

# Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland





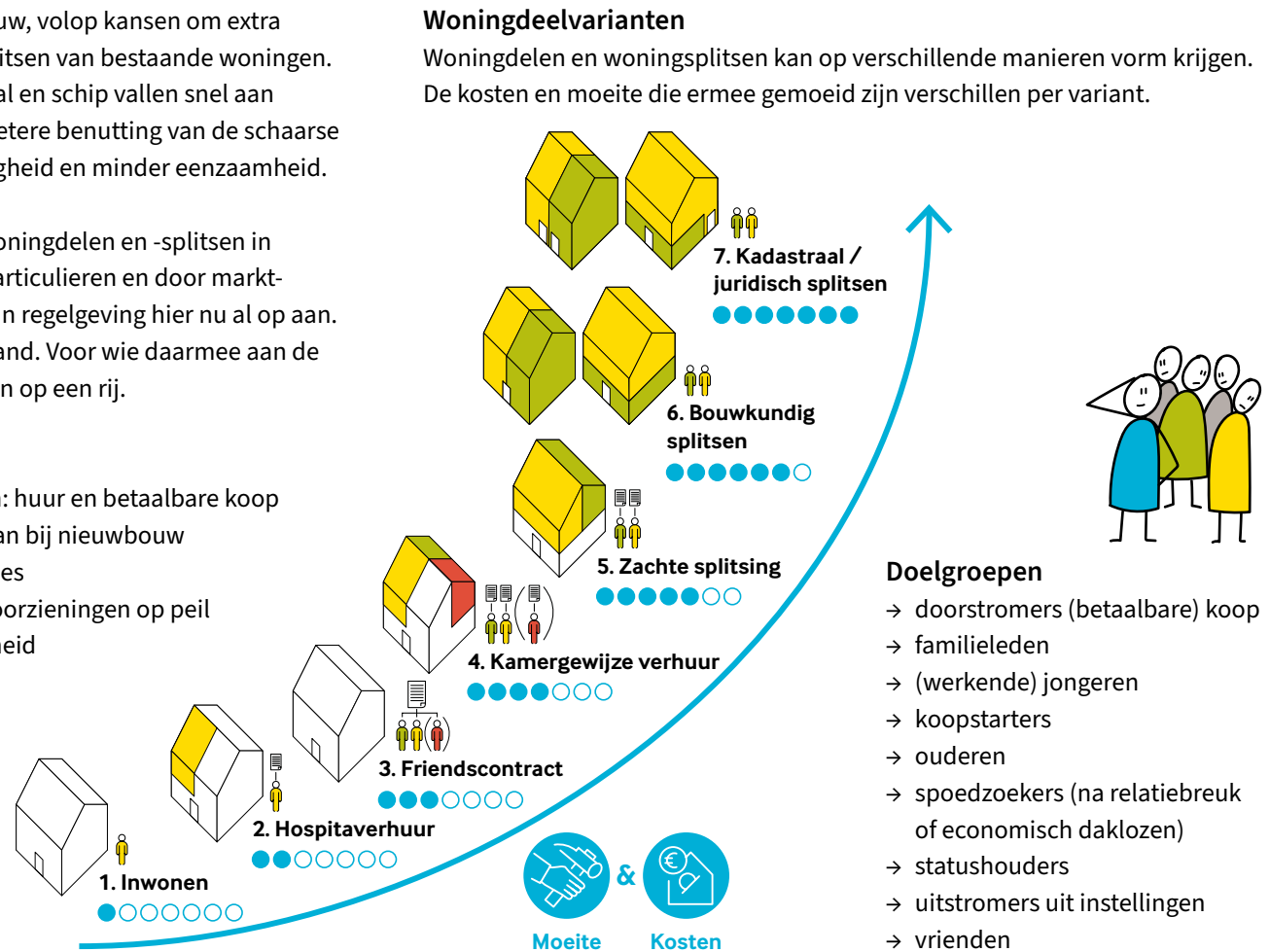
# Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland

De provincie Gelderland ziet, naast nieuwbouw, volop kansen om extra woonruimte te creëren door het delen en splitsen van bestaande woningen. Dat helpt woningzoekenden die nu tussen wal en schip vallen snel aan woonruimte. Het zorgt daarnaast voor een betere benutting van de schaarse ruimte. En het draagt bij aan meer saamhorigheid en minder eenzaamheid.

