huidig beleid**

Tot slot formuleren we nog tien juridisch-planologische tips om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren.

## Agendeer en prioriteer woningdelen en -splitsen

1. **Maak onderscheid tussen de verschillende woningdeelvarianten.** Hospitaverhuur is geen verkamering en kadastrale woningsplitsing verschilt van het verbouwen van de eigen woning voor de verhuur. Weeg elke woningdeel- en splitsvariant afzonderlijk af. De voordelen, nadelen en risico's verschillen per variant.
2. **Gaat uit van het principe 'ja, tenzij'.** Delen en splitsen kán in principe, soms zijn er goede redenen het niet toe te staan.
3. **Weeg het woonbelang zwaarder.** Het belang van de woningzoekenden mag soms best zwaarder wegen dan bijvoorbeeld het recht op uitzicht of parkeren van de auto voor de deur van huidige buurtbewoners. Neem dat op in de woon(zorg)visie.
4. **Leg in de prestatieafspraken concrete afspraken vast.** Woningcorporaties bezitten veel woningen die prima te splitsen of delen zijn.
5. **Kies voor een gebiedsgerichte aanpak.** Sta woningdelen en woning-splitsen (onder voorwaarden) toe in gebieden waar dat kan (zonder omgevings-, omzettings- of woningvormingsvergunning). Stel enkel een vergunningsplicht of verbod in in wijken waar dat echt nodig is.
6. **Stimuleer inwoning bij particuliere woningeigenaren.** Mik daarbij niet alleen op het in huis nemen van studenten en andere jongeren, maar ook kwetsbare doelgroepen. Er bestaan diverse bemiddelingsorganisaties voor het laten inwonen van kwetsbare jongeren, economisch daklozen en statushouders.
7. **Sta bedrijfsgebouwdeling toe.** Bij kantoren en bedrijven staat vaak een vleugel of verdieping leeg; sta waar mogelijk (tijdelijk) wonen toe.

## Ondersteun bewoners en andere initiatiefnemers; maak het hun gemakkelijk

8. **Een meewerkende ambtenaar ontzorgt burgers. Zorg voor één aanspreekpunt voor alle vragen.** Dit kan een loket zijn, of een goed bereikbare ambtenaar die intern de zaken verder regelt.
9. **Stel een splitsingscoach aan en werk samen met architecten.** Een splitsingscoach helpt eigenaar-bewoners en begeleidt de initiatiefnemer. Of maak afspraken met architecten of aannemers. Dat scheelt tijd en inspanning bij de vergunningverlening.
10. **Zorg voor financiële ondersteuning.** Zoals een verbouwingslening voor splitsen, een splits-aankoop-hypotheek of een subsidie. Standaard leenproducten maken ook het vergunningstraject voor de burger en gemeente eenduidiger en daarmee eenvoudiger.
11. **Verlaag leges voor woningsplitsen en woningdelen.** Of breng deze niet in rekening. Hoge leges ontmoedigen de initiatiefnemer.
12. **Ondersteun collectieve woonvormen.** Circa 5 tot 10 procent van alle Nederlanders heeft behoefte aan enige vorm van gemeenschappelijk wonen. Maak dit mogelijk.

## Promoot delen en splitsen

13. **Maak kenbaar aan inwoners dat woningdelen en woningsplitsen kán.** Als niemand je mooie beleid kent, gebeurt er weinig. Maak gebruik van media als de lokale krant, een informatieavond, reclame op bushokjes, enzovoort.
14. **Ga in gesprek met (vooral oudere) eigenaar-bewoners van ruime woningen.** Je weet in welke buurten die wonen. Richt een publiekscampagne op hen.

15. **Goed voorbeeld doet volgen.** Laat burgers zien wat er kan, zet 'ervaringsdeskundige bewoners' in, organiseer een 'open splitsroute'. En kopieer uit andere gemeenten wat daar werkt.

## Reflecteer op voorwaarden van (aanpalend) huidig beleid

16. **Breng belemmerende voorwaarden in beeld,** zoals voor geluid, parkeren, oppervlakte of verduurzaming bij het aanpassen van een woning. Te strenge eisen belemmeren het delen en splitsen van woningen.
17. **Laat parkeernormen los voor deelwoningen (of verlaag deze).** Ga niet standaard uit van een vaste parkeernorm voor elke toegevoegde woonruimte of woning. Kijk naar de feitelijke parkeerdruk en maak onderscheid naar type woonruimte of woning en doelgroep. Parkeernormen kennen overigens een onder- en bovenmarge: gebruik die.
18. **Denk na over alternatieve oplossingen.** Pas bijvoorbeeld de buitenruimte aan, met ordelijke fietsstalplekken of alternatieve parkeermogelijkheden.
19. **Beschouw kamerhuurcontracten als een administratief zelfstandige woning.** Beschouw minima met kamerhuurcontracten 'administratief' als zelfstandige (onafhankelijke) huishoudens, en niet als onzelfstandige (kamer)bewoners, gezamenlijk huishouden en kostendelers. Dat maakt woningdelen bij minima mogelijk, zonder dat ze gekort worden.
20. **Start en handel.** Begin gewoon! Zo nodig met een pilot. Een niet alle-daags project zal altijd voor verrassingen zorgen; beweeg mee en los die gaandeweg op. Woningzoekenden willen niet nog eens jarenlang wachten totdat alles honderd procent is afgedicht.

## Tien juridisch-planologische tips om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren

1. **Stap af van een ‘automatisch’ vergunningsstelsel tenzij daar goede gronden voor zijn.** Veel gemeenten hanteren (onbedoeld) standaard een vergunningsstelsel, maar zo'n stelsel kost de burger en gemeente veel tijd en geld. Tijd en geld die anders ingezet kunnen worden.
2. **Maak woningdelen en woningsplitsen vergunningsvrij.** Sta woningdelen en -splitsen in het omgevingsplan toe en formuleer zo nodig een aantal voorwaarden waaronder dat mag. Zeker hospitaerverhuur, maar ook de andere woningdeelvarianten zijn in de meeste wijken prima vrij te laten.
3. **Kies voor brede toekomstbestendige definities en begrippen.** Stap af van de standaard ‘een huishouden per woning’. En neem toekomstbestendige definities op in het omgevingsplan, zoals (maximaal) twee woningen op een kavel, (maximaal) twee of drie woningdelers in een woning. Sta toe dat bij een huishouden een of meerdere personen mogen inwonen of dat een huishouden uit een persoon extra mag bestaan.
4. **Maak gebruik van nieuwe mogelijkheden in de Omgevingswet.** De Omgevingswet maakt het mogelijk om in de omgevingsplannen te formuleren dat woningdelen en woningsplitsen kan, mits de woonruimte bijvoorbeeld een minimale woonoppervlakte heeft, de leefomgeving er niet onder lijdt, of er voldoende parkeerplekken zijn. Woningdelen en -splitsen kan juist helpen om de ruimtelijk kwaliteit (zoals de levendigheid en vitaliteit) van een buurt te versterken.
5. **Overweeg een meldplicht om grip te houden.** Je monitort zo hoe vaak en in welke gebieden splitsen en woningdelen voorkomt én kunt (indien gewenst) initiatiefnemers attenderen op de geldende voorwaarden waaronder je mag delen en splitsen (als je voorwaarden hanteert).
6. **Delegeer de raadsbevoegdheid rondom woningdelen en -splitsen naar het college.** Bij het vrijlaten of toestaan van woningdelen en -splitsen in het omgevingsplan kan het college snel schakelen als er onvoorziene ongewenste neveneffecten optreden.
7. **Stuur bij met beheermaatregelen.** Op het moment dat je ongewenste neveneffecten ervaart, stuur je als gemeente bij met aanvullende regels. Dat kan gebiedsgericht en variantgericht. En met aanpalend beleidsinstrumentarium zoals de huisvestingsverordening, opkoopbescherming of verhuurvergunning voor arbeidsmigranten. Je kunt ook vooraf al anticiperen met maatregelen op voorziene neveneffecten.
8. **Maak een maatschappelijke kostenbatenanalyse als je wel voor een vergunningsstelsel kiest.** Wat vraagt dat en wat kost het de burger, gemeente, corporatie en marktpartijen? En wat levert het op ten opzichte van vrijlaten of toestaan onder voorwaarden?
9. **Gedoog woningdelen en -splitsen tijdelijk of maak gebruik van experimenteerbepalingen in de Omgevingswet of de huisvestingsverordening.** Zo voorkom je dat er nog niks kan totdat de procedure van omgevingsplanwijziging en de wijziging van de huisvestingsverordening is doorlopen. Je kunt daar dan zelf een logisch moment voor kiezen.
10. **Maak gebruik van de binnen- of buitenplanse afwijkbevoegdheid om een pilot voor woningdelen of splitsen toe te staan (als dat nog in strijd is met de huidige regelgeving in het omgevingsplan).** Start parallel daaraan een traject op om woningdelen en -splitsen beleidsmatig mogelijk te maken. Maak ook gebruik van afwijkbevoegdheid als onvoorziene andere aanpalende beleidsregels woningdeel- of woningsplitsinitiatieven van pionierende burgers in de weg staan, en zeker als dat kafkaëske situaties oplevert.

# 1. Inleiding

Woningsplitsen en woningdelen heeft grote potentie. Dat onderkennen steeds meer partijen, maar het in de praktijk ervan staat veelal nog in de kinderschoenen. In 2022 analyseerde Platform31 alle 333 lokale coalitie-akkoorden en constateerde dat nog geen kwart woningsplitsing wil bevorderen.<sup>1</sup> En uit onderzoek van Radar begin 2024 bleek dat slechts 16 procent van de 200 ondervraagde gemeenten het splitsen van woningen stimuleert.<sup>2</sup> De grote meerderheid van gemeenten stimuleert splitsen derhalve niet. Woningsplitsen heeft echter de potentie om ieder jaar tienduizenden nieuwe woningen op te leveren. Ditzelfde geldt voor woningdelen.<sup>3</sup> Met woningdelen komt er direct extra woonruimte bij voor niet alleen studenten, spoedzoekers en (werkende) jongeren, maar ook voor statushouders en economisch daklozen, die anders tussen wal en schip vallen. In deze handreiking deelt Platform31 tips voor gemeenten om aan de slag te gaan met het faciliteren en stimuleren van woningdelen en -splitsen.





### Achtergrond handreiking

Er is langzamerhand een grote ruimtelijke scheefheid op de woningmarkt ontstaan. In veel gemeenten is twee derde van de woningen een ruime (een) gezinswoning, terwijl twee derde van de woningzoekenden alleenstaand is, of een stel. Begin 2024 berichtte het Financieel Dagblad dat Nederlanders gemiddeld bijna twee kamers per persoon ter beschikking hebben, bijna het hoogste in Europa.<sup>4</sup> De gemiddelde Nederlander bewoont 53 vierkante meter, dat is circa 15 procent ruimer dan in onze buurlanden. En in 40 procent van alle (zelfstandige) woningen woont slechts één persoon, studio's en villa's opgeteld. Bovendien neemt het aantal eenpersoonshuishoudens al jaren toe, en dat zet in de toekomst door.<sup>5</sup>

De ruimtelijke scheefheid heeft tal van nadelen. Het woningtekort wordt er niet minder door en de claim op de schaarse ruimte blijft hoog. Nieuwbouw kost veel CO<sub>2</sub>, waardoor de Parijse akkoorden ver weg blijven. Nieuwbouw stoot ook (beperkt) stikstof uit, en de beschikbare stikstofruimte staat onder druk. Er zijn sociale gevolgen zoals vereenzaming en een steeds grotere zorgbehoefte neemt af. De levendigheid op straat en de draagkracht voor voorzieningen in buurten, wijken en dorpen nemen af. En nieuwbouw is duur; elke nieuwe woning kost tegenwoordig al gauw vier ton. En de bouwkosten nemen ook toe. Woningen delen of splitsen kent deze nadelen niet (of minder).

Er is in de bestaande woningvoorraad veel potentie om extra woonruimte te creëren. Dat geldt voor het corporatiebezit, met veel grote eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen. Deze woningen zouden prima gedeeld kunnen worden door twee of drie woningzoekenden, maar gaan nu bijna zeven van de tien keer naar alleenstaanden.<sup>6</sup> Corporaties zouden deze woningen ook kunnen splitsen in twee kleine studio's of twee tweekamerwoningen.<sup>7</sup> Daarmee help je woningzoekenden direct, en het maakt het spreiden van aandachtsgroepen over de regio gemakkelijker.

Platform31 berekende samen met De Vernieuwde Stad en Aedes dat woningcorporaties – rekening houdend met de huidige beperkingen in wet- en regelgeving – het komende decennium met woningdelen en -splitsen ruim 125.000 woningen en kamers kunnen toevoegen in hun huidige woningvoorraad; 40.000 via hospitaerverhuur, 60.000 via deelwoningen (kamergewijze verhuur en friendscontracten) en 25.000 door woningsplitsing. Daarnaast keken ze ook naar kansen voor optoppen (plus 25.000). Hospitaerverhuur en woningdelen betreft onzelfstandige woonruimte (kamers), terwijl splitsen en optoppen extra (zelfstandige) woningen oplevert.<sup>8</sup>

Ook de particuliere voorraad kent een enorme potentie voor woningdelen en woningsplitsen. Zo berekende BLG Wonen dat 500.000 koopwoningen zich lenen voor woningsplitsing.<sup>9</sup> Het stimuleren en faciliteren van woningsplitsing bij (oudere) eigenaar-bewoners maakt intergenerationeel wonen mogelijk. De oudere eigenaar-bewoner verhuurt een deel van zijn koopwoning als zelfstandige huurwoning aan een jongere (die wat naar de senior omkijkt, klusjes voor hem of haar doet en aanspraak biedt).<sup>10</sup> En met het faciliteren van kadas-trale woningsplitsing voeg je als gemeente betaalbare koop toe, waar onderkoopstarters veel vraag naar is. Met het stimuleren en faciliteren van woningdelen en woningsplitsen speel je als gemeente in op maatschappelijke, ruimtelijke en demografische trends.

Tabel 1 Woningdelen en woningsplitsen: de voordelen op een rijtje

	Voordelen van woningsplitsen	Voordelen van woningdelen
<b>Demografisch</b>	Opvangen van groei aantal alleenstaande huishoudens (50% is alleenstaand in 2050) –nieuwbouw kan dat niet/moeilijk aan	
<b>Ruimtelijk</b>	De beschikbare ruimte is schaars; met delen en splitsen gebruiken we de huidige woningen beter en sparen we schaarse ruimte	
<b>Maatschappelijk</b>	Biedt een extra woning, ook voor reguliere woningzoekenden	Biedt direct een woonoplossing voor spoedzoekers en woonstarters (jongeren, vrienden, familieleden)
	Houdt wijken levendig en voorzieningen op peil	
	Levert snel woonruimte op en niet pas over vele jaren	
	Draagt bij aan snelle spreiding sociale huurders over de regio's (fair share)	
	Meer saamhorigheid; voor elkaar zorgen (en mantelzorg bieden)	
	Geschikt voor kwetsbare doelgroepen die prikkelarm moeten wonen (bepaalde uitstromers uit beschermd wonen en/of maatschappelijke opvang)	Geschikt voor kwetsbare doelgroepen die wel kunnen delen (economisch daklozen, uitstromers die kunnen delen of gezelschap willen, statushouders)
		Biedt ruimte voor inkomensmenging in kwetsbare wijken (delen door werkende jongeren en afgestudeerden)
<b>Milieu</b>	Beperkt de CO <sub>2</sub> - uitstoot (die is lager dan bij nieuwbouw)	
	Minder materiaal- en grondstoffenverbruik (dan bij nieuwbouw)	
<b>Financieel</b>	Houdt de volkshuisvesting betaalbaar	
	Minder nieuwbouw = meer investeringsruimte bij corporaties voor andere opgaven	
	Voegt betaalbare huur- of koopwoningen toe	Verlaagt de huurtoeslaguitgaven (algemeen belang)
		Verhoogt (eigenlijk: 'normaliseert') de huurinkomsten van corporaties
		Financieel gunstig voor huurder: woonlast woningdelers lager dan bij alleen wonen

### Zeven varianten van woningdelen en -splitsen

Platform31 onderscheidt zeven woningdeelvarianten variërend van inwonen en hospitaerverhuur tot kadastraal splitsen (zie Figuur 1).<sup>11</sup> De nummers 1 tot en met 5 resulteren in méér mensen in dezelfde woning, en de nummers 6 en 7 in een extra woning (extra huisnummer). Bij alle zeven varianten komen er geen kubieke meters huis bij.

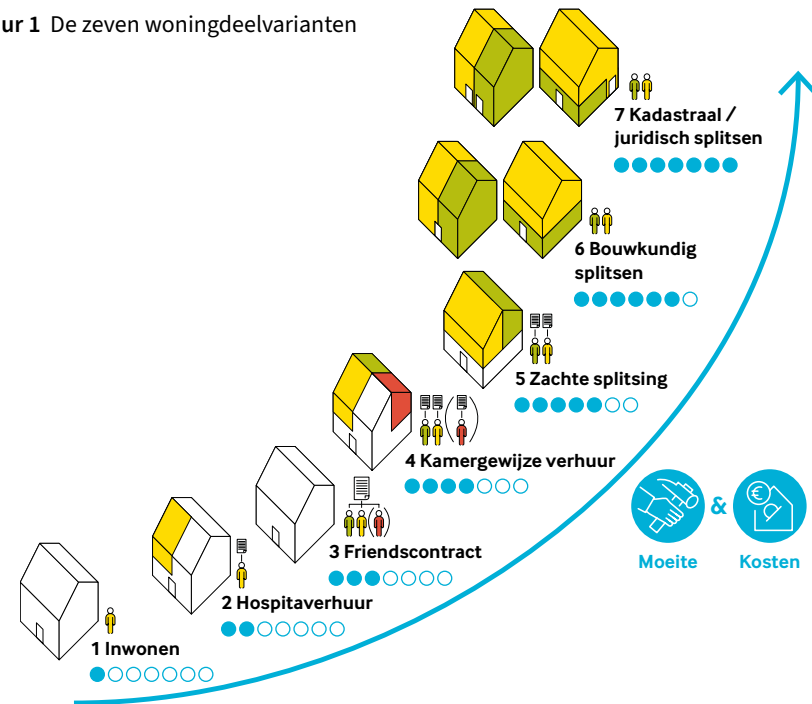
De eerste varianten kosten weinig inspanning, gaandeweg lopen kosten en moeite op. De eerste vijf varianten leveren onzelfstandige woonruimte op. Zacht splitsen betreft het licht verbouwen van een woning en het toevoegen van een eigen badkamer ten behoeve van kamergewijze verhuur. Bouwkundige splitsing vergt een forse verbouwing en resulteert in een of meer extra zelfstandige woningen. Indien deze verkocht gaat worden, is een kadastrale of juridische splitsing nodig.

Al deze zeven woningdeelvarianten resulteren in méér bewoners in hetzelfde pand. Daarnaast is verdichting op de kavel mogelijk. Dat kan door optoppen (woningen erop), ondertoppen (bijvoorbeeld in een bergingslaag), het plaatsen van een woning in de tuin (bijvoorbeeld een mantelzorgwoning) of omzetting van een garage of tuinhuisje. In deze publicatie laten we deze toevoegingen buiten beschouwing en kijken we enkel naar een betere benutting van het pand zelf.

### Kansen benutten

Als je als gemeente een of meerdere van deze varianten niet bewust vrijlaat of toestaat (onder voorwaarden) in de omgevingsplannen is een omgevingsvergunning nodig om een woning te mogen delen of splitsen. In de huisvestingsverordening kan voor de meeste woningdeelvarianten ook een omzettingsvergunning gelden. Dat geldt voor de eerste vijf woningdeelvarianten: hospitaerverhuur, het friendscontract, kamergewijze verhuur en zachte

Figuur 1 De zeven woningdeelvarianten



splitsing. Voor het bouwkundig splitsen van een woning in twee of meer woningen, waarbij een of meer zelfstandige huurwoningen worden gevormd, is meestal een woningvormingsvergunning nodig. De gemeente heeft ook nog de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening via een splitsingsvergunning beperkende voorwaarden op te nemen om de schaarse woningvoorraad te beschermen.

De gemeente kan er ook voor kiezen om bij een of meerdere woningdeelvarianten af te zien van een omzettings-, woningvormings- of splitsingsvergunning. Of enkel bepaalde categorieën woningen aan te wijzen, waarvoor een

omzettings-, woningvormings- en/of splitsingsvergunning nodig is en woningdelen en/of woningsplitsen voor andere niet schaarse categorieën woningen toe te staan. Zo maken zij woningdelen en woningsplitsen gemakkelijker en mogelijk.

### Oog voor doorschieten

Natuurlijk kent woningdelen (en -splitsen) ook nadelen. De positieve kanten van woningdelen moeten wel opwegen tegen de mogelijke negatieve gevolgen ervan. Een hogere woonbezetting in een wijk of straat biedt namelijk wel kansen, maar een te hoge woonbezetting kan overlast veroorzaken. Die spanning vraagt om politieke afwegingen en keuzes. Het gaat om inhoudelijke, beleidsmatige keuzes, en die verschillen per gemeente. Hoeveel inwoners willen we in de wijk erbij? Welke koopwoningen in welke wijken willen we wel dat er gesplitst worden voor verhuur of verkoop, en welke niet? Is meer parkeerruimte noodzakelijk om extra woonruimte te kunnen toevoegen, en welk belang weegt zwaarder: parkeerruimte behouden of woonruimte toevoegen?

Gemeenten staan ook voor organisatorische (beheersmatige) keuzes. Gaan we het gesprek pas aan met de buurt als de aantallen fors stijgen en de grens in zicht komt, of vooraf al? Wat als er een concentratie van woningdelers in een bepaalde straat ontstaat? Hoe snel kan de gemeente schakelen en alsnog extra beheersmaatregelen treffen? Willen we vooraf alle risico's dichttimmeren of monitoren we de ontwikkeling? Moeten we nog extra (kwaliteits) eisen stellen (die ontmoedigend kunnen werken), of garandeert bestaande wetgeving zoals het Bouwbesluit de kwaliteit?