We zien al mooie praktijkvoorbeelden van woningdelen en -splitsen in Gelderland: door woningcorporaties, door particulieren en door markt-partijen. Ook passen Gelderse gemeenten hun regelgeving hier nu al op aan. Dat kan op nog veel meer plekken in Gelderland. Voor wie daarmee aan de slag wilt zet deze publicatie de mogelijkheden op een rij.

## Wat levert het op?

- Zorgt voor extra woonruimte en woningen: huur en betaalbare koop
- Minder uitstoot en minder grondstoffen dan bij nieuwbouw
- Vraagt minder investeringen van corporaties
- Meer bewoners in de wijk: dat houdt de voorzieningen op peil
- Meer saamhorigheid en minder eenzaamheid

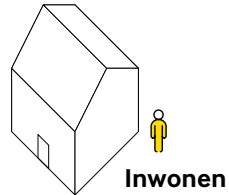


## Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland

# Inwonen en hospitaerverhuur

### Wat is het?

- De hospita verhuurt een leegstaande kamer die 'over is'.
- De hoofdbewoner woont zelf ook nog in de woning. Dat is een groot voordeel ten opzichte van andere woningdeelvarianten: er is 'gewoon' sociale controle.
- Bij hospitaerverhuur sluit je een officieel hospitacontract af, bij inwonen niet



### Waarom?

Met hospitaerverhuur en inwonen help je iemand die geen woonruimte heeft aan een (tijdelijke) woonplek. Het heeft ook voordelen voor de woningeigenaar: een inwonende huurder helpt tegen eenzaamheid, zorgt voor hulp 'dichtbij' en voor extra inkomsten.

### Wat levert het op?

- Extra woonruimte (tijdelijk of vast)
- Minder leegstand
- Beter gebruik van m2
- Extra zakcentje voor verhuurders
- Meer saamhorigheid en minder eenzaamheid

### Voor wie?

Hospitaerverhuur wordt veel gebruikt voor (internationale) studenten en jongeren, maar je kunt er ook een kwetsbare jongere of economisch dakloze mee helpen, die anders tussen het wal en schip valt. Je zorgt zo voor de adempauze die ze nodig hebben.

*"Hospitaerverhuur zouden we eigenlijk in alle Gelderse steden en gemeenten mogelijk moeten maken. Ook op het platteland."  
De 25 deelnemers aan de Gelderse leergang woningdelen en woningsplitsen (woningcorporaties en gemeenten) zijn in ieder geval enthousiast.*

### Gelderse voorbeelden

- In de studentensteden Arnhem, Nijmegen en Wageningen kun je al vergunningsvrij iemand bij je laten inwonen en hospita worden. Je mag daar vergunningsvrij tot twee kamers verhuren, mits je er zelf woont.
- Ook in Epe is inwonen en hospitaerverhuur vergunningsvrij mogelijk.

### Tips

- Wil je meer weten over de (fiscale) regels?
- Je kunt ook gebruik maken van bemiddelingsorganisaties.



### Doelgroepen

- doorstromers (betaalbare) koop
- familieleden
- (werkende) jongeren
- koopstarters
- ouderen
- spoedzoekers (na relatiebreuk of economisch daklozen)
- statushouders
- (internationale) studenten
- uitstromers uit instellingen
- vrienden

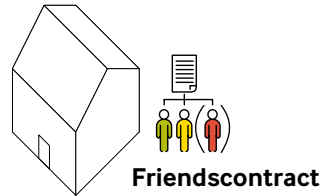


## Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland

# Friendscontract

### Wat is het?

- Bij een friendscontract verhuur je een woning aan twee of meer woningdelers ('friends') met één gezamenlijk huurcontract.
- Huurders zijn allemaal hoofdhuurder, ze regelen zelf de totale huurbetaling.
- Huurders zorgen zelf voor een nieuwe huurder als een 'friend' vertrekt. Meestal sluiten huurders en verhuurder dan een nieuw huurcontract af.



### Voor wie?

Voor werkende jongeren met een eerste of tweede baan (millenials), familieleden, vrienden en kennissen, die het prima vinden om samen met een 'friend' de huur te betalen in plaats de rechtszekerheid van een eigen kamerhuurcontract. Friendscontracten zijn vanwege de gezamenlijke huurverantwoordelijkheid niet/minder geschikt voor kwetsbare doelgroepen.

**Tip:** Bekijk eens welke nieuwbouwappartementen een corporatie binnenkort oplevert. Daar kunnen zo maar (driekamer)appartementen tussen zitten, die je ook via een friendscontract aan twee (of meer) friends kunt verhuren. Of kamergewijs als die contractvorm beter past.

### Gelderse voorbeelden

Woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem verhuurt als pilot tien eengezinswoningen via een friendscontract aan drie jongeren tot 27 jaar.



### Doelgroepen

- doorstromers (betaalbare) koop
- familieleden
- (werkende) jongeren
- koopstarters
- ouderen
- spoedzoekers (na relatiebreuk of economisch daklozen)
- statushouders
- (internationale) studenten
- uitstromers uit instellingen
- vrienden

### Waarom?

Het zorgt voor betere benutting van bestaande woningen en het biedt (werkende) jongeren, vrienden, kennissen, familieleden de mogelijkheid om samen luxere woonruimte te huren, die ze in hun eentje niet kunnen betalen. Denk aan (nieuwbouw)appartementen op een goede locatie in de middenhuur of vrije sector, met ieder een eigen badkamer. Doordat ze de huur delen, kunnen ze daar samen wel betaalbaar wonen. Ook in de sociale huur en in bestaande woningen is een friendscontract mogelijk. Woningcorporaties passen dat ook al toe.

### Wat levert het op?

- De mogelijkheid om samen wel op een goede locatie te wonen
- Efficiënt inzetten van nieuwbouw
- Een flexibele woningschil

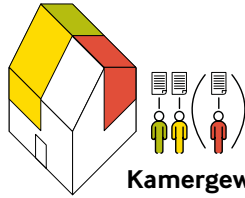


## Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland

# Kamergewijze verhuur

### Wat is het?

- Bij kamergewijze verhuur verhuur je een woning aan twee of meer woningzoekenden, die niet tot hetzelfde huishouden behoren.
- De huurder heeft een eigen slaapkamer en deelt toilet, badkamer, keuken en woonkamer.
- Iedere huurder heeft een eigen kamerhuurcontract.
- Vaak gaat het om grote (eengezins)woningen of appartementen. Maar er is meer mogelijk dan je denkt.



Kamergewijze verhuur

### Waarom?

Kamergewijze verhuur voegt snel extra woonruimte toe. Het geeft spoedzoekers en mensen met weinig wachttijd meer kans op woonruimte. Je geeft kwetsbare doelgroepen zoals economisch daklozen perspectief en een opstapje op de woningmarkt.

### Wat levert het op?

- Voegt snel extra woonruimte toe
- Een extra slaagkans (bij weinig inschrijfduur)
- Extra inkomsten voor de woningcorporatie

### Voor wie?

Je kunt er heel veel doelgroepen mee bedienen: jongeren, studenten, vrienden, familieleden, net afgestudeerden, statushouders en mensen uit een relatiebreuk. Het helpt ook kwetsbare huurders zoals economisch daklozen die anders bij vrienden op de bank of in

een caravan moeten slapen. Kamergewijze verhuur is niet geschikt voor uitstromers uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang die bijvoorbeeld prikkelvrij moeten wonen.

**Tip:** Een woning hoeft niet altijd heel groot te zijn om deze kamergewijs te kunnen verhuren. Een portiek- of galerijflat met twee slaapkamers kun je vaak ook al prima aan twee woningdelers verhuren.

**Let op:** Voor kamergewijze verhuur is vaak een vergunning nodig, zeker als je aan meer dan drie huurders verhuurt. Soms is dat nodig om overbewoning in straten en wijken te voorkomen, maar dat is niet altijd het geval. Overweeg eens waar je kamergewijze verhuur als gemeente wel vrij(er) kunt laten onder voorwaarden. Een vergunningstelsel kost de burger en overheid namelijk ook veel tijd en geld en bemoeilijkt het opschalen van woningdelen (door woningcorporaties).

### Gelderse voorbeelden

- In Wageningen mag je woonruimte boven winkels vergunningsvrij kamergewijs verhuren, mits je aan voorwaarden voldoet.
- Woningcorporatie Talis verhuurt in Wijchen en Nijmegen grote eengezinswoningen kamergewijs aan twee woningdelers, met ieder een eigen badkamer.
- De gemeente Arnhem zwakte haar eigen kamerverhuurregels af voor een pilot door de woningcorporatie.
- In Nijmegen heeft een woningcorporatie geen omzettingsvergunning nodig als zij een woning kamergewijs verhuurt aan twee woningdelers.