De beleidsdilemma's vragen van de gemeente soms ook om pragmatische oplossingen. Bijvoorbeeld als in een straat veel woningdelers wonen die hun fiets parkeren op straat. De gemeente kan woningdelen beperken of

aanscherpen, bijvoorbeeld door als voorwaarde voor woningdelen te stellen dat er een inpandige berging is. De gemeente kan ook bekijken of praktische oplossingen mogelijk zijn. Wellicht is het mogelijk om alternatieve parkeerplekken verderop te realiseren of lukt het om de buitenruimte anders in te richten, zoals fietsrekken op de stoep plaatsen of op de parkeervakken van de auto's (want doorgaans hebben weinig woningdelers een auto)? En om meer deelmobiliteit oplossingen te bieden.

### Sleutelrol voor gemeenten

Gemeenten hebben kortom een sleutelrol bij het realiseren van woningsplitsen en woningdelen, en staan voor politieke keuzes. Want woningdelen en woningsplitsen moet wel zijn toegestaan, en dat is niet vanzelfsprekend. In de meeste gemeenten zijn (nog) verschillende vergunningen nodig, voordat woningdelen of woningsplitsen mag. Dit is soms begrijpelijk, maar het remt initiatieven en de positieve inzet van eigenaar-bewoners wel af. Het beperkt ook de mogelijkheden tot (snelle) opschaling. Woningcorporaties die graag met woningsplitsen of woningdelen aan de slag willen, moeten nu regelmatig nog voor elke te splitsen of te delen woning een aparte vergunning aanvragen, terwijl het concept hetzelfde is. Ook commerciële partijen lopen daartegenaan.

Natuurlijk, soms is een gerichte beperking op haar plaats en is er door een gemeente bewust een stop of vergunningsstelsel ingesteld. We willen niet dat beleggers juist op plekken waar dit niet past (denk aan kwetsbare wijken) woningen opkopen, deze splitsen of verkameren en die tegen een hoge huur verhuren. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van overbewoning door kwetsbare groepen, zoals arbeidsmigranten. En het kan ook nodig zijn om in een gemeente bepaalde categorieën schaarse woningen (in een wijk) te beschermen met het oog op de volkshuisvestelijke opgave en die woningen uit te sluiten van verkamering of splitsing.

Vaak zijn de gemeentelijke beperkingen echter een onbedoeld effect voortkomend uit ander beleid of 'strakke' definities van het bestemmingsplan voor het bewonen van zelfstandige woonruimten. Of is de algehele vergunningsplicht voornamelijk ingesteld uit voorzorg en om grip te willen houden. Bijvoorbeeld om het risico van overlast te voorkomen, niet om daadwerkelijke overlast te bestrijden. De ene wijk is de andere niet. Zeker in kleinere gemeenten en dorpen staan veel ruime huizen op ruime kavels. Daar ligt (letterlijk) veel ruimte voor woning- of kavelsplitsing en woningdeling, maar zijn de eisen en randvoorwaarden die daaraan gesteld worden vaak nog hoog. Ook zijn er veel wijken waar vroeger veel meer mensen dan nu, doordat de kinderen uit huis zijn.

## Wat kunnen gemeenten doen om woningdelen en -splitsen te bevorderen?

In deze handreiking bieden we gemeenten handelingsperspectief hoe zij woningdelen en -splitsen in de praktijk (meer) kunnen toestaan en stimuleren. De handreiking laat onder andere zien:

- Hoe gemeenten regelgeving kunnen verruimen of zelfs loslaten zonder dat dit tot onomkeerbare overlast of misbruik leidt.
- Hoe gemeenten woningsplits- en woningdeelvergunningstrajecten kunnen versnellen.
- Hoe zij particuliere eigenaren en huurders kunnen ondersteunen bij het gehele traject (in plaats van het zelfstandig doorlopen van de ingewikkelde procedure).
- Hoe zij een proactiever en stimulerender beleid kunnen voeren.

We geven praktische tips en aanbevelingen hoe je woningdelen en -splitsen gemakkelijker kunt maken. En hoe je woningdelen en -splitsen juridisch-planologisch meer vrij kunt laten binnen de omgevingsplannen en huisvestingsverordening, en welke beheermaatregelen je hebt (voor- of achteraf). Dat komt de uitvoerbaarheid ten goede en scheelt de gemeente zelf ook tijd en geld. De politieke afweging of, waar (in welke wijken/kernen) en welke woningdeelvariant we vrijer laten (meer faciliteren) is aan de gemeente. We laten hier enkel zien hoe het kan én waarmee rekening te houden.

### Aanpak en onderzoeksvragen

Platform31 organiseerde in de periode september 2023 tot en met januari 2024 drie themasessies met G40- en G4-gemeenten over het wettelijke instrumentarium dat gemeenten tot hun beschikking hebben om woningdelen en -splitsen meer te faciliteren, de beheermaatregelen die zij inzetten en de mogelijkheden en 'gevaren' om meer vrij te laten.

Platform31 verrichte vervolgens aanvullend deskresearch en sprak ook met diverse experts om de juridisch-planologische sturingsmogelijkheden – of beter gezegd 'vrijlaatmogelijkheden' – goed in beeld te brengen en te beschrijven. Deze toetsten we in een afsluitende bijeenkomst in november 2024 met negen (middel)grote en kleine gemeenten en vier experts. We bespraken verder met de deelnemers onder welke condities je het woning-splitsen en woningdelen in brede zin en per variant vrij kunt laten (al dan niet onder voorwaarden), en wanneer een vergunningstelsel in een bepaald gebied/wijk of zelfs een algeheel verbod voor bepaalde woningdeelvarianten wenselijk is.

## Leeswijzer

We startten deze publicatie met een infographic en met tips en aanbevelingen hoe je als gemeente woningdelen en woningsplitsen gemakkelijker mogelijk kunt maken én stimuleren. Door de publicatie heen presenteren we tips van experts en ervaringsdeskundigen.

In hoofdstuk 2 laten we middels twintig praktische tips zien hoe gemeenten woningdelen en -splitsen gemakkelijker én mogelijk kan maken. Met actief, faciliterend en stimulerend beleid, in plaats van passief, afwachtend en verbiedend. In hoofdstuk 3 gaan we in op het juridisch-planologisch kader. We laten zien hoe gemeenten via het omgevingsplan, beleidsregels en de huisvestingsverordening (gebiedsgericht) woningsplitsen en woningdelen kunnen vrijlaten of toestaan onder voorwaarden (zonder vergunningsplicht). En ook dat er per woningdeelvariant een andere reguleringsmethode mogelijk is.

### Meer lezen over woningdelen en woningsplitsen?

Op de [website van Platform31](#) vind je praktijkvoorbeelden, verdieping, tips, tools en opinies om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.



## 2. Woningdelen en woningsplitsen vergemakkelijken én stimuleren

Gemeenten die woningdelen en woningsplitsen willen faciliteren, zullen dat juridisch-planologisch mogelijk moeten maken. Daarover gaat het volgende hoofdstuk. Maar er kan méér dan regelgeving alleen. Wethouders, raadsleden, ambtenaren, marktpartijen, corporaties en burgers moeten wéten dat bestaande ruime woningen ook te delen of splitsen zijn. Promotie, voorlichting, een eenvoudig aanvraagproces, minder voorwaarden en ondersteuning van initiatiefnemers vergemakkelijken delen en splitsen. Met een gebiedsgerichte aanpak maak je woningdelen en -splitsen mogelijk waar het kan, en reguleer je delen en splitsen waar het moet. Kortom, er zijn legio mogelijkheden voor gemeenten om woningdelen mogelijk en gemakkelijker te maken. We geven twintig tips.

We onderscheiden vier categorieën van manieren waarop gemeenten woningdelen en woningsplitsen mogelijk en gemakkelijker kunnen maken:

1. Agendeer en prioriteer woningdelen en woningsplitsen
2. Ondersteun bewoners en andere initiatiefnemers; maak het hen gemakkelijker
3. Promoot woningdelen en woningsplitsen
4. Reflecteer op de voorwaarden van (aanpalend) huidig beleid

### 2.1 Agendeer en prioriteer woningdelen en woningsplitsen

Veel beleid is van oudsher gericht op het bouwen van nieuwe woningen en het beheren van het bestaande. Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad knelt dan in sommige gevallen. Woningen beter benutten door woningdelen of -splitsen vraagt om een andere blik, een flexibelere werkwijze en kijken naar wat mogelijk is.

#### Tip 1: Maak in het beleid onderscheid tussen de verschillende woningdeelvarianten

Het woningtekort lossen we in Nederland de komende jaren niet op met alleen nieuwbouw en met het versnellen van procedures. Andere oplossingen zijn daarnaast nodig. Het faciliteren en, actiever nog, stimuleren van hospita-verhuur, friendscontracten en kamergewijze verhuur levert woonruimte op voor woningzoekenden. En wel op korte termijn. Het vergemakkelijken van het bouwkundig splitsen van woningen voor de verhuur (woningvorming) voegt extra zelfstandige huurwoningen toe en elke kadastraal gesplitste woning voegt een (betaalbare) koopwoning toe.

De woningdeelvarianten verschillen in de praktijk sterk van elkaar, net als de kosten, baten en eventuele risico's. Inwonen en hospita-verhuur kennen eigenlijk vooral voordelen en weinig tot geen nadelen voor de buurt. De risico's om

dat 'gewoon' toe te staan en zelfs te stimuleren zijn laag. De risico's op overlast zijn ook laag bij woningdelen door twee woningdelers. Ook hier zien we dat meer en meer gemeenten dat vergunningsvrij toestaan. De buurt merkt in de praktijk meestal niet eens dat een woning gedeeld wordt in plaats van door een 'duurzaam' tweepersoonshuishouden bewoond wordt.

Bij drie of meer woningdelers in een woning neemt het risico op overlast of overbewoning toe en zeker de risicobeleving. In wijken waar al een hoge inwonerdichtheid is, kan het vrijlaten of toestaan van woningdelen de leefbaarheid (verder) onder druk zetten. De gemeente kan daar buurten of straten aanwijzen waar woningdelen door meerdere huishoudens beperkt (of niet) is toegestaan. Tegelijkertijd wonen in veel wijken in Nederland tegenwoordig veel minder inwoners dan waarvoor ze gebouwd zijn. In die wijken kan de gemeente juist soepele regels hanteren en woningdelen vrijlaten.

### Tip 2: Grondhouding 'ja, tenzij'

Wil je slagen maken als gemeente, dan vraagt dat om een proactieve grondhouding: een insteek van 'ja, tenzij'. Oftewel, het in principe toestaan van woningdelen en woningsplitsen, tenzij er zwaarwegende bezwaren zijn. Dat is ook de essentie van de brief van minister Keijzer aan de Tweede Kamer van 18 oktober 2024.<sup>13</sup> Die 'ja, tenzij' benadering geldt op alle overheidsniveaus, dus ook voor gemeenten.

Die proactieve benadering werkt door in beleid (het toestaan onder voorwaarden in plaats van na een vergunning), het kritisch bekijken en versoepelen van bestaande normen en aanpalend beleid (zoals parkeerbeleid en parkeernormen), het promoten en 'reclame maken' voor vormen van woningdelen en het helpen van bewoners die aangeven de ruimte in hun huis die ze over hebben, te willen inzetten.

### Hospitaverhuur en inwonen toestaan

Inwonen en hospitaverhuur kennen eigenlijk vooral voordelen en weinig tot geen nadelen voor de buurt. De hoofdbewoner woont 'gewoon' in de woning, waardoor er sociale controle is en het aanspreekpunt bij de buurt bekend is. Risico's van overbewoning zijn bij hospitaverhuur verwaarloosbaar en met het hanteren van simpele voorwaarden (zo nodig) relatief eenvoudig te voorkomen. We zien in de praktijk dan ook steeds meer gemeenten inwonen en hospitaverhuur in de gehele gemeente vergunningsvrij maken (zie hoofdstuk drie), en ook woningcorporaties die dat (weer) toestaan in hun algemene huurvoorwaarden.

De deelnemers aan onze expertmeeting waren over het algemeen ook van mening dat er weinig tot geen risico's zitten aan inwonen en hospitaverhuur. Een groep van Gelderse gemeenten en woningcorporaties kwam eerder ook tot die conclusie.<sup>12</sup>

Het is wel raadzaam om als gemeente de inwoners actief te informeren over de regels en voordelen van hospitaverhuur ten opzichte van inwonen. Bij hospitaverhuur sluiten hospita en huurder een officieel hospitacontract af, bij inwonen niet. Dat contract maakt dat hospita en kamerbewoner niet gekort worden op toeslagen. Het hospitacontract biedt ook andere fiscale voordelen. Waar je allemaal rekening mee moet houden als verhuurder en huurder, zette de Rijksoverheid op deze [website](#) op een rijtje.



In grote steden en studentensteden wordt kamergewijze verhuur al jaar en dag toegestaan (binnen kaders). Hoe ruimhartig deze studentensteden woningdelen toestaan, schommelt wel met de jaren. Na een decennium van aanscherping zien we momenteel weer een verruiming. De gemeente Utrecht bepaalde bijvoorbeeld dat je vanaf medio 2023 voor verhuur aan drie alleenstaanden geen vergunning meer hoeft aan te vragen, waar dat voorheen wel moest.

De gemeente Bergeijk was een van de eerste landelijk gelegen gemeenten in Nederland die een omslag maakte naar 'ja, tenzij'.<sup>14</sup> Woningen delen en splitsen mag als je aan enkele voorwaarden voldoet. We zien dat driekwart van de gemeenten geen woningdeel- en -splitsbeleid heeft, maar dat steeds meer gemeenten dit wel meer mogelijk willen maken of die stap willen zetten (blijkt uit een analyse van de coalitieakkoorden).<sup>15</sup> Dat vertaalt zich hopelijk door in meer 'ja, tenzij'-benaderingen.

We zien in de praktijk ook dat veel gemeenten vaak wachten totdat een actieve burger met een idee of een plan komt om een woning te splitsen of delen, en dat plan vervolgens gaan toetsen aan de bestaande regels. Veel van die beleidsregels zijn erop gericht om mogelijke ongewenste neveneffecten op voorhand te voorkomen, ook al treden die in de praktijk misschien niet eens op. Het hanteren van preventieve of 'gewoon' te veel regels kan welwillende initiatiefnemers afschrikken of zelfs doen opgeven. Alleen volhardende doorzetters slagen dan, zoals de eigenaar-bewoner die allerlei obstakels overwon om een duo-woning te realiseren.

### Tips van ervaringsdeskundigen: duo-wonen in Brabant

In de gemeente Son en Breugel is de Stichting Statiegeld op Jeugd (SOJ) actief. Amanda Schiltmans vertelt: "Wij zetten ons in om leegstaande bovenverdiepingen te hergebruiken waar een of twee ouderen eigenlijk voornamelijk de benedenverdieping gebruiken. Duo-wonen gaat uit van het bouwkundig splitsen van eengezinswoningen, om zo een aparte bovenetage voor starters te maken die verhuurd wordt. Lege woonruimte wordt zo gebruikt, jongeren krijgen een woning, ouderen krijgen aanspraak en (wat) hulp, en ouderen kunnen hun vermogen 'uit de stenen losmaken' en gebruiken voor een fijne oude dag." De stichting helpt bij het traject om Duo-wonen te realiseren, selecteert ouderen en jonge starters op motivatie waarom zij willen Duo-wonen en begeleidt het traject in de praktijk. In geval van ondersteuning door de starters vindt huurkorting plaats, wat de kans biedt om te sparen voor een eigen woning. De stichting faciliteert dit 'huursparen'.

In Mill (gemeente Land van Cuijk) is in april 2023 de eerste Duo-wonen-woning gerealiseerd met als doel een seniore eigenaar bij te staan die 24/7 mantelzorg levert aan zijn partner. Nu kan hij de mantelzorgtaken delen en een jong stel levert hulptaken die hem ontlasten in de mantelzorg.

Een tweede Duo-wonen-project werd in januari 2024 gerealiseerd. Een weduwnaar op leeftijd wilde graag in de eigen gemeente blijven wonen, maar vond er geen geschikte woning. Hij woont nu op de benedenverdieping van zijn oude huis; het bovendeel is gesplitst en wordt verhuurd aan een jonge vrouw. De man kan langer zelfstandig in zijn vertrouwde woning blijven, in de buurt die hem dierbaar is en met zijn sociale

netwerk om hem heen. Het proces duurde wel even, namelijk twee jaar. Verontruste buurtbewoners moesten gerustgesteld worden ('geen migrantenpension'), geluidsmetingen gedaan voor een akoestisch rapport (niet meer dan 65 dB, net zoals horecaondernemers voor hun terrasvergunning), een luchtkwaliteits- en verkeersplan indienen en vijf (!) parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren (want dat is de parkeernorm voor dat type woning splitsen).<sup>16</sup> Er waren heel wat afspraken nodig met wethouders en beleidsmedewerkers van Wonen, Sociaal Domein, Parkeren en Ruimtelijke Ordening. Het gaat niet om financieel gewin, maar om fijn en veilig wonen op je oude dag. Met iemand dichtbij, die een oogje in het zeil kan houden als nodig en ongebruikte zolders en slaapkamers krijgen een zinnige herbestemming.

SOJ is in gesprek met andere gemeenten. In Heusden en Loon op Zand gaat Duo-wonen niet door, voorlopig althans, omdat het een bijgebouw betreft (garage) en niet een splitsing van de hoofdwoning zelf, terwijl er wel degelijk sprake is van hulptaken om de senioren fijn en veilig in hun eigen omgeving te laten wonen.

Schiltmans: "De parkeernormen binnen een gemeente zijn vaak afgegeven voor de gehele gemeente en dus overal van toepassing. Door meer maatwerk toe te passen, kan in het desbetreffende gebied een parkeernorm afgegeven worden die ook past bij de gewenste situatie. De parkeerdruk in een buitenwijk is meestal anders dan in een centrum."

En ze vervolgt: "Hypotheekverstrekkers staan open voor woonalternatieven en juichen Duo-wonen toe, maar slechts twee verstrekkers

hebben in hun voorwaarden iets opgenomen over splitsen. Als de eigenaar het echter officieel meldt, wordt er niet altijd toestemming gegeven omdat ze het eigenlijk niet durven om de beschreven regels ook in de praktijk toe te passen."

### Tip 3: Weeg integraal het woonbelang af

In alle afgelopen verkiezingen geven kiezers aan het woningtekort de hoogste prioriteit. Dat is dus ook op lokaal niveau. Dat betekent eigenlijk dat het belang van de woningzoekenden zwaarder moet wegen dan bijvoorbeeld het recht op uitzicht, het recht op de auto voor de deur kunnen parkeren of de angst voor de komst van nieuwe bewoners in de buurt. De afweging waar en hoe het woningtekort van een gemeente moet worden opgelost is een afweging die niet alleen bij de afdeling Volkshuisvesting (Wonen of Ruimtelijke Ordening) ligt, maar afdelingsoverstijgend door het college van B en W en de gemeenteraad zou moeten worden gemaakt. Daarbij kan het belang van woningzoekenden een zwaardere stem krijgen. Een manier om hun belang vast te leggen is bijvoorbeeld in de Omgevingsvisie of de Woon(zorg)visie. Bij de Woontop van december 2024 werd eveneens gepleit voor meer gewicht aan de belangen van woningzoekenden.<sup>17</sup>

### Tip 4: Leg in de prestatieafspraken concrete afspraken vast over te delen of splitsen woningen

In de prestatieafspraken kunnen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties gedetailleerd vastleggen hoeveel woonruimte ze, anders dan via nieuwbouw, willen toevoegen. Gemeente Beuningen heeft bijvoorbeeld met

woningcorporatie Woonwaarts afgesproken dat er pilots woningdelen komen en dat ze de kosten delen.<sup>18</sup> In Den Bosch is afgesproken om jaarlijks vijftig woonruimtes toe te voegen door bestaande woningen beter te benutten met splitsing en via cohousing (kamerhuurcontracten).<sup>19</sup> Ook buiten de prestatieafspraken om kun je als gemeenten en woningcorporatie hierover in gesprek gaan, en bijvoorbeeld eerst een verkenning opstarten naar de mogelijkheden.

### Tip 5: Kies voor een gebiedsgerichte benadering

Een gebiedsgerichte aanpak kan uitkomst bieden. Net als een referentie- (streef)cijfer van het aantal inwoners in een wijk. De gemeente Amsterdam stelt bijvoorbeeld grenzen aan het aantal woningdeelvergunningen voor drie of meer woningdelers per wijk én laat in een overzichtskaartje zien in welke wijk wel en geen vergunningsruimte (meer) is. Voor twee woningdelers is geen vergunning nodig.

Veel gemeenten werken al gebiedsgericht, zeker waar het nieuwbouw betreft. Neem bij een gebieds- of wijkaanpak ook alle varianten van woningsplitsen en woningdelen mee als strategie om in te zetten op de leefbaarheid van een wijk of gebied.

Uit een eerdere rondvraag bij landelijke gemeenten bleek dat sommige zich zorgen maken over de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied als zij daar woningsplitsing toestaan. Het is belangrijk daar oog voor te houden. Tegelijkertijd liggen juist in het buitengebied ook veel kansen liggen om van een grote woning twee (of meer) betaalbare huur- of koopwoningen te maken. Veel inwoners ervaren daar een tekort aan betaalbare koopwoningen. We zien aan de andere kant ook landelijke gemeenten, zoals het Gelderse Epe en Bennekom, die woningsplitsing in het buitengebied juist vergemakkelijken. Ook gemeente Peel en Maas stimuleert het splitsen van woningen en woon-

kavels en breidde dat na een beleidsevaluatie uit naar het buitengebied (glas-tuinbouw en grootschalige landbouwonwikkelingsgebieden uitgezonderd). Kortom, pas als gemeente een gebiedsgerichte benadering toe op welke woningdeelvariant je in welk gebied inzet.

### Gebiedsgericht woningsplitsing stimuleren

De gemeente Epe verruimde in 2024 de mogelijkheden tot woningsplitsing in het buitengebied. Een woning mag in maximaal vier zelfstandige woningen gesplitst worden. Bovendien zijn de gesplitste woningen vergunningsvrij uit te breiden. Voor de splitsing is wel (nog) een omgevingsvergunning nodig, dat betreft een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa). In de bebouwde kom start de gemeente Epe een pilot om te bekijken wat bij woningsplitsing mogelijk is.<sup>20</sup>

### Tip 6: Mik ook op particulieren voor het huisvesten (in huis nemen) van kwetsbare doelgroepen

Voor de huisvesting van de meer kansarme woningzoekenden wordt meestal naar de woningcorporaties gekeken. Een aanzienlijk deel van de woningtoewijzingen in de sociale huursector gaat naar urgenten, uitstromers en 'mensen met een rugzakje'. Dat gaat ten koste van het aanbod voor de reguliere woningzoekenden en kan tot een concentratie van zorgbehoevenden in kwetsbare wijken leiden; daar staan immers de meeste goedkope sociale huurwoningen.

De particuliere woningvoorraad is veel groter dan de sociale huurwoningvoorraad. Daar liggen kansen. Hospitabemiddelingsorganisaties zoals Kamers met Aandacht, Kamers met Kansen of Takecarebnb matchen particuliere woningeigenaren aan kwetsbare jongeren, economisch daklozen of statushouders. Duizenden particulieren namen eerder al Oekraïense vluchtelingen of statushouders op.<sup>21</sup> Particuliere woningeigenaren huisvesten ook (internationale) studenten en jongeren.

### Tip 7: Sta bedrijfsgebouwdeling toe

Veel bedrijven en maatschappelijke instellingen gebruiken hun panden lang niet helemaal. Tegelijkertijd snakken ze naar personeel, dat vervolgens moeite heeft om woonruimte te vinden. Sta bedrijven toe – waar dat kan – om (eventueel tijdelijk) een deel van hun pand of perceel als woonruimte te gebruiken.<sup>23</sup> Bijvoorbeeld de bovenste verdieping van een kantoor, ziekenhuis, winkel of schoolgebouw. Woningdelen kan ook gebouwdelen inhouden. Bij het BLG-Woondebat eind 2023 kwamen voorbeelden voorbij van een ziekenhuis en een school waar nieuwe medewerkers intern konden wonen.<sup>24</sup> Stichting De Thuisgevers bemiddelt bij het tijdelijk huisvesten van statushouders in vakantiehuisjes, pastorieën en ander leegstaand vastgoed.<sup>25</sup>

### West-Friesland zet in op woningdeling en -splitsing in de particuliere markt

Gemeenten in de regio West-Friesland – het gebied tussen Hoorn, Enkhuizen, Alkmaar en Medemblik – stimuleren en faciliteren woningdelen, -splitsen en kamerverhuur bij particulieren. Door het inzetten op de bestaande particuliere woningvoorraad willen ze minder afhankelijk worden van de sociale woningvoorraad voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en een versnelling realiseren. Het samenwerkingsverband van de zeven West-Friese gemeenten liet een adviesrapport opstellen met de vraag welke vormen van woningdelen, -splitsing en kamerverhuur mogelijk zijn. En de vervolgvraag wat er per gemeente randvoorwaardelijk nodig is om dit te realiseren. In het adviesrapport staan gedragen en juridisch getoetste implementatieadviezen die voor de regio direct uitvoerbaar zijn. De zeven gemeenten zijn momenteel bezig de adviezen in beleid om te zetten.<sup>22</sup>

Het is een strategische keuze van het samenwerkingsverband om vooral in te zetten op woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur voor kwetsbare groepen. Sommige van de gemeenten zien ook kansen om de woningmarkt in zijn geheel wat toegankelijker te maken door woningdelen in de particuliere woningmarkt. Andere gemeenten willen vooral focussen op uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

## 2.2 Ondersteun bewoners en andere initiatiefnemers; maak het hun gemakkelijk

Bewoners die hun woning willen splitsen of delen zijn doorgaans geen professionals. Hoe meer ‘gedoe’, des te groter de kans dat ze uiteindelijk afzien van splitsen of delen. Dat levert woningzoekenden vervolgens geen woonruimte of extra woningen op. Kortom: maak het initiatiefnemers zo gemakkelijk mogelijk.

### Tip 8: Goed bereikbare en meewerkende ambtenaar ontzorgt burgers

Het ontzorgen van de burger kan met een aanspreekbare ambtenaar die bewoners informeert en adviseert en achter de schermen (bij de gemeente intern) eventuele andere vergunningen en benodigdheden regelt. Eén loket, en dat kan ook een afdeling zijn, die behalve meehelpt woningen te delen of te splitsen, ook andere initiatieven ondersteunt, zoals optoppen, verduurzamen, verbouwen of (mantel)zorgwoningen plaatsen. Dat is dan aan de gemeente. Het loket is gratis, en aan te spreken vanaf de eerste oriëntatiefase tot en met alle nazorg.

### Tip 9: Stel een splitsingscoach aan en werk samen met architecten

Een splitsingscoach adviseert en helpt eigenaar-bewoners om een woning-splitsingsverzoek bij de gemeente in te dienen. De coach kent de procedures en begeleidt de initiatiefnemer. Een aantal gemeenten startte dat op. De gemeenteraad van Arnhem nam in 2024 een motie aan waarin voorgesteld werd zo’n coach aan te stellen om woningsplitsing in de gemeente te stimuleren.<sup>26</sup> Splitsingscoaches opereren ook wel onder de naam van wooncoach of erfcoach en/of combineren hun adviestaken richting inwoners. De provincie

Gelderland stelde een andersoortige splitsingscoach aan: een splitsingsadviseur die gemeenten helpt met het opstellen en herijken van splitsingsbeleid.

Je kunt als gemeente ook afspraken maken met externen (aannemers, architecten) die de woningsplitsing (voor verhuur of verkoop) begeleiden. Dat versnelt en vereenvoudigt het project voor de initiatiefnemers én voor de gemeente.

Het project ‘Architect aan zet’ is een interessant praktijkvoorbeeld van een werkwijze om zelfs zonder vergunning te bouwen en te verbouwen.<sup>27</sup> Dat gebeurt in Rotterdam en inmiddels ook als pilot in het aardbevingsgebied in Groningen.<sup>28</sup> Wellicht zijn dit soort samenwerkingen ook voor het splitsen van woningen haalbaar te maken.

### Het burgerperspectief: eigenaren die kochten om te splitsen

Hoe ingewikkeld het is om als burger een grote woning te kopen om die te splitsen, ervoer John van Duursen in de praktijk. Samen met twee andere stellen kocht hij een villa in Bennekom met als doel om die te splitsen in drie betaalbare koopwoningen; voor elk gezin één. Van Duursen: “Ik ging ervan uit dat de gemeente nooit zou instemmen. Dat deed ze uiteindelijk dus wel.”

### Te splitsen villa gevonden en principeakkoord B en W

De villa ‘Wildwal’ bestond uit 400 vierkante meter woonoppervlakte voor een gezin van 4 à 5 mensen. Nu, na de splitsing, wonen er drie gezinnen, opgeteld elf mensen. Het energielabel ging van E naar A. Enkele ruimten (schuur, klushok, washok, etc) zijn gemeenschappelijk. →

Van Duursen schreef een motivatiebrief naar de gemeente voor de aankoop en het opsplitsen van de villa. Het aankoop-en-splits-initiatief paste namelijk bij de woonvisie. Na contact met de wethouder schoof de gemeente een enthousiaste ambtenaar naar voren, die met van Duursen meedacht en hem hielp. Dat leidde tot een principeakkoord van het college voor splitsing, met voorbehouden.

### Kip en ei

Daarna volgden ingewikkelde parallelle processen: het regelen van de koop met ontbindende voorwaarden, het indienen van een omgevingsvergunning voor de verbouwing en splitsing, het regelen van verbouwingsoffertes en de aankoopfinanciering. De vergunningsprocedure moest uiteindelijk twee keer verlengd, tot discomfort van de (ver)kopers. Op aanraden van de Ruimtelijke Ordenings-ambtenaar deed Van Duursen een



rondje langs de burens om eventuele bezwaren van omwonenden op voorhand te voorkomen.

### Lessen en inzichten

Van Duursen geeft terugblikkend aan veel baat te hebben gehad van de contactpersoon van de gemeente. Die dacht mee, en sloeg intern bruggen. Van Duursen merkte verder dat het proces en de processtappen van dit soort trajecten nog niet goed op elkaar zijn afgestemd. Dat levert veel onzekerheid op voor alle betrokkenen: de kopers, verkopers, gemeente, banken, aannemers. Het lukte uiteindelijk om financiering te krijgen door een VvE op te richten, omdat een VvE een 'normale' financieringsvorm is voor hypotheekverstrekkers. Dat was eenvoudiger dan een coöperatie op te richten. De onderlinge omgangsvormen en leefregels zijn opgenomen in een huishoudelijk reglement.



Van Duursen ziet veel kansen voor het woonvraagstuk via woning-splitsing, al dan niet gekoppeld aan verduurzaming en/of zorg. “Het kan, en het kan zelfs best snel, mits de gemeente voorbereid is met een helder beleidskader, een goed stappenplan en een goed geïnformeerd ambtenarenapparaat, mét mandaat.” Inmiddels is Van Duursen het adviesbureau De Inbreiders gestart om bij te dragen aan de beweging voor het beter benutten van de bestaande voorraad.

Hoe het was	Hoe het is
Vóór 2020	Na 2020
<b>Villa voor 1 gezin;</b> klassiek, niets bijzonders	<b>Villa voor 3 huishoudens;</b> woonvorm van de toekomst?
<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 huishouden en kantoor</li> <li>– 1 gezin, 4-5 mensen</li> <li>– Energielabel E</li> <li>– Autonoom en kostbaar. Hoge lasten voor gebruik en onderhoud van 2.000 m<sup>2</sup> tuin en 400 m<sup>2</sup> woonoppervlak voor 1 gezin.</li> <li>– Voor enkelen (financieel) binnen bereik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 3 huishoudens - 3 gezinnen, ca. 11 mensen</li> <li>– Energielabel A</li> <li>– Samen en betaalbaar. Ruimte voor privacy voor alle bewoners en gezamenlijke ruimten en activiteiten. Kosten gedeeld en sociale meerwaarde.</li> <li>– Voor velen (financieel) binnen bereik.</li> </ul>



### Tips van de splitsingscoach

Jan van der Veer van IkGaSplitsen heeft als splitsingscoach al een paar jaar ervaring met het ondersteunen en ontzorgen van senioren die deze optie serieus willen onderzoeken. Hij begeleidde diverse senioren en kinderen van senioren in diverse gemeenten (onder andere Leiden, Naarden en Oss). “De woning levensloopbestendig maken is altijd wel mogelijk. Maar het is ook belangrijk om in dat denkproces mee te nemen of en hoe de eigenaar-bewoner ook een extra zelfstandige wooneenheid kan maken,” geeft Van der Veer aan. Om later mantelzorg makkelijk te maken. Of voor een stuk gezelligheid, veiligheid en tegen vereenzaming. Of om een (klein)kind te helpen aan woonruimte, of een andere starter.

### Voordelen voor burger en gemeente

“Zo ken ik een mooi voorbeeld van een dame die na het overlijden van haar echtgenoot haar ruime, verouderde woning splitste. Met haar nichtje, die als starter niet aan een zelfstandige woning kon komen, woont ze nu heel fijn ‘samen’ in hetzelfde pand. De benedenwoning is aangepast voor bewoning door haarzelf. En op de eerste en tweede verdieping werd een prachtige nieuwe bovenwoning gecreëerd, die haar nichtje kocht en verduurzaamde.”

Van der Veer ziet het splitsen van een woning ook als een goede optie wanneer je als senior besluit om wel te verhuizen, en samen met je kinderen of met andere huishoudens een nieuwe woning aan te kopen. Van der Veer: “Al weer wat jaren geleden zocht mijn businesspartner, wiens vader licht hulpbehoevend was, een nieuw huis. Daar heeft zij met haar gezin met drie jongens en haar vader nog vele jaren fijn gewoond. Nu verhuurt zij het gecreëerde appartement alweer een paar jaar aan starters.”

### Knelpunten

Van der Veer ziet veel voorbeelden met alleen maar voordelen voor zowel bewoners als de gemeente. Het grootste knelpunt is volgens hem nog de onbekendheid. “Woningen delen en splitsen is de praktijk in elke gemeente. Toch moet elke initiatiefnemer steeds vanaf nul het eigen wiel uitvinden. Vooral de onvoorspelbaarheid qua gemeentelijke regels en vergunningen en hoge leges zijn grote horden. En verder de complexiteit om het financiële plaatje scherp te krijgen. Niet alleen omdat veel oudere bewoner-eigenaars vaak op relatief lage woonlasten zitten en met de verbouwing hoge kosten gemoeid gaan, maar vooral

ook omdat het moeilijk inschatten is hoe na de bouwkundige aanpassingen het verhuren of verkopen financieel uitpakt, en hoe het belastingtechnisch uitpakt qua overerven.”

Van der Veers advies aan gemeenten – en financiers – is: inwoners willen wel, dus ga hen echt veel meer faciliteren en (pro)actief ondersteunen.

### Tip 10: Zorg voor financiële ondersteuning, zoals een verbouwingslening of splits-aankoop-hypothec

Een woning splitsen vergt een flinke investering. Financieel kunnen gemeenten, maar ook provincies, subsidies geven. Drenthe doet dit bijvoorbeeld.<sup>29</sup>

Een splitsing financieren is voor eigenaar-bewoners niet altijd even gemakkelijk te regelen. Banken en hypotheekverstrekkers zien (soms) risico's die ze willen afdekken, bijvoorbeeld met een verhuurhypothec (met hoger rentepercentage). Maak het eigenaar-bewoners gemakkelijk door als gemeente een verbouwingslening voor splitsing te faciliteren (afgestemd op de voorwaarden van splitsing). Of een 'aankoop-splits-hypothec' om grote woningen aan te kopen en op te splitsen in betaalbare koopwoningen (zie kader: 'Het burgerperspectief: eigenaren die kochten om te splitsen'). Het aanbieden van standaardleningen maakt het vergunningsproces voor de burger en gemeente ook eenduidiger en daarmee eenvoudiger. Bespreek de mogelijkheden van dit soort leningen met lokale banken of het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).



### Tip 11: Verlaag leges voor woningsplitsen en woningdelen (of breng deze niet in rekening)

Leges zijn de kosten voor het ambtelijk apparaat om aanvragen en vergunningen af te handelen. Bijna alle gemeenten rekenen leges bij het splitsen van woningen, of het nu splitsen voor verhuur of splitsen voor verkoop betreft. Deze kosten lopen uiteen van enkele honderden tot vele duizenden euro's.<sup>30</sup> Gemeenten kunnen deze leges verlagen. De gemeente Utrecht verlaagde in 2022 bijvoorbeeld de kosten voor de omzettingsvergunning (voor het kamergewijs verhuren van vier of meer kamers) en maakte kamergewijze verhuur, inwonen en hospitaerverhuur tot drie kamers vergunningsvrij én kosteloos.<sup>31</sup> De gemeente Peel en Maas verlaagde na een evaluatie van haar splitsingsbeleid de splitsingskosten van 100 euro per vierkante meter naar een vast bedrag van 25.000 euro (zie kader: 'Leren van te streng splitsingsbeleid in Peel en Maas'). Sommige gemeenten schaffen die leges zelfs helemaal af: de gemeente Bergen had de primeur van kosteloos splitsen.<sup>32</sup>

### Tip 12: Ondersteun collectieve woonvormen

Onder deze noemer verstaan we allerlei vormen waarbij mensen enige voorzieningen gezamenlijk delen. Dat loopt dan uiteen van wooncoöperaties tot studentenhuizen en van geclusterde woonvormen tot Centraal Wonen, Commons en Knarrenhofjes. Argumenten zijn divers: omkijken naar elkaar, gezelligheid, het tegengaan van vereenzaming, minder ruimtegebruik, enzovoort.<sup>33</sup> Uit eerder onderzoek schatten we dat vijf à tien procent van de bevolking behoefte heeft aan enige vorm van collectief wonen<sup>34</sup>. Ruime huizen (of andere panden) lenen zich tot bewoning door meerdere huishoudens die samen het pand kopen of huren. Dan kan het pand gedeeld of gesplitst worden; daarvoor bestaan meerdere varianten. Een faciliterende opstelling van de gemeente om dit mogelijk te maken is dan erg behulpzaam.



## 2.3 Promoot delen en splitsen

Als je als gemeente (bestuur, raad, ambtelijk apparaat) woningdelen en woningsplitsen steunt, dan is het belangrijk dat je ook naar buiten brengt wat de mogelijkheden zijn. Doe je dat niet, dan zullen veel inwoners niet weten wat er kan en zullen aanmeldingen veelal uitblijven. Hierdoor wordt de 'slapende potentie' niet benut.

### Tip 13: Maak kenbaar aan inwoners dat woningdelen en woning-splitsen kán

Het promoten van de mogelijkheden voor beter benutten kan op verschillende manieren: met reclame op billboards en bushokjes, met een lokale informatiecampagne (zoals in Bergeijk<sup>35</sup>), met aandacht in de lokale pers of met een bewonersavond voor belangstellenden zoals in Renkum of Peel en Maas. Ook doelgroepen persoonlijk benaderen helpt, bijvoorbeeld een seniorencoach die op bezoek gaat bij ouderen om over hun woonsituatie te praten.

#### Renkum: actieve voorlichting door de gemeente

Renkum is een randgemeente van Arnhem (de grootste kern is Oosterbeek), met veel grote huizen op ruime kavels. Een prettige plek om te wonen. Een consequentie ervan is echter dat woningen er duur zijn, dat woonstarters niet in hun eigen gemeente terecht kunnen (veel te duur), vertrekken en er tien jaar later ook geen jong gezin vormen. Wie er wel veel wonen, zijn ouderen. Renkum is een van de meest vergrijpsde gemeenten van het land en dit proces gaat door.

#### Goed bezochte informatieavond

De gemeente nam het initiatief om begin 2024 een informatieavond te beleggen voor geïnteresseerde burgers. Aan de orde kwam wat er allemaal komt kijken bij het splitsen van een woning en wat voor- en nadelen zijn. Aanwezig waren onder anderen de wethouder, enkele ambtenaren, een architect, een seniorenorganisatie, een financier (BLG Wonen), Platform31 en een bewoner die reeds zijn kavel had gesplitst. De opkomst overtrof met zeventig belangstellenden alle verwachtingen.

Belangstellenden waren vooral ouderen met een ruim huis (en soms hun kinderen). Zij konden op al hun vragen een antwoord krijgen. Bovendien heeft de gemeente een loket (een contactambtenaar), die als nodig langs komt en meteen zaken kan regelen.

#### Gesprekken en initiatieven

Contactambtenaar Joep Geurink vertelt dat er negen maanden later zo'n 25-30 gesprekken zijn gevoerd met eigenaren die kansen zien op hun perceel. Bij kavelsplitsing vraagt de gemeente om een eerste schetsje om te kijken of het initiatief kansrijk is en of er bijvoorbeeld een toegang is tot de openbare weg. Daarna kan het plan verder worden uitgewerkt. Bij woningsplitsing liggen er twee concrete initiatieven, waar drie respectievelijk vier appartementen in terugkomen. Geurink wijst ook op een positief neveneffect: "Mensen blijken ook op andere ideeën te zijn gebracht; om hun (ruime) woning niet te splitsen, maar te verhuren, bijvoorbeeld via hospitaerverhuur. Dat is een belangrijk gevolg van de informatieavond: men weet de gemeente te vinden." →

De gemeente krijgt nog steeds mailtjes van inwoners. Ook makelaars weten de gemeente sneller te vinden wanneer zij dit soort vragen krijgen van potentiële kopers of zelf ruimte zien. De gemeente denkt hierin proactief mee. Gepland zijn verder de inzet van een verhuiscoach (of passend-wonen-coach) en de uitwerking van een ‘Stappenplan splitsen’, waarna het een goed moment is om opnieuw te gaan communiceren. Na Renkum is ook buurgemeente Arnhem bezig met actieve promotie.<sup>36</sup>

Geurink adviseert: “Het belangrijkste is dat je benaderbaar bent als gemeente. Je ziet bij veel gemeentes koudwatervrees, zoals angst voor precedentwerking of waardevermeerdering voor particulieren. Je moet in de basis uitgaan van de oprechte intenties van inwoners en hen verder op weg helpen. En wees eerlijk: als iets niet kan, is het goed dit zo vroeg mogelijk aan te geven om zo aan verwachtingsmanagement te doen.”

#### Tip 14: Ga in gesprek met eigenaar-bewoners van ruime woningen

Een wijkscan kan helpen om de aandacht te richten op kansrijke wijken; bijvoorbeeld waar veel senioren huishoudens in ruime huizen wonen. Springco en Ikgasplitsen maakten bijvoorbeeld een scan in welke Leidse wijken het splitsingspotentieel in de koopsector het grootst is: waar kleinere oudere huishoudens (senioren) ruime huizen bezitten.<sup>37</sup> Hier kan de gemeente vervolgens een gerichte publiekscampagne lanceren.