### Doelgroepen

- doorstromers (betaalbare) koop
- familieleden
- (werkende) jongeren
- koopstarters
- ouderen
- spoedzoekers (na relatiebreuk of economisch daklozen)
- statushouders
- (internationale) studenten
- uitstromers uit instellingen
- vrienden

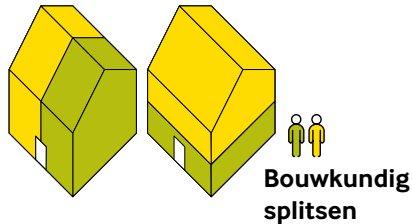


## Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland

# Bouwkundig splitsen voor verhuur

### Wat is het?

- Bij bouwkundig splitsen (voor verhuur) splits je een zelfstandige woning in twee zelfstandige huurwoningen.
- Denk aan grote corporatiewoningen die je splitst in een boven- en benedenwoning of twee studio's, grote particuliere woningen waarvan de eigenaar een deel wil verhuren als zelfstandige woning, en/of leegstaande koopwoningen die je opknappt en splitst voor verhuur.



### Waarom?

Bouwkundig splitsen voor verhuur zorgt direct voor extra huurwoningen, die je niet meer hoeft te ontwikkelen. Zowel bij woningcorporaties als bij particulier bezit. Bouwkundig splitsen is interessant voor woningcorporaties die veel grotere (eengezins-)woningen hebben, wat meer variatie in woonproducten willen bieden voor alleenstaanden en de prijskwaliteitverhouding van hun bezit meer in balans willen brengen. Het is ook een goed alternatief voor woningcorporaties die terughoudend zijn om woningen te delen.

### Wat levert het op?

- Voegt extra huurwoningen toe
- Efficiënt gebruik vierkante meters (geen extra grond nodig)
- Als je het op een goede manier doet, komt het de leefbaarheid ten goede

### Voor wie?

Omdat gesplitste woningen 'normale' woningen zijn, kunnen daar eigenlijk alle alleenstaande woningzoekenden wonen. Maar ook (kwetsbare) doelgroepen, waarvoor de andere woningdeelvarianten minder geschikt zijn. Denk bijvoorbeeld aan 'uitstromers' die beter af zijn in 'prikkelarme' of 'prikkelvrije' woning, of aan statushouders, economisch daklozen of mensen uit een relatiebreuk. En dus voor oudere particuliere woningeigenaren die iemand in de buurt willen hebben en een deel van hun woning aan willen verhuren.

**Tip:** Splitsen voor verhuur levert extra huurwoningen op. Bij de corporatie, maar ook bij de particulieren. Help als gemeente eigenaar bewoners op weg: met een splitsingscoach, splitsloket of een verbouwingshypotheek (niet te veel regels).

### Gelderse voorbeelden

- Woningcorporatie Thius splitste in Tiel vier eengezinswoningen in acht zorgappartementen.
- Woningcorporatie Vivare vervangt in Tiel hoekwoningen voor drie appartementen.
- Woningcorporatie Oosterpoort splitste in Malden zeven eengezinswoningen in 14 zorgwoningen.



### Doelgroepen

- alle reguliere woningzoekenden
- doorstromers (betaalbare) koop
- familieleden
- (werkende) jongeren
- koopstarters
- ouderen
- spoedzoekers (na relatiebreuk of economisch daklozen)
- statushouders
- uitstromers uit instellingen
- vrienden

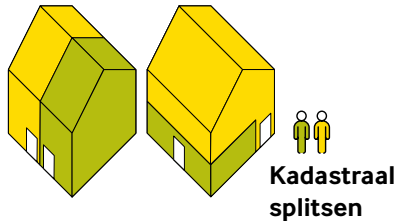


## Woningdelen en woningsplitsen in Gelderland

# Kadastraal splitsen voor verkoop

### Wat is het?

- Bij kadastraal splitsen verbouw je een woning tot twee of meer zelfstandige (koop)woningen
- Je legt de splitsing juridisch vast via de notaris bij het Kadaster



### Enkele voorbeelden:

- Een villa splitsen in drie betaalbare grondgebonden koopwoningen, of een VvE met appartementen.
- Een tussenwoning of herenhuis wordt een betaalbare boven- en benedenwoning, of drie appartementen.
- Een (middel)grote landelijk gelegen koopwoning splits je in een twee-onder-een-kapper.