In Arnhem loopt een proef om twintig huishoudens gratis te adviseren hoe senioren in hun eigen huis kunnen blijven wonen en vrije meters beschikbaar te maken voor nieuwe huishoudens op hun eigen terrein (huis of grond). De pilot biedt gratis advies, een inventarisatie van mogelijkheden en een globaal adviesrapport met eenvoudige tekeningen.<sup>38</sup>

#### Tip 15: Goed voorbeeld doet volgen

Laat burgers ook zien wat er kan. Organiseer een huizenroute naar gesplitste woningen, analoog aan bewoners die hun huis (jaarlijks) openstellen voor verduurzamingsingrepen, of de jaarlijkse tuinenroute. Bewoners met ervaring zijn de beste ambassadeurs. Breng voorbeelden actief in beeld bij andere pandeigenaren in de gemeente, zodat ze resultaten kunnen zien. Neem contact op met ervaringsdeskundigen, en kijk zelf actief over je eigen gemeentegrens. Vind niet elk wiel zelf uit en neem over wat elders werkt.

## 2.4 Reflecteer op voorwaarden van (aanpalend) huidig beleid

Wil je woningdelen of -splitsen stimuleren, dan is het raadzaam naar het huidige beleid en normenkader te kijken, en waar het kan dit neerwaarts bij te stellen. Je kunt die voorwaarden (normen) later weer opschroeven, mochten er ongewenste neveneffecten ontstaan nadat je woningdelen en -splitsen meer vrijlaat. Normen voor geluid en parkeren en eisen voor minimale vierkante meters of extra verduurzaming kunnen wenselijke (beter-benutten-) aanpassingen in de bestaande woningvoorraad goed in de weg zitten. Breng daarom de regels en eisen uit huidig en aanpalend beleid in beeld.

### Tip 16: Breng belemmerende voorwaarden in beeld

In deze publicatie zagen we al diverse voorbeelden voorbijkomen van regelgeving of voorwaarden die woningdelen of woningsplitsen in de praktijk belemmeren. Zo zagen we dat gemeenten er soms tegenaan lopen dat aanpalende beleidsvelden obstakels opwerpen (zoals parkeernormen en geluidsnormen). Soms leidt dat zelfs tot kafkaëske situaties. Breng daarom de regels en eisen uit aanpalend beleid liefst vroegtijdig in beeld: welke regels woningdelen of woningsplitsen straks mogelijk in de weg staan. Denk bijvoorbeeld aan geluidsnormen, parkeernormen of verduurzamingseisen bij het verbouwen of aanpassen van een woning.

#### Extra verduurzamingsvoorwaarden teruggedraaid

Gemeente Peel en Maas verlaagde na een beleidsevaluatie een aantal eerdere voorwaarden die zij aan woningsplitsing stelde. De koppelkans die de gemeente zag om woningen bij splitsen ook te verduurzamen en levensloopbestendig te maken, stond splitsing in de praktijk in de weg; bewoners haakten daardoor af. Bewoners hoeven hun woning bij woningsplitsing inmiddels niet meer extra te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. Die extra voorwaarden schafte de gemeente af; ze gelden enkel nog voor een nieuw te bouwen woning bij kavelsplitsing.

#### Leren van te streng splitsingsbeleid in Peel en Maas

In september 2022 startte de Limburgse gemeente Peel en Maas een proef om 50 woning- of kavelsplitsingen te realiseren. De gemeente toetste geïnteresseerde inwoners op negen beleidsuitgangspunten. Er waren 100 belangstellenden, maar uiteindelijk vroegen slechts 14 bewoners een omgevingsvergunning aan. In opdracht van de gemeente evalueerde Platform31 samen met de inwoners de proef.<sup>39</sup>

De helft van de kandidaten voldeed niet aan de gestelde beleidsuitgangspunten. De overigen vonden vooral de kosten te hoog. De gemeente rekende 100 euro per vierkante meter voor de te splitsen woning of kavel. Voor locaties buiten de dorpskern kwam daar nog 100 euro per vierkante meter aan 'kwaliteitsbijdrage' bovenop. De bewoners ervoeren dit als onredelijk; zij dragen hoge lasten, terwijl ze voor extra woonruimte zorgen. Ook was er onbegrip voor de eis dat de huidige woning verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt moet worden. Dit gold vooral bij kavelsplitsing. Verder werd de procedure te ingewikkeld bevonden, en begrepen bewoners niet waarom woningen in het buitengebied niet mochten worden gesplitst, terwijl juist daar de meeste belangstelling was.

De evaluatie resulteerde in een aantal lessen die ook leerzaam zijn voor andere gemeenten:

1. Zie het enthousiasme van bewoners als kans in tijden van woningnood: heb oog voor de maatschappelijke meerwaarde die 'splitsers' (kunnen) toevoegen in plaats van je blind te staren op mogelijke negatieve consequenties.

2. Hanteer zo min mogelijk regels: Maak het makkelijker om een omgevingsvergunning aan te vragen: verlaag de kosten, neem onnodige belemmeringen weg (zoals een beperking tot de bebouwde kom of de eis voor verduurzaming en levensloopbestendig maken).
3. Zorg voor goede en snelle communicatie: ontlast de bewoner bij het doorlopen van de regels en procedures. Heel concreet kan een gemeente een splitsingscoach inschakelen die initiatiefnemers bijstaat. Dat is bijvoorbeeld een benaderbare ambtenaar, die bij mensen thuis komt.

De gemeente Peel en Maas paste ook haar beleid aan:

- De financiële splitsingsbijdrage is een vast bedrag van € 25.000 per splitsing.
- De gemeente liet de verduurzamingseisen en ook de voorwaarden om de (oude) woning levensloopbestendig te maken, los. Die voorwaarden gelden enkel nog voor een nieuw te bouwen woning bij woonkavelsplitsing.
- Woningssplitsing mag in de gehele gemeente, ook in het buitengebied (glastuinbouw en grootschalige landbouwontwikkelingsgebieden uitgezonderd).
- De regeling is vereenvoudigd, wat het aanvragen makkelijker moet maken.<sup>40</sup>

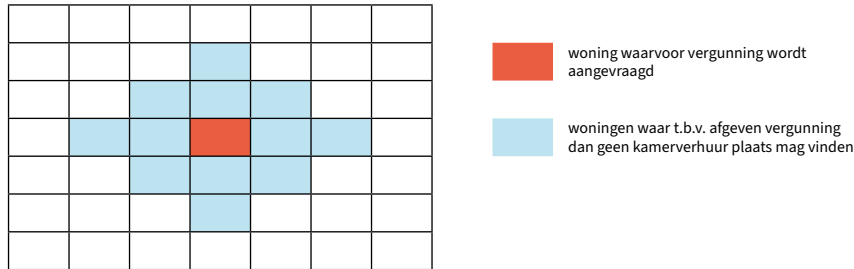
### **Te hoge vierkantemetereisen**

Voor gemeenten die al woningdeel- en woningsplitsbeleid hebben, loont het om de bestaande regelgeving gericht op splitsen en woningdelen opnieuw te beoordelen. Denk bijvoorbeeld aan de minimale vierkantemetereis van woningen. Hoewel goed bedoeld, zien we diverse praktijkvoorbeelden in het land waar een te hoge vierkantemetereis in de weg staat van woningdelen of -splitsen.<sup>41</sup> Zo staan in Rotterdam bijvoorbeeld een aantal gesplitste corporatiewoningen leeg, terwijl ouderen juist aangeven splitsen en delen een goed idee te vinden. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) regelt bovendien al de wettelijke minimale oppervlaktes voor onzelfstandige en zelfstandige eenheden. Je kunt je afvragen hoe nodig het is hier als gemeente aanvullende regelgeving op te formuleren.

### **Afstandsnormen en leefbaarheidseisen**

Gemeenten hanteren soms afstandsnormen om te voorkomen dat er te veel woningdelers (of woningsplitsers) in één straat of buurt komen te wonen, of woningdelers niet direct naast elkaar kunnen wonen. Zo stellen sommige gemeenten als voorwaarde dat er minimaal twee huizen zitten tussen woningen die kamergewijs verhuurd worden. Of dat in een appartementsgebouw rondom een deelwoning geen andere deelwoningen toegestaan zijn (zie Figuur 2). De gemeente kan ook een straal (afstandscirkel) van een x-aantal meter aanhouden tussen woningen die gedeeld worden. Dit soort maatregelen hebben als doel om concentratie van mogelijke overlast te voorkomen. Te scherpe voorwaarden hanteren kan woningdelen en -splitsen echter in de weg staan.

**Figuur 2** Omzettingsvoorwaarden bij kamerverhuur



Bron: Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2020

Omgekeerd kan de druk op de woningmarkt reden zijn om minder afstand tussen woningdelers te laten. Het bewust concentreren van woningdeelpanden naast elkaar of in een straatblok kan ook een strategie zijn. Net als het hanteren van verschillende afstandsnormen tussen soorten gebieden. In Tilburg, Eindhoven en Goes gelden bijvoorbeeld geen afstandsnormen voor vrijstellingsgebieden, zoals het centrumwinkelgebied of panden met een centrumbestemming, maar wel in andere gebieden.<sup>42</sup>

### Geluidsnormen

Sommige gemeenten hanteren (extra) geluidsisolatiënormen bij kamergewijze verhuur of bij het opsplitsen van een woning in zelfstandige huurwoningen. Deze beheermaatregel kan soms nodig en wenselijk zijn in drukke stadsbuurten, waar mensen in oudere woningen met houten vloeren boven en onder elkaar wonen. Ook hiervoor geldt dat in het Bbl wettelijke normen zijn opgesteld over de woningkwaliteit (zoals het geluid tussen woningen). Wel verschillen de regels voor bestaande bouw en nieuwbouw. Dit soort voorwaarden over de woningkwaliteit kunnen overigens ook in het omgevingsplan worden vastgelegd (in plaats van toestaan na een vergunning), waardoor

je als gemeente dit alleen achteraf hoeft te controleren en ‘gewoon’ kunt handhaven als er meldingen komen dat hier niet aan voldaan is.

### Tip 17: Laat parkeernormen los voor deelwoningen of gesplitste woningen (of verlaag deze)

Parkeerbeleid gaat vaak standaard uit van een of meer extra parkeerplaatsen zodra er een woning bij komt. Ongeacht waar die komt, voor wie die is bedoeld, en of er nu reeds voldoende parkeerplekken zijn. Parkeernormen worden door een gemeente bepaald, en het staat de gemeente vrij om hier – beargumenteerd – vanaf te wijken. Om bijvoorbeeld het woonbelang te stellen boven het belang om voor je deur te kunnen parkeren.

Het autogebruik verschilt per doelgroep en type woning. Van sociale huurders is bekend dat het autogebruik lager is. Studenten hebben meestal ook geen (eigen) auto. Gemeenten kunnen voor woningen die worden gedeeld of gesplitst andere normen hanteren of in zijn geheel uitzonderen, bijvoorbeeld woningen voor studenten, statushouders, senioren of jongeren. Dat kan gebiedsgericht.

Gemeente Schiedam heeft bijvoorbeeld haar parkeerbeleid versoepeld om woninguitbreiding mogelijk te maken.<sup>43</sup> Soms geldt er in bepaalde wijken al een parkeervergunningstelsel, dat woningdelen en -splitsen niet belemmert. De gemeente Nijmegen geeft in bepaalde gebieden geen parkeervergunning af na woningsplitsing.<sup>44</sup> Ook in het centrum van Den Bosch is het ‘gewoon’ achteraan aansluiten op de wachtlijst voor een parkeervergunning. De parkeernorm is verder niet aan de woning, maar het gebied gebonden. In landelijke gebieden of wijken met een lagere huishoudensbezetting is de parkeerdruk over het algemeen ook lager. Daar hoeft woningdelen of woning-splitsen geen parkeerproblemen op te roepen.

In wijken met een hogere parkeerdruk is het wel lastiger. Bezwaarmakers wijzen vaak op parkeernormen, maar dit zijn adviezen, met een boven- en ondermarge, die bovendien door gemeenten zelf kunnen worden gehanteerd. Sowieso is het goed om niet naar normen, maar naar de feitelijke parkeerdruk te kijken. En indien dit een probleem vormt, kijk of ruimtelijke maatregelen soelaas kunnen bieden: dwars of schuin parkeren, wegversmalling, eenrichtingsverkeer. Sta open voor buurtsuggesties om parkeren anders in te richten. De provincie Zuid-Holland stelt samen met Aedes, de provincie Utrecht en Platform31 een handreiking op hoe gemeenten soepeler kunnen omgaan met parkeernormen. Deze worden dikwijls ten onrechte als vaststaand beschouwd. De handreiking, die in de eerste helft van 2025 verschijnt, laat zien wat er wél mogelijk is.

### Tip 18: Denk na over alternatieve oplossingen

Soms zorgt woningdelen voor ongewenste neveneffecten, zoals overlast door extra auto's of fietsen in de straat, of veel bezoek op nachtelijke uren. Een eerste reflex is dan het aanscherpen van de voorwaarden en regels. Soms zijn er ook andere alternatieven voorhanden. Bij fietsoverlast van woningdelers kun je als gemeente ook de buitenruimte aanpassen, bijvoorbeeld door ordelijke fietsrekken op de stoep (of ernaast) te plaatsen of parkeerplekken voor auto's om te zetten in fietsparkeerplekken. Ervaren parkeerdruk van auto's kun je als gemeente verlagen door in te zetten op deelmobiliteit met ruimschoots aanwezige plekken voor deelauto's. Overigens komt overlast door woningdelen of -splitsen vooral voor bij verkamering: het verhuren van een huis aan meerdere (lees: veel) bewoners. Een enkele kamerhuurder bij een hospita of een alleenstaande in een gesplitste woning zal weinig of geen effect hebben op hoeveelheden geparkeerde auto's of fietsen of bezoek. Zeker als daar in het verleden hele gezinnen hebben gewoond. Er woonden dan soms zelfs meer mensen dan nu.<sup>46</sup>

### Praktijkvoorbeeld 's-Hertogenbosch: parkeernormen differentiëren naar eigendomstype

De gemeente 's-Hertogenbosch maakt al jaren onderscheid tussen verschillende typen woningen in haar parkeerbeleid. Zo varieerde voor 2021 de parkeernorm voor woningen tussen 40 en 80 vierkante meter (inclusief sociale huur) (afhankelijk van de zone) van 1,2 tot 1,6. In 2021 heeft de gemeente de parkeernormen zodanig aangepast dat ze aansluiten bij de ambities van de gemeente (stimulering van lopen, fietsen en openbaar vervoer) en beter passen bij het woningtype. Er wordt in de normering meer onderscheid gemaakt tussen verschillende typen woningen en sociale huurwoningen worden als aparte categorie behandeld. Zo varieert bij niet-grondgebonden sociale huurwoningen de norm nu van 0,3-1,1 en bij grondgebonden sociale huurwoningen van 0,3-1,3 afhankelijk van de zone.<sup>45</sup> Ook is de parkeernorm voor bewoners voor 'kamerhuur' (doelgroep: studenten) naar 0 gezet. Er zijn meer gemeenten met lage normen of nullijnen voor sociale huurwoningen en/of bepaalde doelgroepen of woningtypen.

### Tip 19: Beschouw kamerhuurcontracten (bij minima) als een administratief zelfstandige woning

Woningcorporatie Talis uit Nijmegen maakt de nodige publiciteit met haar beleid om eengezinswoningen 'zacht' te splitsen.<sup>47</sup> Inmiddels heeft ze in Nijmegen en Wijchen zo al zestig woningen aangepakt. Boven wordt een slaapkamer opgeofferd voor een extra badkamer, waardoor twee mensen boven ieder een eigen slaapkamer en sanitair hebben. Beneden delen de huurders huiskamer, keuken en tuin. Dit vereist enige bouwkundige ingrepen.

De verbouwkosten liggen tussen 20.000 en 25.000 euro. Je kunt dit ook zien als een luxe vorm van woningdelen. Talis wil dit voor 2.000 van haar 17.000 woningen gaan doen.

De twee bewoners delen de woning, hebben (daarmee) onzelfstandige woonruimte en hebben (daarom) geen recht op huurtoeslag. Onzelfstandige bewoning kan ook gevolgen hebben voor een eventuele uitkering. Hoewel de kostendelersnorm wettelijk niet geldt bij commerciële contracten (waar kamerhuurcontracten onder vallen)<sup>48</sup>, kan de gemeente de woningdelers toch labelen als gemeenschappelijk huishouden. Het Instituut voor Publieke Waarden en Talis pleiten er daarom voor om woningdelers die (via kamergewijze verhuur) bij woningcorporaties huren *automatisch niet* als een gezamenlijk huishouden, toeslagpartners en kostendelers te beschouwen.<sup>49</sup> Talis heeft inmiddels met de gemeente Nijmegen afgesproken om deze zacht gesplitste woningen als zelfstandige woningen te beschouwen ('administratieve splitsing') en niet als gezamenlijk huishouden. De gemeente kort woningdelers met een bijstandsuitkering niet op de uitkering.<sup>50</sup>

### Tip 20: start en handel!

Een laatste aanbeveling voor gemeenten is: begin gewoon! Maak een quickscan van een initiatief, steun bewonersinitiatieven en wees flexibel. Een niet-alledaags project zal altijd voor verrassingen zorgen, beweeg mee en los die gaandeweg op. Gebruik de collegebevoegdheid om af te wijken van het (standaard) omgevingsplan en maak er eventueel een pilot van. Woningzoekenden willen niet nog eens jarenlang wachten totdat alles honderd procent is afgedicht.

### Companen onderzocht de mogelijkheden voor slimmer gebruik van bestaande woningen in Gelderland

De provincie Gelderland heeft door Companen de potentie van woningdelen en -splitsen laten onderzoeken. Met hulp van gemeenten, corporaties, praktijkdeskundigen bij bouwbedrijven, architecten, makelaars, consumentenvertegenwoordigers en banken brachten ze de potentie en invloedrijke factoren in beeld. Een tweede panel hielp om veel voorkomende belemmeringen en wensen vanuit de praktijk te identificeren. Om zo tot een reële inschatting te komen wat daadwerkelijk haalbaar lijkt, rekening houdend met de financiële haalbaarheid en splitsingsbereidheid onder woningeigenaren.

Van de splitspotentie van bijna 100.000 woningen verwachten ze dat er in Gelderland door splitsen 5.000 extra woningen kunnen worden toegevoegd. Voor het delen van woningen ligt dat aantal veel hoger; ruim een derde van de Gelderse woningvoorraad (circa 365.000 woningen) is in principe geschikt voor woningdelen, zonder dat ingrijpende verbouwingen nodig zijn.

Ze concluderen ook dat met een juiste aanpak de bekendheid en het draagvlak voor splitsen of woningdelen nog aanzienlijk kan groeien. De Gelderse woningvoorraad biedt dan nog veel meer kansen.

Deze inzichten bieden gemeenten en corporaties waardevolle handvatten om sneller en duurzamer woonruimte toe te voegen, mits zorgvuldig afgewogen en uitgevoerd.

Bron: [Companen](#), 31 januari 2025



# 3. Juridisch-planologische mogelijkheden om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren

Gemeenten hebben veel ruimte om te sturen op hun lokale woonbeleid. Zo ook wat wel en niet is toegestaan op het gebied van woningdelen en woningsplitsen. Als gemeente kun je woningdelen en woningsplitsen op verschillende wijzen faciliteren of (onbedoeld) belemmeren. Dat varieert van het vrijlaten of toestaan van alle varianten van woningdelen en woningdelen splitsen tot het verbieden van één of alle woningdeelvarianten in een bepaald gebied. In het omgevingsplan kan de gemeente vastleggen welke varianten van woningdelen en woningsplitsen toegestaan zijn.<sup>51</sup> De gemeente kan daarin ook voorwaarden vastleggen, waaronder dat delen en splitsen wel én niet mag. Die keuze is per woningdeelvariant en per gebied (anders) te maken. Inwonen, hospitaverhuur en het kamergewijs verhuren van een woning aan twee (of drie) kamerhuurders zou de gemeente dus ‘vergunningsvrij’ kunnen maken, en het kamergewijs verhuren aan drie of meer kamerhuurders (in bepaalde gebieden) pas toestaan na een omgevingsvergunning.

Gemeenten hebben verder diverse beheermaatregelen en ander beleidsinstrumentarium achter de hand om ongewenste neveneffecten van woningdelen en woningsplitsen in te dammen, achteraf of vooraf. Dat kan bijvoorbeeld door 1) een meldplicht in te voeren; 2) door te werken met afstandscirkels; 3) door het aantal kamerhuurders te maximeren; 4) door schaarse woningen in de huisvestingsverordening uit te zonderen van ‘omzetting’ of omwille van de leefbaarheid; 5) het invoeren van opkoopbescherming

om het opkopen van woningen voor kamergewijze verhuur te voorkomen; en/of of 6) het invoeren van een vergunning voor verhuur aan arbeidsmigranten (als er veel kamergewijs aan arbeidsmigranten verhuurd wordt in de gemeente). De Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten hebben als doel excessen als exorbitante kamerhuurprijzen en ‘huisjes melken’ uit te bannen. De gemeente kan daarop handhaven.

## Oude standaarden en definities

Momenteel is in veel gemeenten woningdelen of woningsplitsen niet toegestaan of geldt (nog) een vergunningstelsel. Soms is dat een bewuste keuze, maar vaak ook een onbedoeld effect van het overnemen van oude ‘standaarden’ uit bestemmingsplannen en/of oude modelhuisvestingsverordeningen, dat inwonen, hospitaverhuur, kamergewijze verhuur of friendscontracten in de praktijk ‘uitsluit’. Of als het wel mag, pas na het aanvragen van een (omgevings)vergunning is toegestaan.

In het omgevingsplan staan namelijk definities van ‘woning’, ‘wonen’ en ‘huishouden’ en/of een omschrijving van het gebruik van woonruimte. Veel gemeenten hante(e)r(d)en bewust of onbewust een strakke definitie van deze begrippen. Dat wil zeggen dat zij vastleggen in het omgevingsplan dat in één woning slechts één huishouden mag wonen (of de woning mag gebruiken). Of dat een huishouden als ‘duurzaam’ gedefinieerd wordt, waardoor je woningdelen in de praktijk (onbedoeld) op basis van jurisprudentie uitsluit.

Een vergunningsstelsel kan door gemeenten soms als nuttig, wenselijk of noodzakelijk worden gezien. Een vergunningstelsel betekent echter tegelijkertijd ook (extra) werk voor de gemeenteambtenaren én voor de burgers, werkt drempelverhogend en zorgt voor vertragingen bij woningcorporaties en particulieren die werk willen maken van woningdelen of splitsen. Een vergunningsstelsel maakt ook bezwaarprocedures van omwonenden mogelijk. En dat is niet altijd en overal nodig of wenselijk.

### Omgevingswet biedt ruimte

Sinds de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 stuurt een gemeente via de omgevingsvisie en het omgevingsplan op de fysieke leefomgeving. Per 1 januari 2024 zijn alle bestaande bestemmingsplannen, planologische regels en verordeningen (met uitzondering van een aantal verordeningen) opgenomen in het zogenaamde ‘tijdelijk deel’ van het Omgevingsplan van een gemeente.<sup>52</sup> Gemeenten hebben tot eind 2031 de tijd om over te stappen naar een nieuw volledig omgevingsplan.

Er is behoorlijk wat beleidsruimte om woningdelen en woningsplitsen in het omgevingsplan toe te staan. Het is mogelijk om op een locatie alleen aan te geven dat de functie wonen is toegestaan, zonder nadere bepalingen in wat voor samenstellingen. Dan zijn alle vormen van inwonen en woningdelen toegestaan. Afhankelijk van de systematiek die een gemeente toepast in het omgevingsplan, kan ook het aantal woningen of wooneenheden vrij zijn in de regels. Dan is ook woningsplitsen toegestaan, zonder dat daarvoor een vergunning nodig is.

Het is ook mogelijk om in het omgevingsplan een ‘ruimere’ huishoudensdefinitie te formuleren, zoals maximaal twee of drie huishoudens óf personen in een woning. Via de ‘gebruikersfunctie’ kun je definiëren dat je bepaalde (woon)bestemmingen mag gebruiken voor bijvoorbeeld hospitaverhuur.

Of door ‘gewoon’ te omschrijven dat kamergewijze verhuur en/of hospitaverhuur is toegestaan (eventueel met het formuleren van een aantal voorwaarden erbij). Dat vaker toestaan onder voorwaarden beoogt de Omgevingswet ook; meer beleid dat gebaseerd is op het principe van ‘ja, mits’ in plaats van ‘nee, tenzij’. Het is ook mogelijk om aan te geven wat niet is toegestaan, zoals gemeenten ook (nog) doen.

Nieuw is, dat je als gemeente met de inwerkingtreding van de Omgevingswet de mogelijkheid hebt om iets toe te staan onder voorwaarden. Dat was voor de Omgevingswet onder de Wet ruimtelijke ordening lastiger. Als gemeente kun je in het omgevingsplan bijvoorbeeld vastleggen dat het aantal huishoudens kan toenemen, mits de bewoners een minimaal aantal vierkante meters woonoppervlakte tot zijn beschikking heeft (of wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen). Daarnaast is het ook nieuw dat je iets zonder vergunning toestaat, maar dat je wel een meldingsplicht opneemt. Dat heeft als voordeel dat je als gemeente wel op de hoogte blijft van de mate waarin het woningsplitsen en -delen plaatsvindt. Je kunt initiatiefnemers zo ook (ter herinnering) actief informeren over de voorwaarden waaronder het mag.

### Regelen in het omgevingsplan

Wil je als gemeente woningdelen of woningsplitsen meer vrijlaten en/of gericht toestaan dan kun je dat via het omgevingsplan regelen. Als je het niet toestaat op een of andere manier, is er altijd een omgevingsvergunning nodig. De gemeente kan daarbij optioneel nog kiezen voor een meldplicht.

Inwonen en hospitaverhuur zijn twee woningdeelvarianten, waarvoor dat vrijlaten eigenlijk vrijwel risicoloos kan. De hoofdbewoner woont immers ‘gewoon’ nog in de woning, waardoor er sociale controle is en het aanspreekpunt bij de buurt bekend is. Risico’s van overbewoning zijn bij hospitaverhuur met het hanteren van simpele voorwaarden (zo nodig) relatief eenvoudig te

voorkomen. We zien in de praktijk dan ook steeds meer gemeenten inwonen en hospitaerverhuur ‘vergunningsvrij’ maken (zie paragraaf 3.2), en ook woningcorporaties die dat toestaan in hun algemene huurvoorwaarden. De risico’s op overlast of overbewoning zijn ook laag bij het afsluiten van een friendscontract of het kamergewijs verhuren aan twee woningdelers. Ook daar zien we dat meer en meer gemeenten dat vergunningsvrij toestaan. De buurt merkt in de praktijk meestal niet eens dat een woning gedeeld wordt in plaats van door een duurzaam tweepersoonshuishouden bewoond wordt. Met de huisvestingsverordening kan de gemeente juridisch gezien wel nog eventuele (aanvullende) beperkingen opleggen om het splitsen van woningen (in appartementsrechten), woningvorming (splitsen voor verhuur) of woningdelen (woningomzetting) te reguleren (voor woningcategorieën die schaars zijn). Of dus juist geen óf minder beperkingen opleggen voor woningsplitsing, woningvorming en/of woningomzetting.

### Draaiknoppen en bijstuurmogelijkheden

Ook bestaande regelgeving (uit aanpalende beleidsvelden) zit woningdelen en woningsplitsen soms in de weg (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.4), zoals parkeernormen, geluidsnormen, vierkante meter eisen bij woningsplitsing of extra verduurzamingseisen bij woningsplitsing.

Deze beheermaatregelen zijn draaiknoppen voor de gemeenten om als voorwaarden in het omgevingsplan, huisvestingsverordening of beleidsregels op te nemen. Die kun je afschalen als je woningdelen en -splitsen wilt vergemakkelijken en ook weer opschroeven op het moment dat er ongewenste neven-effecten ontstaan.

De gemeente heeft ook nog ander beleidsinstrumenten achter de hand, zoals de huisvestingsverordening, opkoopbescherming en de verhuurvergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten. De Wet goed verhuurderschap,

### Nieuwe standaarden gezocht

De strakke definitie is ook de manier waarop ‘woning’ en ‘huishouden’ momenteel (nog) zijn gedefinieerd in de voorbeelden van het omgevingsplannen die VNG op haar website heeft staan: één huishouden per woning.<sup>53</sup> Het op die manier definiëren van wonen zorgt echter voor een vergunningenstelsel als de gemeenten woningdelen wil faciliteren. En dat is eigenlijk zonde. We zien graag nieuwe ‘standaarden’ verschijnen, waarin meerdere huishoudens wel in een woning mogen wonen of inwonen, hospitaerverhuur of woningsplitsing wordt toegestaan. Dat past bij de ‘ja, tenzij’ benadering.

Voorbeelden van nieuwe standaarden zijn het opnemen van begrippen over het bewonen van een woning. Een woning wordt bijvoorbeeld bewoond door:

- a. één huishouden met maximaal één persoon extra;
- b. maximaal x personen indien er geen sprake is van één huishouden;
- c. maximaal x personen per y vierkante meter.

Als het gaat om woningsplitsen kun je denken aan per bouwvlak maximaal x woningen toestaan met de aanduiding ‘maximum aantal woningen’ of per bouwvlak is maximaal x aantal woningen toegestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Je kunt het aantal (toekomstige) woningen dus:

- a. niet regelen;
- b. maximeren, waarbij je er per eenheid x meer toestaat;
- c. onder voorwaarden aangeven wanneer je er meer toestaat.

de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten moet misbruik en ‘huisjes melken’ voorkomen. Verhuurders moeten zich houden aan maximale (kamer)huurprijzen, en aan regels van goed verhuurderschap voldoen, en geeft gemeenten handhavingsmogelijkheden om excessen aan te pakken (zoals waarschuwingen, bestuurlijke boetes, dwangsommen en zelfs inbeheername).<sup>54</sup> Dit moet en zal excessen, zoals die zich vroeger nog wel voordeden bij kamergewijze verhuur vermoedelijk fors verminderen.

### Beleidskeuze

Gemeenten die woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker willen maken, zullen in het college en de gemeenteraad moeten bepalen hoe zij dat doen én hoe ver zij gaan. We onderscheiden in deze publicatie vier juridisch-planologische faciliteermogelijkheden om woningdelen en -splitsen mogelijk te maken en te reguleren:

1. Woningdelen en -splitsen vrijlaten of bewust toestaan
2. Woningdelen en -splitsen toestaan onder voorwaarden
3. Woningdelen en -splitsen toestaan na een omgevingsvergunning
4. Woningdelen en -splitsen verbieden

De eerste drie faciliteermogelijkheden lichten we in paragraaf 3.1 tot 3.3 toe. Woningdelen en -splitsen vrijlaten en reguleren in de huisvestingsverordening in paragraaf 3.4. De beheermaatregelen beschrijven we in paragraaf 3.5.

Figuur 3 Keuzemogelijkheid gemeenten in omgevingsplan uit de infographic

Je kunt voor elke wijk/gebied per woningdeelvariant deze keuze maken:



**Vrijlaten/toestaan** (gecombineerd met monitoren en bijstuuropties)\*



**Toestaan onder vooraf opgestelde voorwaarden** (zonder vergunning)\*



**Toestaan na vergunning** (vergunnen waar echt nodig, omdat ...)



**Verbieden waar het niet (meer) kan**

\*Het vrijlaten of toestaan (onder voorwaarden) bespaart de burger, corporatie én gemeente veel tijd en geld, en vergemakkelijkt opschalen. Bekijk waar dat kan: bijvoorbeeld in wijken met weinig parkeerdruk, een lage-huishoudensbezetting of veel corporatiebezit.

### 3.1 Woningdelen en woningsplitsen vrijlaten of bewust toestaan in het omgevingsplan (faciliteeroptie 1)

#### Kenmerk faciliteervariant

Varianten van woningdelen en woningsplitsen vrijlaten en/of gericht toestaan (in bepaalde gebieden of in bepaalde (woon)functies) in het omgevingsplan. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is zo niet nodig.

#### Hoe? (enkele voorbeelden)

Je kunt als gemeente een ruime huishoudensdefinitie hanteren of 'wonen' definiëren zonder restricties aan het aantal huishoudens/bewoners. Je kunt ook gericht bepaalde woningdeelvarianten toestaan, bijvoorbeeld door aan te geven dat hospitaverhuur of kamergewijze verhuur is toegestaan, dat per woning twee of meer huishoudens zijn toegestaan, dat per woning een bepaald aantal bewoners is toegestaan, of dat woningdelen en -splitsen in bepaalde functies (zoals centrumfuncties of boven winkels) toegestaan is.

#### Hoe bijsturen?

De gemeente kan achteraf bijsturen op het moment dat er (onvoorziene) ongewenste neveneffecten optreden. Het delegeren van de raadsbevoegdheid op dit onderdeel (woningdelen en -splitsen) maakt dat het college sneller kan schakelen. Naast het achteraf invoeren van voorwaarden waaronder woningdelen en -splitsen toegestaan is, heeft de gemeente ook de opkoopbescherming, huishoudenverordening en verhuurvergunning voor arbeidsmigranten tot haar beschikking om

neveneffecten tegen te gaan. Het (later) invoeren van een meldplicht kan ook om grip te houden.

#### Voordelen

Doordat er geen omgevingsvergunning nodig is, voorkom je veel werk voor de gemeenteambtenaren én voor burgers. Je tuijgt immers geen vergunningsstelsel op, dat de burger in moet dienen en de gemeente af moet handelen. Je maakt opschalen door corporaties eenvoudiger en bezwaren zijn niet mogelijk.

De manier die de minste belemmeringen opwerpt om woningdeelvarianten – zoals inwonen, hospitaverhuur, kamergewijze verhuur en friendscontracten – mogelijk te maken, is woningsplitsen en/of woningdelen in het omgevingsplan vrij te laten of toe te staan. Je kunt dat via de huishoudensdefinitie of de gebruikersfunctie 'regelen', of 'gewoon' beschrijven welke woningdeelvarianten je wel en niet toestaat.

Kies je voor een ruime definitie van wonen (maximaal twee of meer huishoudens in een woning) dan maak je geen onderscheid welke woningdeelvariant je wel en niet toestaat, maar bepaal je enkel het aantal huishoudens dat een woning mag bewonen (en dus delen). Je kunt in het omgevingsplan ook opnemen welke woningdeelvarianten je wel en niet toestaat. Dat kan je zelfs per gebied bepalen. In het ene gebied kun je woningdelen dus volledig vrijlaten (of die en die variant toestaan), en in een ander gebied een vergunningstelsel invoeren. Wil je splitsen toestaan, dan kun je een maximum aantal woningen per kavel opnemen.

Kortom, je kunt als gemeente:

1. al dan niet regelen hoeveel woningen er ergens mogelijk zijn;
2. al dan niet regelen hoeveel huishoudens of personen in een woning mogen wonen;
3. in begripsbepaling voor huishouden of wonen het gebruik definiëren of voorwaarden opnemen.

De gemeente 's-Hertogenbosch koos er bijvoorbeeld voor om inwonen toe te staan. Het toestaan van 'inwonen' maakt in Den Bosch ook hospitaverhuur mogelijk, zonder dat daar extra voorwaarden voor gelden. Ook de gemeente Epe staat inwonen en hospitaverhuur toe in het omgevingsplan.<sup>55</sup> De gemeente Amstelveen maakte via een paraplubestemmingsplan en een nieuwe gebruikersdefinitie hospitaverhuur vergunningsvrij.<sup>56</sup> Er zijn meer gemeenten in Nederland die hospitaverhuur in het omgevingsplan toestaan. Meestal hanteren ze daarvoor een beperkt aantal voorwaarden (zie faciliteeroptie 2: toestaan onder voorwaarden).

Je kunt als gemeente ook onderscheid maken naar functies in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door bepaalde woningdeelvarianten in reguliere woonfuncties niet toe te staan, maar wel in centrumfuncties of door woningdelen in bestemmingen met meerdere functies volledig vrij te laten. De gemeente Goes en de gemeente Wageningen (zie faciliteermogelijkheid 2 op pagina 40) doen dat.

### Voordelen van vrijlaten en toestaan

Door woningsplitsen of woningdelen (of bepaalde woningdeelvarianten) vrij te laten of toe te staan in het omgevingsplan, voorkom je veel werk voor de gemeenteambtenaren én voor burgers. Je tuigt immers geen vergunningsstelsel op, die de burger in moet dienen en de gemeente af moet handelen. Je maakt opschalen door corporaties eenvoudiger en bezwaren zijn niet mogelijk.

### Vergunningsvrij inwonen in 's-Hertogenbosch

In 's-Hertogenbosch is het sinds oktober 2023 mogelijk om tot maximaal twee personen naast de hoofdbewoner(s) bij je te laten inwonen, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In een paraplubestemmingsplan nam de gemeente 'nieuwe' definities op van de begrippen 'wonen' en 'woning', die de definities van die twee begrippen in alle bestemmingsplannen van de gemeente vervingen ('overrulen'). De gemeente definieert 'inwoning' in het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) en nam inwoning ook op in de definitie van 'woning', waardoor inwonen dus 'gewoon' onder 'wonen' valt, en overal mag waar je juridisch mag 'wonen'. Voor de volledigheid heeft de gemeente in de beleidsregels behorend bij het paraplubestemmingsplan expliciet gemaakt dat er dus geen omgevingsvergunning nodig is voor inwonen (tot maximaal 2 inwonende personen).<sup>57</sup>

De gemeente 's-Hertogenbosch ziet inwonen als een gewenste woningdeelvariant, omdat de hoofdbewoner(s) aanspreekpunt voor de buurt blijven en er sociale controle is. Aan andere woningdeelvarianten stelt de gemeente wel voorwaarden.<sup>58</sup> Het inwonen geldt ook alleen voor (in)wonen in de (hoofd)woning zelf. De gemeente is een stuk strenger op (in)wonen in bijgebouwen.

Je laat vooraf veel vrij, dus het kan wel wenselijk zijn om te monitoren hoe vaak het gebeurt én vooraf te regelen dat je (snel) kunt bijsturen, als er in de praktijk (onvoorziene) onwenselijke neveneffecten optreden. Dat bijsturen kan ook met ander beleidsinstrumentarium (zie paragraaf 3.5).

### Gebieds- en functiegericht (bij)sturen

De gemeente Goes hanteerde van oudsher een brede huishoudensdefinitie (het huisvesten van personen) en doet dat voor bepaalde (woon)bestemmingen nog steeds. In het herziene omgevingsplan maken zij sinds 2021 onderscheid naar het aantal huishoudens dat in een reguliere woning mag wonen en in een ‘gemengde’ (woon)bestemming en ‘centrumfunctie’.

In een reguliere woonbestemming mag één huishouden wonen, in ‘gemengde’ (woon)bestemmingen en ‘centrumfuncties’ meerder huishoudens (personen). De laatste twee bestemmingen (panden) komen vooral voor in en rondom de binnenstad van Goes, de winkelgebieden in de wijken en het centrum van de dorpen. Voor die gebieden staat de gemeente bestemmingsplanmatig al een veelvoud aan functies toe. De impact van onzelfstandige bewoning op de omgeving is daardoor beperkt(er). Woningdelen wordt daar daarom nog steeds vrijgelaten. In een aantal ‘reguliere’ woonwijken zorgde onzelfstandige bewoning wel voor overlastklachten, wat leidde tot het invoeren van een vergunningstelsel (en extra regels) voor reguliere woonbestemmingen.

Kortom, een mooi praktijkvoorbeeld dat gebieds- en functiegericht vrijlaten hand in hand kan gaan met een vergunningstelsel elders. En dat bijsturen mogelijk is bij het vrijlaten en toestaan van woningdelen.<sup>59</sup>

### Grip houden en bijsturen

Wil je als gemeente grip houden hoe het vrijlaten van woningdelen en woningsplitsen in de praktijk uitpakt, dan kun je een meldingsplicht instellen om te monitoren waar en hoe vaak woningdelen (in zijn verschillende varianten) voorkomt. Je kunt ook de raadsbevoegdheid op de omgevingsplanactiviteit woningdelen overdragen aan het college, zodat het college snel kan schakelen op het moment er onvoorziene ongewenste neveneffecten optreden als je woningdelen vrijlaat c.q. toestaat.<sup>60</sup>

De gemeenteraad en het college hebben natuurlijk ook nog ander bestaand beleidsinstrumentarium om bij te sturen, zoals de huisvestingsverordening en de opkoopbescherming. Meer hierover in de paragrafen 3.4 en 3.5.

### Raadsbevoegdheid overdragen

Het kan zijn dat het vergunningsvrij maken van woningdelen en -splitsen tot onvoorziene en ongewenste neveneffecten leidt. Dan wil je als gemeente snel kunnen ingrijpen. Een van de manieren hoe je dat vooraf kunt regelen is door de raadsbevoegdheid tot het wijzigen van deze omgevingsplanactiviteit (rondom woningdelen) over te dragen/ te delegeren aan het college (artikel 2.8 van de Omgevingswet). Het college kan dan zelf het omgevingsplan aanpassen als en waar dat nodig blijkt, zonder dat de gemeenteraad op dit onderwerp/onderdeel hoeft in te stemmen. Bijvoorbeeld door (extra) voorwaarden in te voeren voor het woningdelen of woningsplitsen. Draag je die raadsbevoegdheid niet vooraf over aan het college, dan moet de gemeenteraad wel nog instemmen met de beheersmaatregelen. Dat werkt mogelijk vertragend.

Het overdragen/delegeren van de raadsbevoegdheid gebeurt via een raadsbesluit. Dat kan bijvoorbeeld voor een bepaald gebied waarin woningdelen vrijgelaten is, of voor een afgebakende omgevingsactiviteit, zoals woningdelen. De raad kan de overdracht van de bevoegdheid volledig delegeren of gedeeltelijk afbakenen.

### Woningsplitsen apart benoemen

Wil je als gemeente woningsplitsen in het omgevingsplan toestaan, dan moet je dat apart in het omgevingsplan (van een bepaald woongebied) vastleggen. Ruime definities van wonen, het gebruik van woonruimte en/of huishouden maken splitsen niet direct mogelijk is. Na het splitsen woont er immers 'gewoon' een huishouden in de gesplitste zelfstandige woningen. Aan het begin van het hoofdstuk noemden we enkele voorbeelden van nieuwe standaarden hoe je als gemeente woningsplitsen mogelijk maakt via het omgevingsplan (zie kader: nieuwe standaarden gezocht).

## 3.2 Woningdelen en woningsplitsen onder voorwaarden toestaan (faciliteermogelijkheid 2)

### Kenmerken faciliteervariant

Woningdelen en -splitsen mag onder bepaalde voorwaarden. Een omgevingsvergunning is niet nodig.

### Hoe? (enkele voorbeelden)

Het bewust toestaan van woningdelen of -splitsen of specifieke varianten daarvan (gemeente-breed of in een gebied). De voorwaarden waaronder delen en/of splitsen mag leg je vast in het omgevingsplan.

### Hoe bijsturen?

Door het later aanscherpen van voorwaarden of in bepaalde gebieden over te stappen op een vergunningstelsel. Of door het inzetten van aanpalend beleidsinstrumentarium; het invoeren van opkoopbescherming, invoeren van een huishoudensverordening of verhuurvergunning voor arbeidsmigranten. Een meldplicht kan ook preventief werken.

### Voordelen

Doordat er geen omgevingsvergunning nodig is, voorkom je veel werk voor de gemeenteambtenaren én voor burgers. Je tuijt immers geen vergunningsstelsel op, die de burger in moet dienen en de gemeente af moet handelen. Dat maakt ook opschalen door corporaties eenvoudiger. Bezwaren zijn niet mogelijk.