### Waarom?

Met kadastraal splitsen van (middel)dure grote koopwoningen vergroot je het aantal betaalbare koopwoningen. In de stad, maar ook in het buitengebied, is veel vraag naar betaalbare koop voor eigen inwoners en niet altijd aanbod. Met het kadastraal splitsen van duurere koopwoningen speel je daarop in.

### Wat levert het op?

- Voegt betaalbare koop toe
- Goedkoper en sneller dan nieuwbouw

- Minder uitstoot en minder grondstoffen nodig dan nieuwbouw
- De gemeente kan optioneel een verplichte bijdrage aan een vereveningsfonds instellen.

### Voor wie?

Door in te zetten op splitsen voor verkoop voeg je betaalbare koop toe. Daar is veel behoefte aan onder koopstarters en doorstromers.

**Tip:** Stel als gemeente niet te veel aanvullende eisen aan zo'n woningsplitsing, promoot de splitsmogelijkheid actief als gemeente en houd de leges laag: dat maakt meer splitsingen mogelijk. Met een helpdesk en meedenkende ambtenaar versnel en vergemakkelijk je dat proces voor kopers en eigenaar-bewoners.

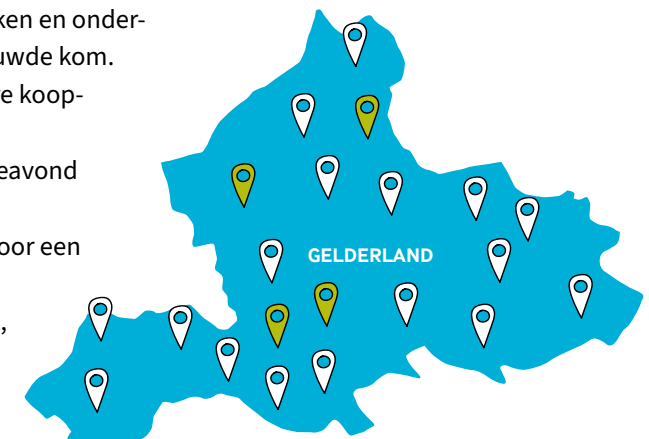
### Gelderse voorbeelden

- De gemeente Epe maakte een afwegingskader om woning-splitsing in het buitengebied meer mogelijk te maken en onderzoekt de mogelijkheden voor een pilot in de bebouwde kom.
- In Bennekom is een villa gesplitst in drie betaalbare koopwoningen.
- De gemeente Renkum organiseerde een informatieavond voor bewoners over woningsplitsen
- De gemeente Arnhem nodigde wijkbewoners uit voor een gesprek over woningsplitsen.
- Een boeren erf in Lunteren wordt een woonerf met, naast de onderkomens van twee stoppende agrariërs, twaalf woningen. Naast splitsen kun je overigens ook 'erfdelen'.



### Doelgroepen

- doorstromers (betaalbare) koop
- familieleden
- (werkende) jongeren
- koopstarters
- ouderen
- spoedzoekers (na relatiebreuk of economisch daklozen)
- statushouders
- uitstromers uit instellingen
- vrienden



# Aan de slag

Het delen en splitsen van woningen biedt een slimme en duurzame oplossing voor het tekort aan woonruimte. Het creëert sneller betaalbare woonruimten voor verschillende doelgroepen voor wie de woningnood groot is. Voorbeelden uit Gelderland laten zien wat er allemaal mogelijk is. Laten we samen aan de slag gaan en samen werken aan voldoende woonruimte en woningen in Gelderland.

## Meer weten?

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

Op de [website van de Rijksoverheid](#) vind je meer informatie over de regels rond hospitaverhuur.

Kijk ook op [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

Ook bemiddelingsorganisaties bieden je waardevolle informatie over hospitaverhuur:

- [Onder de pannen](#)
- [Kamers met aandacht](#)
- [Hospihousing](#)
- [Mijnwoongenoot](#)





## Colofon

Dit is een uitgave van Platform31 i.s.m. provincie Gelderland.

Den Haag, december 2024

**Auteur:** Frank Dirks

**Redactie:** Platform31

**Coverfoto:** provincie Gelderland

**Infographics:** Janneke ten Kate

**Opmaak:** Gé grafische vormgeving

### 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 besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*