Wil je als gemeente woningdelen niet volledig vrijlaten, maar wel vrijlaten wat kan, dan kan de gemeente condities/voorwaarden stellen wanneer woningdelen wel mag. Dat kan in brede zin voor alle woningdeelvarianten, of je laat bepaalde woningdeelvarianten wel vrij onder voorwaarden, maar andere woningdeelvarianten niet.

Bij deze variant sta je als gemeente in het omgevingsplan bepaalde woningdeelvarianten toe, of sta je het *bewonen* of het *gebruik* van een woning door twee, drie of meer (aanpasbaar) huishoudens toe in een woning. Maar je legt de condities waaronder dat mag vooraf vast. Dat vrijlaten onder voorwaarden regel je bij voorkeur in het omgevingsplan, het gebeurt soms ook via aanvullende beleidsregels. Om rechtsonzekerheid te voorkomen, geniet het eerste de voorkeur. Ook de huisvestingsverordening biedt nog een aantal - beperkte - bijstuurmogelijkheden (zie paragraaf 3.4). Maar dan moet het omgevingsplan in de basis woningdelen of -splitsen wel toestaan.

### **Toestaan onder voorwaarden gebeurt vaker**

Een toenemend aantal gemeenten staat woningdelen onder voorwaarden toe in het omgevingsplan (of werken daaraan). Dat zijn bijvoorbeeld de gemeenten Nijmegen, Wageningen, Utrecht, Zaanstad en Leiden. Bij de meeste gemeenten geldt de voorwaarde dat de hoofdbewoner er zelf woont, dat er sprake is van verhuur van onzelfstandige woonruimte en er een commerciële relatie is (lees: een hospitacontract). Het aantal kamers dat de hospita mag verhuren, verschilt wel tussen de bovengenoemde gemeenten. De gemeente Nijmegen en Utrecht staan bijvoorbeeld de verhuur van twee kamers door een hospita toe, bij de gemeente Leiden is maximaal één kamer de voorwaarde bij hospitaverhuur. Ook het kamergewijs verhuren wordt door sommige gemeenten (weer) onder voorwaarden toegestaan ('vrijgelaten'). In Utrecht en Rotterdam mag je onder voorwaarden 'gewoon' kamergewijs verhuren aan drie huishoudens, in Nijmegen aan maximaal twee huishou-

dens, net als in Amsterdam. In Wageningen is ook het kamergewijs verhuren boven winkels 'gewoon' toegestaan (zie kader Hospitaverhuur en kamergewijs verhuur boven winkels mag onder voorwaarden). Mits je aan de voorwaarden voldoet.

### **Gedogen**

De gemeente Amsterdam stimuleert hospitaverhuur. Totdat ze hospitaverhuur in het omgevingsplan opneemt als vergunningsvrije woonvorm, gedooft ze dat deze woningdeelvariant in strijd is met het omgevingsplan. Een andere gemeente die hospitaverhuur gedooft is de gemeente Groningen.

### **Voordelen**

Door (bepaalde) woningdeelvarianten en ook woningsplitsen toe te staan in het omgevingsplan, voorkom je ook hier veel werk voor de gemeenteamtenaar én burgers én vertraging bij de uitvoering van woningdelen of woningsplitsen door diezelfde burgers, woningcorporaties en marktpartijen. Je tuigt ook hier immers geen vergunningsstelsel op. Bezwaren zijn niet mogelijk, handhaven achteraf wel. Je kunt als gemeenten bijvoorbeeld op basis van een melding van bewoners of verzoek tot handhaving controleren of aan de voorwaarden is voldaan én zo nodig handhaven.

### Hospitaverhuur en kamergewijze verhuur boven winkels mag onder voorwaarden

De gemeente Amstelveen maakte via een paraplubestemmingsplan in 2019 hospitaverhuur vergunningsvrij door hospitaverhuur en inwonen als toegestane gebruiksfunctie te definiëren binnen een strakke definitie van wonen (een duurzaam huishouden per woning). De gemeente stelde in het paraplubestemmingsplan (nu omgevingsplan) wel een aantal voorwaarden waaraan de hoofdhuurders of eigenaar-bewoners moesten voldoen.<sup>61</sup> Het aanvragen van een omgevingsvergunning is bij de gemeente Amstelveen voor hospitaverhuur daardoor nu niet vereist.<sup>62</sup>

De gemeente Wageningen deed iets vergelijkbaars. Ze stelde beleidsregels op, die na instemming van de gemeenteraad in het paraplubestemmingsplan (vóór de invoering van de Omgevingswet) verwerkt werden. De gemeente maakte zo inwonen, hospitaverhuur en kamergewijze verhuur boven winkels, horeca vergunningsvrij onder voorwaarden. Voor kamergewijze verhuur in reguliere woningen moeten eigenaren wel een omgevingsvergunning aanvragen. De beleidsregels werden na vaststelling in hun paraplubestemmingsplan wonen verwerkt.<sup>63</sup>

### Welke voorwaarden kun je stellen?

Qua voorwaarden waaronder je woningdelen toestaat, kun je denken aan: het aandeel van het huis dat de hoofdbewoner zelf bewoont (bij hospitaverhuur), het aantal kamers dat verhuurd mag worden (bij hospitaverhuur en kamergewijze verhuur), het maximaal aantal woningen dat uit één woning mag worden gevormd (bij woningsplitsing en/of woningvorming) en/of het

vastleggen van een minimale oppervlakte van de gesplitste woningen (bij woningsplitsing of woningvorming) of voor de verhuurde kamers (bij kamergewijze verhuur of hospitaverhuur).

Wees bij dit soort voorwaarden wel terughoudend en stel niet te hoge (vierkantemeter)eisen, want dan werp je alsnog drempels op, waardoor woningdelers of woningeigenaren alsnog kunnen afhaken. Dat overkwam bijvoorbeeld de gemeente Peel en Maas, die woningsplitsen wilde stimuleren (zie kader Leren van te streng splitsingsbeleid in Peel en Maas op [pagina 28](#)). Er gelden verder al wettelijke eisen, onder andere vanuit het Besluit bouwen leefomgeving, om de kwaliteit van wonen te waarborgen. En de gemeente heeft met de huisvestingsverordening en vanuit de Wet goed verhuurderschap ook nog (extra) beheersmaatregelen erbij gekregen om excessen aan te pakken (lees ook paragraaf 3.5. 'Draaiknoppen en beheersmaatregelen' op [pagina 50](#)).

### Wie kan bijsturen?

Als je als gemeente niet wilt dat de regelgeving makkelijk te wijzigen is, kun je de voorwaarden waaronder woningdelen en woningsplitsen mag, vastleggen in het omgevingsplan (raadsbevoegdheid). Als je wilt dat de voorwaarden (later) relatief makkelijk aan te passen zijn, delegeer je de raadsbevoegdheid aan het college.

### Investeren in een strategische aanpak en passend aanvalsplan

Adviesbureau BMC ziet woningdelen en -splitsen als belangrijke deeloplossingen om de druk op de woningmarkt te verlichten en zowel potentie bij zowel woningzoekenden als woningbezitters, geeft BMC-adviseur Nadia Hummel aan. Zo bleek recent nog uit een opinieonderzoek van EenVandaag dat 27 procent van de woningzoekenden in de vrije sector en 14 procent in de sociale sector bereid is om een woning te delen. En een op de tien woningbezitters overweegt hun woning te splitsen.<sup>64</sup> Van Hummel: “Wil je als gemeenten de bestaande voorraad beter benutten, dan is het verstandig goed te kijken naar de woonvoorraad, eigendomsituaties en de behoeften van woningzoekenden.”

Gemeenten hebben een zorgplicht om passende huisvesting te bieden. Het benutten van de bestaande woningvoorraad naast het inzetten op nieuwbouw, is daarom slim om te doen. De meeste woningen staan er immers al en er is bereidheid bij inwoners. Door op deze kansen in te spelen, kunnen gemeenten sneller dan met nieuwbouw extra woonruimte creëren binnen bestaand gebied.

#### Aanpak

Hummel: “Vanuit een ruimtelijk perspectief vinden we het belangrijk dat gemeenten nadenken welke van de zeven woningdeelvarianten van Platform31 per gebied het meest wenselijk en haalbaar zijn.” Dit vereist inzicht in de woningvoorraad, eigendomssituaties en de vraag vanuit woningzoekenden. Door ook te kijken naar wenselijkheid, bijvoorbeeld vanuit leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke structuren, kan per gebied dan een aanpak worden opgesteld om deze varianten mogelijk te maken en te stimuleren.

Een gebiedsgerichte aanpak is essentieel, omdat juridisch-planologisch en communicatief gezien het juridisch splitsen van woningen om andere uitvoeringskracht vraagt dan het toestaan van hospitaerverhuur: splitsen vraagt bijvoorbeeld om een soepel vergunningsproces, terwijl hospitaerverhuur vrijgelaten kan worden. Door per variant een passend ‘aanvalsplan’ op te stellen, inclusief een communicatie aanpak passend bij de doelgroep (woningbezitters, verhuurders, bewoners), kunnen gemeenten op wenselijke en effectieve wijze de beschikbare woningvoorraad benutten.

#### Tips en aanbevelingen

Hummel geeft gemeenten een aantal tips en aanbevelingen mee.

Gemeenten kunnen veel bereiken door te investeren in een strategische aanpak, door:

- vraag en aanbod goed in kaart te brengen;
- per gebied te kiezen voor kansrijke woningdeelvarianten (niet alles hoeft overal);
- lef te tonen bij het planologisch mogelijk maken van deze oplossingen: durf in gebieden bijvoorbeeld splitsen vergunningsvrij te maken;
- daarbij te zorgen voor heldere communicatie en een ondersteunende dienstverlening, zodat woningdelen en -splitsen niet alleen mogelijk is, maar ook makkelijk uitvoerbaar is voor inwoners.

### 3.3 Woningdelen of - splitsen toestaan na een omgevingsvergunning (faciliteermogelijkheid 3)

#### Variant

Woningdelen mag pas als aan vergunningsvereisten is voldaan en een omgevingsvergunning is aangevraagd.

#### Hoe regelen?

De voorwaarden voor de vergunningsaanvraag leg je vast in het omgevingsplan (binnenplanse omgevingsplanactiviteit), of het college stelt beleidsregels op onder welke condities zij met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit afwijkt van het omgevingsplan (dat woningdelen en -splitsen eigenlijk niet toestaat).

#### Hoe bijsturen?

Bijsturen kan door het aantal regels te versoepelen of verzwaren. Of door een herziening van het omgevingsplan en/of het inzetten van ander beleidsinstrumentarium (bijvoorbeeld opkoopbescherming).

#### Nadeel

Een vergunningstelsel werpt extra drempels op voor welwillende woningdelers, huiseigenaren en corporaties die willen delen of splitsen. Het biedt de gemeente wel meer (schijn)zekerheid.

Deze variant passen veel gemeenten nu (on)bedoeld toe. Woningdelen mag pas als aan vergunningsvereisten is voldaan en een omgevingsvergunning is aangevraagd. Dat kan soms ook echt nodig zijn. Bijvoorbeeld met het oog op de leefbaarheid in bepaalde wijken, waar al (te) veel woningen gedeeld worden. Het nadeel van deze variant is wel dat er altijd een vergunning nodig is.

Een vergunningstelsel werpt extra drempels op voor welwillende woningdelers en huiseigenaren die willen delen of splitsen. Het vraagt extra tijd en inspanning (en vaak ook geld) van die burger om een vergunning aan te vragen én vervolgens van de gemeente om dat af te handelen. Het vertraagt het uitrollen van woningdelen en woningsplitsen door woningcorporaties (want ook zij moeten een vergunning aanvragen), wat tot extra leegstand(kosten) kan leiden en ook bezwaar maken mogelijk maakt door omwonenden (die ook weer afgehandeld moeten worden). Bij het vrijlaten onder voorwaarden kom je vaak op hetzelfde resultaat uit zonder dat een vergunning nodig is. Je kunt de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit ook als algemene voorwaarden in de regels van het omgevingsplan opnemen. Dat kan de burger, corporatie en gemeente veel tijd en dus geld besparen.

**Tip:** breng in kaart en maak een gerichte afweging als gemeente wat een vergunningstelsel qua tijdsinspanning vraagt van de gemeente én de maatschappij versus wat het aan extra voordelen oplevert voor de gemeente en burger ten opzichte van vrijlaten onder voorwaarden.

**Tip:** breng in kaart of je de beoordelingsregels voor een binnenplanse of buitenplanse omgevingsplanactiviteit ook als algemene regels in het omgevingsplan kunt opnemen. Eventueel in combinatie met een meldplicht.

### Vergunningsplicht voor afwijken

Als de gemeenteraad of het college niet af wil wijken van een strakke definitie van wonen, of de gebruikersfunctie, of bepaalde woningdeelvarianten in het omgevingsplan wil toestaan, dan zijn er nog steeds mogelijkheden om woningdelen te faciliteren.

Je kunt in het omgevingsplan expliciet aangeven dat er met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden. Daar koppel je dan enkele voorwaarden aan. Als iemand aan de voorwaarden voldoet, moet de vergunning worden verleend. Er is dan sprake van een binnenplanse afwijking. Je kunt als gemeente ook binnenplannen afwijken op basis van beleidsregels. In het omgevingsplan kan dan een verwijzing komen naar deze beleidsregels die dienen als voorwaarden waaronder het college af kan wijken van de basisregels in het omgevingsplan (dat woningdelen en/of woningsplitsen niet toestaat). Die beleidsregels kan je als college soms ook wijzigen. Vaak wordt deze variant gebruikt als beleidsregels wat ingewikkelder zijn of op het moment dat je wat meer wilt toelichten onder welke voorwaarden iets wel of niet kan. Hier zitten wel grenzen aan. Een verwijzing zal naar verwachting niet voldoende zijn. Er zal minimaal een open norm (bijvoorbeeld leefbaarheid) als beoordelingsregel in het omgevingsplan moeten staan. Die kan dan met een beleidsregel worden ingekleurd. Maar een beleidsregel is geen direct werkende regel.

Als er geen binnenplanse vergunningplicht geldt, maar toch strijd is met het omgevingsplan, kun je als college ook met een buitenplanse omgevingsvergunning (Bopa) afwijken van het omgevingsplan. Je beoordeelt per keer als gemeente of je het wel wilt toestaan. Bijvoorbeeld om een pilot te faciliteren door een woningcorporatie.

Je kunt ook beleidsregels opstellen als college onder welke voorwaarden je met een bopa instemt met het afwijken van het omgevingsplan. Dat maakt het voor initiatiefnemers voorspelbaarder wanneer splitsen en woningdelen mag. De gemeente Arnhem zwakte bijvoorbeeld haar eigen beleidsregels af via afzonderlijke beleidsregels om via een Bopa twee pilots te kunnen starten (zie kader: afwijkregels op eigen verkamerregels). De woningcorporaties moeten per omgezette woning een buitenplanse omgevingsplanvergunning aanvragen.

Op het moment dat je als gemeente als basisregel in je omgevingsplan opneemt dat er 'maar' één huishouden in één woning mag wonen of gebruik van mag maken, er maar één woning op een kavel mag staan, of je bepaalde woningdeelvarianten (zoals kamergewijze verhuur) in het omgevingsplan niet toestaat, kom je automatisch in zo'n vergunningsstelsel terecht. Wil je dit niet standaard als gemeente, leg dan expliciet in het omgevingsplan vast dat bepaalde woningdeelvarianten (onder voorwaarden) wel toegestaan zijn.

### Afwijkregels op eigen verkamerregels

De gemeente Arnhem ziet de voordelen van woningdelen (friends-contracten en kamergewijze verhuur) in. De gemeente wil graag twee pilots faciliteren door woningcorporaties om de bestaande corporatievoorraad beter te benutten en jongeren en jonge statushouders op de krappe Arnhemse woningmarkt te helpen. Om dat mogelijk te maken stelde de gemeente beleidsregels op om af te kunnen wijken van haar eigen beleidsregels over verkamering en woningsplitsing.<sup>65</sup>

Woningcorporaties kunnen daardoor als pilot tien eengezinswoningen aan woningdelende jonge statushouders toewijzen en tien eengezinswoningen aan drie woningdelende jongeren.<sup>66</sup> Woningcorporaties moeten wel nog een vergunning aanvragen. Onder het mom van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kunnen woningcorporaties per pilot tien omgevingsvergunningen aanvragen voor het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden (in afwijking op de bestaande beleidsregels).

## 3.4 Woningdelen en woningsplitsen faciliteren via de huisvestingsverordening

Als gemeente regel je het wel of niet toestaan van woningdelen en woningdelen splitsen in het omgevingsplan. De gemeente heeft naast de mogelijkheid om ruimtelijk te sturen ook nog de mogelijkheid om via de huisvestingsverordening (bij) te sturen. Het inzetten van de huisvestingsverordening doe je als gemeente in essentie om grip te houden en te sturen op volkshuisvestelijke opgaven.

Bij het vrijlaten of (onder voorwaarden) toestaan van woningdelen en -splitsen in het omgevingsplan, zoals bij de ruimtelijke faciliteervariant 1 en 2 (zie paragraaf 3.1 en 3.2), kun je de huisvestingsverordening aanvullend inzetten om schaarse woningen uit te sluiten van 'omzetting' in onzelfstandige woonruimten (oftewel 'verkameren') en/of uit te sluiten van 'woningvorming' (van een zelfstandige woning twee of meer zelfstandige woningen maken, oftewel 'woningssplitsen'). Met als doel om zo schaarse woningvoorraad te beschermen.

Het reguleren van schaarse voorraad regel je namelijk niet in het omgevingsplan. Dat is het oogmerk van de huisvestingsverordening.<sup>67</sup> Hiernaast kan de gemeente met de huisvestingsverordening ongewenste neveneffecten aanpakken omwille van de leefbaarheid. Grondslag voor het reguleren van woningdelen ('omzetting') en woningsplitsen ('woningvorming') door een gemeente via de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014.<sup>68</sup> Circa de helft van de gemeenten in Nederland heeft momenteel een huisvestingsverordening.<sup>69</sup> Een (klein) deel van deze gemeenten past de huisvestingsverordening toe voor regels rondom woninggebruik.

### Reguleermogelijkheden

Je kunt via de huisvestingsverordening bepaalde categorieën woningen aanwijzen die niet of enkel onder bepaalde voorwaarden gesplitst of gedeeld mogen worden. Bijvoorbeeld door schaarse woningen met bepaalde WOZ-waarde uit te sluiten voor 'omzetting' (kamergewijze verhuur) en/of 'woningvorming' (woningssplitsen), zoals de [gemeente Nijmegen](#) en de gemeente 's-Hertogenbosch (en veel andere gemeenten) dat bijvoorbeeld doen.

De huisvestingsverordening kun je ook inzetten om bijvoorbeeld hospitaverhuur, verkameren en woningsplitsen uit te sluiten in bepaalde gebieden waar delen en splitsen omwille van de leefbaarheid momenteel niet wenselijk is. In

plaats van woningdelen en -splitsen in het omgevingsplan via een omgevingsvergunning te reguleren, regel je dat dan via de huisvestingsverordening. Voor het delen of splitsen van een woning geldt dan een vergunningstelsel. Vergelijkbaar met hoe een gemeente dat doet bij de ruimtelijke faciliteer-variant ‘toestaan na vergunning’ (zie paragraaf 3.3 op [pagina 44](#)).

Naast of in plaats van het invoeren een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning kan de gemeenten ook ander beleidsinstrumentarium inzetten om neveneffecten van leefbaarheid en overbewoning te voorkomen en zo te sturen op de gewenste wijkopbouw. De gemeente kan bijvoorbeeld op basis van de Wet goed verhuurderschap verhuurregels invoeren om goed verhuurderschap te waarborgen en bijvoorbeeld malafide kamerverhuur aan te pakken (in plaats van (of naast) verkameren met de huisvestingsverordening te reguleren). Of kiezen voor het invoeren van opkoopbescherming of een verhuurvergunning voor verblijfsruimte van arbeidsmigranten. Corporaties zijn overigens automatisch uitgezonderd van de verhuurregels, zij hoeven geen verhuurvergunning aan te vragen.<sup>70</sup>

### Vergunningsopties delen en splitsen

De huisvestingsverordening biedt vier vergunningsopties waarmee de gemeente inwonen, hospitaerverhuur, friendscontracten, verkameren en woningsplitsen kunnen reguleren: de omzettingsvergunning, de woningvormingsvergunning, de splitsingsvergunning en de huisvestingsvergunning (zie bijlage).

→ Een gemeente kan woningeigenaren (waartoe ook woningcorporaties behoren) onder andere verplichten tot het aanvragen van een omzettingsvergunning voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woningen. Daar is bijvoorbeeld sprake van bij kamergewijze verhuur (en bij friendscontracten met meer dan twee huurders).<sup>71</sup>

- Een gemeente kan een woningvormingsvergunning instellen om het vormen van twee of meerdere zelfstandige woningen uit een zelfstandige woning te reguleren. Daar is sprake van bij woningsplitsing. Of er sprake is van verhuur of verkoop maakt niet uit. De gemeente kan bijvoorbeeld schaarse betaalbare koopwoningen uitsluiten van splitsing (woningvorming) maar omgekeerd zo ook het opsplitsen van niet-schaarse koopwoningen in twee of meerdere betaalbare koopappartementen (onder voorwaarden) mogelijk maken. Maar er kunnen wel nog andere aanvullende vergunningsvereisten gelden.
- De gemeente kan ook een splitsingsvergunning inzetten om het splitsen van een woning in appartementsrechten te reguleren. Met een splitsingsvergunning kan de gemeente de woningvoorraad beschermen.
- De gemeente heeft verder de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning voor kamerverhuur in het leven te roepen. Weinig tot geen gemeenten doen dat. Dat werpt ook extra drempels voor woningdelen op.
- De gemeente kan in de huisvestingsverordening ook inkomenseisen stellen aan het toewijzen van schaarse sociale huurwoningen of bij de toewijzing van schaarse kamers (waar bijvoorbeeld bij kamergewijze verhuur sprake van is). Een woningcorporatie, particuliere en commerciële verhuurders moeten daar bij de toewijzing van kamers rekening mee houden.<sup>72</sup> De gemeente Den Haag beoordeelt friendscontracten als kamergewijze verhuur (kamerhuurcontracten) waardoor een aparte huisvestingsvergunning en aanvullende inkomstenstoetsing (anders dan de wettelijke toetsingscriteria van de corporatie) niet nodig is.

→ Een Gelderse gemeente heeft met de corporatie in de prestatieafspraken afgesproken dat zij de experimenteerruimte in de gemeentelijke huisvestingsverordening inzetten om met woningdelen te kunnen starten. In de tussentijd worden de omgevingsplanregels aangepast door middel van een paraplubestemming dat regelt dat het onzelfstandig bewonen van een eengezinswoning door twee of meer eenpersoonshuishoudens mag. De gemeente Amsterdam maakte van die experimenteerbepaling gebruik om het matchen van woningdelers in het complex Stadsveteranen buiten het woonruimteverdeelsysteem om te doen.

Sta je woningdelen en -splitsen in het omgevingsplan in beginsel niet toe én stel je ook nog bepaalde voorwaarden in de huisvestingsverordening, dan is zowel een omgevingsvergunning als een omzettings-, of woningvormings- en/of splitsingsvergunning nodig om alsnog te kunnen woningdelen of woningsplitsen.

### Versoepelen van voorwaarden

Wil je als gemeente woningdelen en woningsplitsen meer vrijlaten dan biedt de huisvestingsverordening zeker aanknopingspunten. Je kunt als gemeente de bestaande voorwaarden voor ‘woningvorming’ (woningplitsen), ‘omzetting’ (verkamers, hospitaverhuur en bepaalde friendscontracten) versoepelen in de huisvestingsverordening, of de omzettings-, woningvormings- en splitsingsvergunning (in bepaalde wijken) in zijn geheel afschaffen. Zo maak je woningdelen en -splitsen gemakkelijker mogelijk.

De gemeenten Arnhem, Nijmegen, Amsterdam, 's-Hertogenbosch en Utrecht versoepelden recent om die reden haar huisvestingsverordening door hospitaverhuur en kamergewijze verhuur (onder bepaalde voorwaarden) vergunningsvrij te maken (tot twee of drie onzelfstandige woonruimten, afhankelijk van het gemeentelijk beleid). De gemeente Utrecht verruimde in 2023 bijvoorbeeld de regels rondom de omzettingsvergunning; pas bij het kamergewijs verhuren aan vier of meer kamerhuurders is een omzettingsvergunning nodig.<sup>73</sup> Hiernaast paste de gemeente Utrecht het bestemmingsplan (omgevingsplan) aan.

Dat laatste (een herziening van het omgevingsplan) is in de praktijk regelmatig ook nodig. Het omgevingsplan moet woningdelen en -splitsen in de basis namelijk wel toestaan respectievelijk niet beperken, anders is er alsnog een omgevingsvergunning nodig om een woning te kunnen delen of splitsen, ook al schaf je als gemeente de vereisten vanuit de huisvestingsverordening af.

Staat het omgevingsplan woningdelen, verkamers en woningsplitsen al wel toe, dan maak je met het afschaffen van de omzettings-, woningvormings- en/of splitsingsvergunning woningdelen respectievelijk woningsplitsen direct mogelijk en helemaal ‘vergunningsvrij’.

### Vergunning soms wenselijk, maar wel extra werk

Het invoeren van een omzettingsvergunning, woningvormings- of splitsingsvergunning of het verzwaren van de voorwaarden in de huishoudensverordening kan in bepaalde situaties nodig en wenselijk zijn. Bijvoorbeeld als beheermaatregel wanneer de huishoudensbezetting in een wijk te hoog wordt en kamergewijze verhuur de leefbaarheid in een wijk verder in het



geding brengt. Of wanneer er te weinig grote betaalbare huurwoningen zijn, en die woningen door splitsing ('woningvorming') of 'omzetting' naar kamerwijze verhuur anders te schaars worden. Of wanneer het aandeel betaalbare koopwoningen in de gemeente al beperkt is en voorkomen moet worden dat schaarse kleine woningen door het opsplitsen verder afneemt en te klein worden. Het splitsen van grotere niet schaarse woningen in kleinere betaalbare (koop)woningen kan de gemeente dan wel juist toestaan. De gemeente heeft met de huisvestingsverordening kortom een instrument in handen om ongewenste neveneffecten van woningsplitsen en woningdelen te reguleren.

**Tip:** Wil je als gemeente om preventieve redenen (extra) voorwaarden stellen aan woningdelen en -splitsen, en/of vallen de (ongewenste) neveneffecten mee, overweeg dan om woningdelen en -splitsen onder voorwaarden toe te staan in het omgevingsplan (zie paragraaf 3.2).

Een nadeel van het invoeren van een omzettings-, woningvormings- of splitsingsvergunning is echter ook dat het extra werk oplevert voor burgers en de gemeente zelf. Het vertraagt het uitrollen van woningdelen en woning-splitsen door woningcorporaties en zorgt voor (onnodige) leegstand (want ook zij moeten een vergunning aanvragen). Een splitsverbod belemmert het toevoegen van betaalbare koop door particulieren en marktpartijen. Je zou dit dus eigenlijk het liefst alleen in situaties moeten doen, waar dat echt nodig is én er geen alternatieven zijn. Een algeheel (stadsbreed) splits- of verkamer-verbod houdt overigens in de praktijk niet automatisch stand. De Rechtbank Den Haag oordeelde in 2022 bijvoorbeeld dat een stadsbrede beperking van het splitsen van woningen niet rechtmatig is. De gemeente Den Haag moet specifiek per wijk onderbouwen dat beperkingen omtrent het splitsen noodzakelijk zijn.<sup>74</sup>

### Woningcorporaties uitzonderen: een grijs gebied

Woningcorporaties die (willen) woningdelen, verkamers of woning-splitsen (voor verhuur), lopen in de praktijk bij het verkamers of het bouwkundig splitsen van een grote huurwoning in twee (of meer) zelfstandige huurwoningen regelmatig tegen gemeentelijke vergunningsvereisten aan. Dat zorgt bij de corporaties voor een langere doorlooptijd, soms voor bezwaarprocedure, en daarmee voor extra leegstand. Corporaties moeten ook elke keer opnieuw een splitsingsvergunning, omzettingsvergunning (of omgevingsvergunning) aanvragen voor splitsings- of woningdeelconcept. Terwijl dat in de praktijk meestal eenzelfde splits- of deelconcept betreft, en een zelfde (bouwkundig) aanpak betreft. De gemeentelijke regels vertraagt en werpt een extra drempel op voor het opschalen van woningdelen, verkamers en bouwkundig splitsen van een huurwoning in twee zelfstandige huurwoningen. Het kost de corporatie geld (ook voor leges) en vraagt administratieve (betaal)handelingen.

Kan dat niet anders? Want corporaties zijn immers al Toegelaten Instellingen, die vanuit maatschappelijk belang opereren, en al onder toezicht staan.

### Wat is er mogelijk?

Corporaties vragen bijvoorbeeld om vergunningsvrij woningen te kunnen delen of splitsen, vragen gemeenten om de mogelijkheid van 'parapluvergunningen' (of als bovenstaande niet lukt op snelle procedures en een aanspreekpunt). Gemeenten zetten wel op het uitzonderen van woningcorporaties in, of denken daar over na. We betreden echter nu ook een grijs gebied, dat vermoedelijk om extra juris-

prudentie en/of mogelijk een verdere aanscherping van wet- en regelgeving vanuit het Rijk vraagt.

De gemeente Nijmegen legde in de huisvestingsverordening bijvoorbeeld vast dat woningcorporaties geen omzettingsvergunning hoeven aan te vragen. Gezien hun wettelijk vastgelegde maatschappelijke doelstelling wil de gemeente geen extra drempels op werpen. Ze gaan ervanuit dat de woningcorporaties bij de keuze voor kamergewijze verhuur dat doen in het kader van hun sociaal-maatschappelijke doelstelling.<sup>75</sup> De Raad van Staat oordeelt (nog) of de gemeente Nijmegen een onderscheid binnen het eigendomsrecht mag aanbrengen, nadat de Rechtbank de gemeente eerder wel in het gelijk stelde. Als zo'n onderscheid uiteindelijk niet mag, kan dat consequenties hebben voor gemeenten die dat onderscheid wel maakten.

De modelhuisvestingsverordening van de VNG maakt bij sommige artikelen momenteel ook (nog) onderscheid tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders. In het format van de modelhuisvestingsverordening benoemt de VNG onder andere bij artikelen 14 en 18 expliciet de keuzemogelijkheid om het splitsen en delen van woningen verschil te maken tussen **of** woningcorporaties **of** particuliere verhuurders. De modelhuisvestingsverordening wordt momenteel herschreven. Daarbij wordt ook bovenstaande juridisch vraagstuk rondom onderscheid maken meegenomen.

Welke juridische mogelijkheden de gemeenten heeft om binnen de huisvestingsverordening woningcorporaties uit te zonderen (en onderscheid te maken), vraagt voorlopig nog om jurisprudentie. Wenselijk is

het vanuit maatschappelijk oogpunt in ieder geval wel. Misschien kan het Rijk dat via wetgeving (alsnog beter) regelen.

Totdat een juridische uitzonderingspositie niet mogelijk is, helpt het corporaties al een heel eind om een vast aanspreekpunt bij de gemeentelijke afdeling vergunningen te hebben. Iemand met wie zij snel kunnen schakelen over de in te dienen vergunningen, waardoor het repetitieve proces sneller en soepeler verloopt.

### 3.5 Beheermaatregelen

Er zijn verschillende manieren om als gemeente meer grip te houden op mogelijke ongewenste neveneffecten. Dat kan wenselijk zijn als het volledig vrijlaten van regelgeving rondom woningdelen en woningsplitsen een brug te ver is voor jouw gemeente, als dat 'gewoon' nodig is gelet op de leefbaarheid in een bepaald gebied of om overbewoning door arbeidsmigranten te voorkomen (zie kader woningdelen vrijlaten maar 'short stay'-verhuur aan arbeidsmigranten beperken).

De gemeente heeft verschillende beheermaatregelen om de risico's of nadelen van woningdelen te beperken. In hoofdstuk 2 stipten we enkele beheermaatregelen al aan. Hieronder zetten we ze op een rij (zie kader/tabel: draaiknoppen om overlast te voorkomen). Wees er wel terughoudend mee en weeg het inzetten van beheermaatregelen zorgvuldig af, want we zien in de praktijk dat dit soort beheermaatregelen woningdelen en -splitsen juist belemmert. Hoe meer regels, hoe minder snel woningdelen en woningsplitsen van de grond komt.

### Draaiknoppen om overlast te voorkomen

- Afstandsnormen invoeren om woningdelen te spreiden over een wijk, buurt of straat.
- Minimale vierkantemetereisen opnemen voor te verhuren kamers of te splitsen woningen. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt al wel wettelijke ondergrenzen (8 m<sup>2</sup> voor een kamer).
- Minimale geluidsisolatie-normen om geluidsoverlast binnen en/of tussen (aangrenzende) woningen te voorkomen.
- Parkeernormen opnemen om extra parkeerdruk en/of parkeeroverlast van woningdelers te voorkomen.
- Leefbaarheidstoets invoeren om woonoverlast van woningdelers te voorkomen.
- Inpandige fietsbergingen eisen bij woningdelen om fietsoverlast op straat te voorkomen.

### Andere sturingsinstrumenten

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de afgelopen jaren de teugel op de woningmarkt wat meer aangetrokken. Met het doorvoeren van een aantal wijzigingen in huidige wetten en het invoeren van nieuwe wetten is meer sturing op de woningmarkt mogelijk. De instrumenten, zoals de opkoopbescherming, het invoeren van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur helpen gemeenten de woningmarkt te reguleren. Dat kan positief uitwerken op (angsten voor) negatieve effecten van sommige woningdeelvarianten.

### Opkoopbescherming

Heb je als gemeente vooral last van 'huisjesmelkers', maar minder last van kamergewijze verhuur door eigenaar-bewoners of woningcorporaties, dan

kan de opkoopbescherming een effectief instrument zijn om excessen bij woningdelen te voorkomen. Door opkoopbescherming in te voeren kun je de betaalbare woningvoorraad of gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat beschermen tegen het opkopen van woningen voor kamergewijze verhuur. Terwijl je tegelijkertijd kamergewijze verhuur door familieleden wel toestaat, net als kamergewijze verhuur of andere vormen van woningdelen of splitsen door de huidige eigenaar-bewoners. Woningen die buiten de opkoopbescherming vallen, zijn woningen die: aan een familielid worden verhuurd, onderdeel zijn van een winkel- kantoor- of bedrijfspand of die tijdelijk worden verhuurd. Daar moet de gemeente wel een vergunning voor verlenen.<sup>76</sup> In uiterste gevallen kan een college ook gebruik maken van de hardheidsclausule, een afwijkingsbevoegdheid, om alsnog verhuur van opgekochte panden toe te staan.<sup>77</sup> Wel met als kanttekening dat je hiermee geen invloed kunt uitoefenen op woningen die al verhuurd zijn en pas daarna verkamerd worden.

### Zelfbewoningsplicht

Voordat de opkoopbescherming werd ingevoerd was het al mogelijk om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor nieuwbouwwoningen. De zelfbewoningsplicht sluiten gemeente en ontwikkelaar af in een (anterieure) overeenkomst. De zelfbewoningsplicht kent geen wettelijke duur en kan daardoor voor een langere of kortere periode ingezet worden dan de opkoopbescherming.<sup>78</sup> Bij invoering van de zelfbewoningsplicht is verhuur door de koper in de in de overeenkomst gedurende een bepaalde periode niet mogelijk. Deze maatregel sluit kamergewijze verhuur, friendscontracten, zachte en harde splitsing in nieuwbouwwoningen uit. Dat kan wenselijk zijn om het opkopen voor kamergewijs doorverhuren in te dammen. In nieuwbouwwoningen die voor verhuur bestemd zijn, kun je wel 'gewoon' woningdelen toestaan.

### Anti-speculatiebeding

Het anti-speculatiebeding is een instrument dat door een gemeente of een woningcorporatie kan worden ingezet als zij eigenaar van de grond of woning zijn. Met een anti-speculatiebeding maak je het onmogelijk voor de koper om zijn of haar huis door te verkopen binnen een bepaalde periode. Verhuren mag wel. Deze maatregel zorgt er dus voor dat kamergewijze verhuur, friends-contracten, zachte en harde splitsing in die bepaalde periode wel mogelijk zijn.<sup>79</sup> Maar het anti-speculatiebeding kan ook inhouden dat de eigenaar er zelf een aantal jaar moet wonen. Dan is woningdelen niet mogelijk, met uitzondering van inwonen en hospitaerverhuur omdat de eigenaar-bewoner zelf in het huis blijft wonen.

### Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

De Wet goed verhuurderschap (per 1 juli 2023) en de Wet betaalbare huur (per 1 juli 2024) biedt huurders meer huurbescherming en gemeenten handvatten om excessen op de huurmarkt tegen te gaan. De Wet betaalbare huur valt inmiddels onder de Wet goed verhuurderschap en kent negen landelijke regels waar alle verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden.<sup>80</sup> In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten ook een verhuurvergunning invoeren. Er is een verhuurvergunning voor verhuur van reguliere woonruimte en een verhuurvergunning voor verblijfsruimte van arbeidsmigranten. De eerste variant kan alleen voor gebieden ingevoerd worden waar de leefbaarheid onder druk staat. De tweede variant voor de gehele gemeente.

Gemeenten staan soms uit angst voor negatieve effecten kamergewijze verhuur niet toe. Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap kan die angst (gedeeltelijk) worden weggenomen. De wet regelt immers dat huurders beter beschermd zijn. In het geval van bijvoorbeeld arbeidsmigranten kan de gemeente sinds 1 juli 2024 sturen op een maximaal aantal personen dat mag

verblijven in een verblijfsruimte bij doorvoering van de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten. Ook kan de gemeente in geval van (vermoedelijke) overtreding handhaven op de landelijke regels.<sup>81</sup> De gemeente heeft dus aanvullend beleidsinstrument om bij te sturen als ze tegen neveneffecten aanloopt bij het vrijlaten van woningdelen.

### Te hoge huurprijzen

Een andere angst van gemeenten is dat verhuurders exorbitante huurprijzen vragen voor kamerverhuur. De Wet betaalbare huur verplicht verhuurders inmiddels om zich aan de wettelijke huurprijzen te houden. Dat geldt voor de sociale huur en met de invoering van de Wet betaalbare huur ook voor de middenhuur. Vanaf 1 januari 2025 kunnen gemeenten daarop zelf handhaven. Verhuurders kunnen hospitaerverhuur, kamergewijze verhuur en het friends-contract dan niet langer misbruiken voor financieel gewin. Tegelijkertijd met de Wet betaalbare huur zijn ook de Wet vaste huurcontracten en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten van kracht gegaan. Deze wetten bieden huurders meer zekerheid (bij aanvang huur direct een contract voor onbepaalde tijd) en beschermt ook huurders van geliberaliseerde woningen tegen exorbitante huurverhogingen. Een belangrijke drempel om woningdelen niet toe te staan, vervalt met de invoering van deze wetten. Malafide verhuurders zijn aan te pakken door de gemeente. Meer informatie over de ingevoerde wetten is te vinden in de Handreiking Goed verhuurderschap van de VNG.

## Woningdelen vrijlaten maar 'short stay'-verhuur aan arbeidsmigranten beperken

Gemeenten willen soms wel woningdelen vergunningsvrij maken, maar maken zich zorgen dat ze dan te veel ruimte bieden voor (short-stay) bewoning door arbeidsmigranten. Soms kiezen ze daarom toch 'maar' preventief voor een vergunningstelsel, voor iedereen. Dat gaat natuurlijk wel ten koste van het gemak voor de burger, de corporatie of (commerciële verhuurders) die je wel een woning wil laten delen. Welke knoppen heb je als gemeente om woningdelen in brede zin toe te staan, maar (short-stay) bewoning (door arbeidsmigranten) tegen te gaan.

- Het begint met het handhaven van de (al) niet toegestane (tijdelijke) bewoning door arbeidsmigranten, want in het omgevingsplan (de voormalig bestemmingsplannen) is (tijdelijke) bewoning met meerdere huishoudens in een woning vaak ook al niet toegestaan.
- Het is mogelijk om short-stay-bewoning te verbieden in het omgevingsplan. De gemeente Capelle a/d IJssel verbiedt het kamergewijs verhuren voor korte duur bijvoorbeeld in het omgevingsplan.<sup>82</sup> Het vraagt wel om een toetsbare definitie van short-stay-bewoning.
- Je hebt ook nog de opkoopbescherming tot je beschikking, waarmee je het opkopen van panden voor verhuur aan arbeidsmigranten een halt toe roept. Er komen dan geen extra panden bij die kamergewijs verhuurd mogen worden (aan arbeidsmigranten). De corporatie, huidige eigenaar-bewoners (en pandjesbazen) kunnen de woningen in hun bezit wel vergunningsvrij kamergewijs verhuren aan woningdelers.
- De gemeente kan het beleidsinstrument 'verhuurvergunning voor arbeidsmigranten' instellen. De Wet goed verhuurderschap biedt die mogelijkheid.

→ Een andere manier is om via de 'aanwijzing verboden gevallen aangrijpen' kortstondige verhuur aan arbeidsmigranten te verbieden?<sup>83</sup>

Je kunt tenslotte als gemeente het aantal huishoudens dat in een woning mag wonen vrijlaten, maar, beperken tot twee (of drie). Een lage norm maakt verhuur aan arbeidsmigranten financieel minder aantrekkelijk en een hogere woonbezetting illegaal. Deze regels gelden dan zowel voor arbeidsmigranten als alle andere huishoudens. Met dit soort gerichte maatregelen kun je woningdelen vrijlaten voor grote groepen burgers én ongewenste bewoning voorkomen dan wel achteraf aanpakken.

Tabel 3 Woningdelen en woningsplitsen reguleren met de huisvestingsverordening

Woningdeelvariant	Welke type vergunning binnen de huisvestingsverordening (Hvw) regelt dit?		Huisvestingsvergunning bewoners nodig?	Toelichting
	Omzettingsvergunning	Woningvormings- of splitsingsvergunning		
Inwonen en hospitaerverhuur	<input checked="" type="checkbox"/> Vrijlaten geniet voorkeur	n.v.t.	Kan Vrijlaten geniet voorkeur	Hoewel er strikt genomen sprake is van omzetting laten gemeenten dit meestal vrij. De hoofdbewoner woont er 'gewoon' nog en de (schaarse) woning wordt zo goed benut.
Friendscontract	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiedsgericht vrijlaten/toestaan geniet voorkeur Speelt bij friendscontract aan meer dan 2 personen (want geen duurzaam huishouden)	n.v.t.	Kan Vrijlaten geniet voorkeur	Gelet op aangescherpte wetgeving geldt de omzettingsvergunning pas bij (friends) huurcontract aan meer dan twee personen (die niet duurzaam samenwonen).
Kamergewijze verhuur	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiedsgericht vrijlaten/toestaan geniet voorkeur	n.v.t.	Kan Vrijlaten geniet voorkeur	
Bouwkundig splitsen voor verhuur (1 woning wordt 2 of meer woningen)	N.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> Woningvorming	Kan (indien regels opgenomen)	Gemeenten kunnen een vergunning voor woningvorming vragen. Je vormt uit een zelfstandige woning twee of meer zelfstandige woningen.
Kadastraal splitsen voor verkoop (een woning splits je kadastraal op in twee of meer koopwoningen)	N.v.t.	<input checked="" type="checkbox"/> Woningvorming en/of splitsingsvergunning	Kan (indien regels opgenomen)	De splitsingsvergunning geldt bij het kadastraal splitsen van een woning in appartementsrechten (om de beschikbare voorraad particuliere huurwoningen te beschermen).

## Eindnoten

- 1 Sietsma, M, Wassenberg, F, Van den Hoek, Sturm, N en Bouysaghoun, O (2023, 21 juni) Woningsplitsen als antwoord op het tekort aan woonruimte. Cruciale rol voor gemeenten en hypotheekverstrekkers. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/woningsplitsen-en-delen-als-antwoord-op-het-tekort-aan-woonruimte/>
- 2 Radar.nl (2024, 5 februari) [Onderzoek Radar: overgroot deel van gemeenten stimuleert woningsplitsing niet](#)
- 3 Mens, J en Wassenberg, F (2024, 9 december) Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit. Optoppen, hospitaerverhuur, woningdelen en -splitsen. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/corporaties-zien-snelle-kansen-voor-beter-benutten-van-hun-woningbezit/>
- 4 Ing.nl (2024, 7 maart) Nederlanders wonen Europees gezien ruim maar relatief wel duur. Gevonden op <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/themastudie-nederlanders-wonen-europees-gezien-ruim-maar-relatief-wel-duur>
- 5 Cbs.nl (2018, 25 juni) Honderd jaar alleenstaanden. Gevonden op <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/26/honderd-jaar-alleenstaanden>; cbs.nl (2018, 18 december) Prognose: 3,5 miljoen alleenwonenden in 2030. Gevonden op <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/51/prognose-3-5-miljoen-alleenwonenden-in-2030>; Bockxmeer, J (2021, 30 augustus). Waarom het zo moeilijk is woningen te splitsen. De Correspondent. Gevonden op <https://decorrespondent.nl/12681/waarom-het-zo-moeilijk-is-woningen-te-splitsen/ab60718c-9031-0d85-2dec-82144a875589>
- 6 Autoriteit Woningcorporaties (2023). *Staat van de corporatiesector 2022*. Inspectie Leefomgeving en Transport.
- 7 Sietsma, M., Dirks, F en Dorenbos, R. (2023, 6 september). Woningsplitsing door woningcorporaties in de praktijk. Platform31. Gevonden via <https://www.platform31.nl/artikelen/woningsplitsing-door-woningcorporaties-in-de-praktijk/>
- 8 Mens, J en Wassenberg, F (2024, december) Corporaties zien snelle kansen voor het beter benutten van hun woningbezit. Optoppen, hospitaerverhuur, woningdelen en -splitsen. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/corporaties-zien-snelle-kansen-voor-beter-benutten-van-hun-woningbezit/>
- 9 blgwonen.nl (2022, 14 juni) Woningsplitsing kan half miljoen extra woningen opleveren. Gevonden op <https://www.blgwonen.nl/over-ons/nieuws/artikel/woningsplitsing-kan-half-miljoen-extra-woningen-opleveren.html>
- 10 Een organisatie die een dergelijk initiatief is gestart met het concept 'duo-wonen' is bijvoorbeeld Stichting Statiegeld op Jeugd: <https://www.st-soj.nl/>
- 11 Wassenberg, F. en Ten Kate, J. (2023, 13 april). Zeven varianten voor woningdelen. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/zeven-varianten-voor-woningdelen/>
- 12 Dirks, F. (2024 20 december) Woningdelen en splitsen in Gelderland. Platform31. Gevonden op [Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)
- 13 Rijksoverheid.nl (2024, 18 oktober). Kamerbrief sneller bouwen en beter benutten bestaande gebouwen. Gevonden op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/10/18/kamerbrief-over-beter-benutten-bestaande-gebouwen-en-bijbehorende-omgeving>
- 14 Van Klaveren, S, Wassenberg, F en Zonneveld. M. (2021, 5 juli) Beter benutten bestaande woningbouw. Onderzoek naar belemmeringen en kansen. Platform31. Gevonden op [Beter benutten bestaande woningbouw - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)
- 15 Sietsma, M, Wassenberg, F, Van den Hoek, Sturm, N en Bouysaghoun, O (2023, 21 juni) Woningsplitsen als antwoord op het tekort aan woonruimte. Cruciale rol voor gemeenten en hypotheekverstrekkers. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/woningsplitsen-en-delen-als-antwoord-op-het-tekort-aan-woonruimte/>
- 16 Soj.nl (z.d.) KBO magazine ONS vertelt praktijkervaring Duo-wonen. Duo-wonen alleen voor doorbijters: <https://www.st-soj.nl/nieuws/kbo-magazine-ons-augustus-2024-duowonen>
- 17 Volkshuisvestingnederland.nl (z.d.) Afpraken woontop. gevonden op <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/woontop/documenten/publicaties/2024/12/11/woontop-2024-bouwen-voor-de-woningzoekende-snel-en-met-minder-regels>
- 18 Van der meer. J (2021, 7 juli). Proef met splitsen van woningen: meer appartementen voor één grote eengezinswoning. De Gelderland. Gevonden op <https://www.gelderlander.nl/beuningen/proef-met-splitsen-van-woningen-meer-appartementen-voor-een-grote-eengezinswoning-a89d7065/>
- 19 Heeroma, A (2024, 17 december) Uitvoeragenda prestatieafspraken 2025 opgesteld. Gevonden op <https://denboschpolitiek.nl/nieuws/?titel=Uitvoeragenda-prestatieafspraken-2025-opgesteld>
- 20 Stijf, H (2024, 13 november) Woningdelen en -splitsen in de gemeente Epe. Presentatie tijdens de vierde Platform31bijeenkomst van de Gelders leergang hoe woningdelen en splitsen faciliteren.
- 21 Rosman, C. (2022, 19 november). Gastgezinnen vangen vluchtelingen op: 'Kan lastig zijn, je geeft deel van je privacy op'. Algemeen Dagblad.
- 22 Dirks, F en Wassenberg, F (2022, 26 oktober) Hoe gemeenten woningdelen mogelijk maken - Woningdelen in de praktijk - deel 2. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/hoe-gemeenten-woningdelen-mogelijk-maken/>
- 23 Bepaalde milieuclassificaties van bedrijventerreinen maken wonen niet mogelijk.
- 24 blgwonen.nl (z.d.) Het WoonDebat 2023. Wonen de nieuwe arbeidsvoorwaarde. Gevonden op <https://www.blgwonen.nl/over-ons/woondebat/2023.html>
- 25 Nu.nl. (2022, 3 oktober). Kerken denken komende maanden tot 10.000 statushouders aan huis te helpen; <https://dethuisgevers.nl/>
- 26 Arink, P (2024, 18 maart) Arnhem gaat woningsplitsing stimuleren. Arnhemsche Courant. Gevonden op <https://arnhemscourant.nl/arnhem-gaat-woningsplitsing-stimuleren/>
- 27 Rotterdam.nl (z.d.) Architect aan Zet gevonden op <https://www.rotterdam.nl/architect-aan-zet>
- 28 Groningen.nl (z.d.) Architect aan Zet (Aaz). Gevonden op <https://versterkenvernieuwen.groningen.nl/architect-aan-zet>
- 29 <https://nos.nl/artikel/2520415-drenthe-wil-woningsplitsen-in-provincie-stimuleren-met-subsidie>

- 30 Vastgoedvergunningen.nl (2022, 7 februari). Kosten omgevingsvergunning -welke zijn er? Gevonden op <https://www.vastgoedvergunningen.nl/kosten-omgevingsvergunning/>
- 31 Dirks, F en Wassenberg, F (2022, 26 oktober) Hoe gemeenten woningdelen mogelijk maken. Woningdelen in de praktijk - deel 2. Platform31. Gevonden op [Hoe gemeenten woningdelen mogelijk maken - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](https://www.platform31.nl/artikelen/hoe-gemeenten-woningdelen-mogelijk-maken-platform31-kennis-en-netwerk-voor-stad-en-regio)
- 32 Gemeente.nu (2021, 26 augustus) Een woning splitsen kan in gemeente Bergen nu gratis. Gevonden op <https://www.gemeente.nu/bedrijfsvoering/vergunningen/een-woning-splitsen-kan-in-bergen-nu-gratis/>
- 33 Veel informatie over collectief wonen bij [www.cooplink.nl](http://www.cooplink.nl) en kennisdossier: <https://www.platform31.nl/wonen-en-woningmarkt/wooncooperaties/>
- 34 Wassenberg, F, van Egmond, A en Morsheim, T (2022, 12 april) De behoefte aan wooncoöperaties. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/de-behoefte-aan-wooncooperaties/>
- 35 Van Klaveren, S, Wassenberg, F en Zonneveld, M. (2021, 5 juli) Beter benutten bestaande woningbouw - Onderzoek naar belemmeringen en kansen. Platform31. Gevonden op [Beter benutten bestaande woningbouw - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](https://www.platform31.nl/kennis-en-netwerk-voor-stad-en-regio/beter-benutten-bestaande-woningbouw-platform31)
- 36 Van Dijk-Kroesbergen, S. en Huibers, S (2024, 6 april). Huizen opdelen tegen woningnood; Renkum wil honderd huizen splitsen, ook Arnhem is ermee bezig. De Gelderlander. Gevonden via <https://www.gelderlander.nl/arnhem/huizen-opdelen-tegen-woningnood-renkum-wil-honderd-huizen-splitsen-ook-arnhem-is-ermee-bezig-ad0f3fa0/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- 37 Het SCI projectvoorstel was een concreet samenwerkingsproject van CityFörster, KAW, BouwHulpgroep, IkGaSplitsen en Springco Urban Analytics. De wijkscan is ontwikkeld en ingediend als projectidee voor de Open Oproep Anders Werken aan Wonen van het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie.
- 38 Ikgasplitsen.nl (z.d.) Pilot beter benutten woningen in Arnhem. Gevonden op <https://www.ikgasplitsen.nl/pilot-beter-benutten-woningen-in-arnhem/>
- 39 Sietsma, M (2024,18 juli) Peel en Maas wil met aangescherpt beleid de potentie van woning- en woonkavelsplitsing beter benutten. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/peel-en-maas-wil-met-aangescherpt-beleid-de-potentie-van-woning-en-woonkavelsplitsing-beter-benutten/>
- 40 Peelenmaas.nl (2024, 13 november) Meer mogelijkheden voor woning- en kavelsplitsing. Gevonden op [Meer mogelijkheden voor woning- en kavelsplitsing | Nieuws | Gemeente Peel en Maas](https://www.peelenmaas.nl/nieuws/meer-mogelijkheden-voor-woning-en-kavelsplitsing)
- 41 Openrotterdam.nl (2024, 30 juli) Ouderenwoning bijna twee jaar leeg: woningsplitsing SOR nog geen succes. Gevonden op <https://openrotterdam.nl/ouderenwoning-bijna-twee-jaar-leeg-woningsplitsing-sor-nog-geen-succes/>
- 42 Overheid.nl (z.d.) Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2020. Gevonden op [Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2020 | Lokale wet- en regelgeving](https://www.overheid.nl/beleidsregels/huisvestingsverordening-tilburg-2020)
- 43 Overheid.nl (z.d.) Beleidsregel Mobiliteitsnormen gemeente Schiedam 2024. Gevonden op [https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR723410/1#bijlage\\_1](https://www.lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR723410/1#bijlage_1)
- 44 Overheid.nl (z.d.) Beleidsregels parkeren 2024. Gevonden op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR709184/1>
- 45 Overheid.nl (z.d.) Nota Parkeernormering 2021 Gemeente 's-Hertogenbosch gevonden op: [https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR665083/1](https://www.lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR665083/1)
- 46 Bockxmeer, J. (2021, 30 augustus) waarom het zo moeilijk is woningen te splitsen. De Correspondent. Gevonden op <https://decorrespondent.nl/12681/waarom-het-zo-moeilijk-is-woningen-te-splitsen-ab60718c-9031-0d85-2dec-82144a875589>
- 47 Talis.nl (z.d.) Huisje, boompje, badkamer. Woningdelen. [https://www.talis.nl/wp-content/uploads/2024/06/TAL028-boekje-woning-delen\\_digitaal.pdf](https://www.talis.nl/wp-content/uploads/2024/06/TAL028-boekje-woning-delen_digitaal.pdf)
- 48 Rijksoverheid.nl (z.d.) Wat is de kostendelersnorm in de bijstand?
- 49 Publiekewaarden.nl (2024, januari) De kansen van woningsplitsen en hoe we die optimaal benutten
- 50 Loef, M en Mediapartner RN7 (20204, 26 november) Nijmegen zet in op woningnood. Omroep Gelderland. Gevonden op <https://www.gld.nl/nieuws/8237211/nijmegen-zet-in-op-woningdelen-tegen-woningnood>
- 51 Het opnemen van woningdelen en -splitsen in het omgevingsplan betreft een zogenaamde 'kan-bepaling'. Gemeenten mogen het opnemen in het omgevingsplan en dat is ook wenselijk. Het is niet verplicht (oftewel een 'moet'-bepaling), doordat woningdelen en splitsen niet tot een fysieke wijziging van de leefomgeving leidt. (bron: iplo.nl (z.d.) Bestaande gemeentelijke verordeningen en het omgevingsplan. Informatiepunt Leefomgeving. Gevonden op <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/nieuwe-regels-opstellen-omgevingsplan/regels-omgevingsplan-gevolgen-gemeentelijke/>).
- 52 Iplo.nl (z.d.) Overgangsrecht binnenplase afwijkvergunning in bestemmingsplan en beheersverordening. Gevonden op <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/overgangsrecht-binnenplase-afwijkvergunning/>; iplo.nl (z.d.) Omgevingsplan van rechtswege: tijdelijk en nieuw deel. Gevonden op <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-rechtswege/>
- 53 Vng.nl (z.d.) Voorbeelden van het omgevingsplan. VNG. Gevonden op [Vosholen, Eureka en Correctlocatie Rotterdam](https://www.vng.nl/voorbeelden-van-het-omgevingsplan)
- 54 Rijksoverheid.nl (2023, 31 oktober) Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv). Gevonden op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2023/10/31/handhaving-wet-goed-verhuurderschap-wgv>
- 55 Stijf, H (2024, 13 november) Woningdelen en -splitsen in de gemeente Epe. Presentatie op de vierde Platform31 bijeenkomst van de Gelders leergang hoe woningdelen en splitsen faciliteren;
- 56 Planviewer.nl (z.d.) Paraplubestemmingsplan wonen
- 57 Overheid.nl (z.d.) Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, verkamers en parkeren. Gevonden op [Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, verkamers en parkeren: Regels; Overheid.nl \(z.d.\) Beleidsregels woningsplitsing en verkamers. Gevonden op \[Beleidsregels woningsplitsing en verkamers | Lokale wet- en regelgeving\]\(https://www.lokaleregelgeving.overheid.nl/beleidsregels-woningsplitsing-verkamers-en-parkeren\)](https://www.lokaleregelgeving.overheid.nl/beleidsregels-woningsplitsing-verkamers-en-parkeren)
- 58 Dirks, F en Wassenberg, F. (2022, 22 oktober) Hoe gemeenten woningdelen mogelijk maken. Woningdelen in de praktijk - deel 2. Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/hoe-gemeenten-woningdelen-mogelijk-maken/>
- 59 Planviewer.nl (z.d.) Toelichting [op parapluperziening bestemmingsplannen])
- 60 Iplo.nl (z.d.) Overdracht bevoegdheden onder de Omgevingswet. Gevonden op [Overdracht bevoegdheden onder de Omgevingswet | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](https://iplo.nl/overdracht-bevoegdheden-onder-de-omgevingswet)



- 61 Planviewer.nl (z.d.) [Paraplubestemmingsplan wonen](#)
- 62 Amstelveen.nl (z.d.) [Woningdelen](#). Gevonden op [Woningdelen | Gemeente Amstelveen](#)
- 63 Overheid.nl (2019, september). [Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019](#). Gevonden op [Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- 64 Oldenbeuvel, S. en Slob, K. (2024, 23 september). [De voor- en nadelen van huizen opsplitsen tegen woningnood. EenVandaag](#). Gevonden op: <https://eenvandaag.avrotros.nl/panels/opiniepanel/alle-uitslagen/item/de-voor-en-nadelen-van-huizen-opsplitsen-tegen-woningnood/>
- 65 Officielebekendmakingen.nl (2024, 8 april) [Beleidsregels afwijken facetplan woningsplitsing en verkamering Arnhem 2024](#)
- 66 Woningdelenarnhem.nl (z.d.) [Deel een huis, vind jouw thuis](#). Gevonden op [Woning Delen Arnhem | Deel een huis, vind jouw thuis](#)
- 67 Iplo.nl (z.d.) [Bestaande gemeentelijke verordeningen en het omgevingsplan](#). Informatiepunt Leefomgeving. Gevonden via [Bestaande gemeentelijke verordeningen en het omgevingsplan | Informatiepunt Leefomgeving](#)
- 68 Volkshuisvestingnederland.nl (z.d.) [Huisvestingswet 2024](#)
- 69 Kromhout, S, Wever, T, Hoeve, R, Kraneborg, P en Wittkämper, L. (2020, 12 mei) [Evaluatie Huisvestingswet 2014 Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid. RIGO](#). Gevonden via [Evaluatie Huisvestingswet 2014 • RIGO](#)
- 70 Volkshuisvestingnederland.nl (z.d.) [Verhuurvergunning](#). Gevonden op <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap/verhuurbescherming>
- 71 Tenzij er sprake is van een woongroep (een duurzaam gemeenschappelijk huishouden) geldt bij de verhuur van een woning aan drie of meer huurders altijd het woningwaarderingstelsel van onzelfstandige bewoning, ook als het één huurcontract met meerdere huurders (oftewel een friendscontract) betreft.). Dit waren voor 1 juli 2024 al de regels, alleen gebruikten veel verhuurders voorheen het WWS zelfstandig om de maximale huurprijs van de woning te berekenen zodra het om een friendscontract ging (in de veronderstelling dat de contractvorm bepaalde of de woning zelfstandig of onzelfstandig was volgens het WWS). We vinden niet direct bronnen over 'omzetting' en het friendscontract, maar bovenstaande beleidslijn volgend zou pas bij een friendscontract met drie huurders sprake van omzetting zijn naar onzelfstandige woonruimten (en niet al bij een friendscontract met twee huurders). Ook al delen twee huurders met een friendscontract in de praktijk ook al de woning. Het verschil met kamergewijze verhuur en een friendscontract is ook dat de friends gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de huur en in de praktijk dus een gezamenlijk huishouden voeren. Het is ook lastig om in de praktijk te beoordelen of de bewoners een stel zijn of twee friends die een woning delen.
- 72 Volkshuisvestingnederland.nl (z.d.) [Huisvestingswet 2024](#)
- 73 Dirks, F. en Wassenberg, F. (2022, 26 oktober) [hoe gemeenten woningdelen mogelijk maken](#)
- 74 Vastgoedactueel.nl (2022, 31 oktober) [Rechter veegt Haagse ban op woningsplitsen in den haag van tafel](#). Gevonden via <https://vastgoedactueel.nl/rechter-veegt-ban-op-woningsplitsen-in-den-haag-van-tafel/>
- 75 Officielebekendmakingen.nl (2022, 7 februari) [Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020](#)
- 76 volkshuisvestingnederland.nl (z.d.). [Opkoopbescherming](#). Gevonden op <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>
- 77 Jochemsen-Vernooij, J. (2022, 20 januari). [Krapte op de woningmarkt: de opkoopbescherming](#). *Binnenlands Bestuur*. Gevonden op <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/opkoopbescherming>
- 78 Binnenlandsbestuur.nl (2022, 22 januari) [Krapte op de woningmarkt: de opkoopbescherming](#). Binnenlands Bestuur. Gevonden op <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/opkoopbescherming>
- 79 Alterlaw.nl (2022, 15 april). [Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming](#). Gevonden op <https://www.alterlaw.nl/vastgoed-en-huur/zelfbewoningsplicht-en-opkoopbescherming/>
- 80 Zie handreiking Wet goed verhuurderschap van de VNG (p.8 en 9): [https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking\\_goed\\_verhuurderschap.pdf](https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking_goed_verhuurderschap.pdf)
- 81 Sietsma, M, Dorenbos, R en Weulen Kranenberg, D (2024, 22 mei). [Tips voor gemeenten bij de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap](#). Platform31. Gevonden op <https://www.platform31.nl/artikelen/tips-voor-gemeenten-bij-de-uitvoering-van-de-wet-goed-verhuurderschap/>
- 82 Overheid.nl (z.d.) [Afwegingskader/beleidsregels kamergewijze verhuur, overeenkomstig paraplubestemmingsplan Wonen Capelle aan den IJssel | Lokale wet- en regelgeving](#)
- 83 Vng.nl (z.d.) [Voorbeelden van het omgevingsplan. VNG](#). Gevonden op [Vosholen, Eureka en Correctlocatie Rotterdam](#)

## Colofon

Platform31

Den Haag, februari 2025

**Auteurs:** Frank Dirks, Myrthe Sietsma, Frank Wassenberg, Annemiek van Tol (allen Platform31) en Jan van der Veer (lkgasplitsen.nl)

**Foto's:** Frank Wassenberg (p. 1 en 8); Alex Schröder (p. 14); John van Duursen (inbreiders.nl, p. 22, 23 en 25)

**Redactie:** Platform31

**Met dank aan:** Reincke Deanne, Daan Droste, Hans Stijf, Nadia Hummel, Edwin Voogd, Joost Kool, Martijn Kreling, Janine Verhoef, Joep Geurink, Koos Vestjens, Kees Brouwer, Marijke Bosch, Sofie Kuilman, Haye van der Noordaa, R de Heer, Eva van den Hazel, J. Waninge, Cindy van Soest, Frank de Vries, Marlous Meijboom, Dirk Konings, Simea Knip, Tom Eymann.

### Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan brede welvaart. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we partijen bij elkaar en onderzoeken we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren trends en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een aanpak waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*