

Beter benutten van de bestaande voorraad
Potentie in de Gelderse woningvoorraad

≡ provincie
Gelderland



Datum	Januari 2025
Titel	Beter benutten van de bestaande voorraad
Opdrachtgever	Provincie Gelderland
Auteur(s)	Laurens van Dongen Bram Klouwen
Projectnummer	3000.123
Status	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

1. Inleiding

De urgentie van het woningtekort in Nederland is groter dan ooit. Het landelijke tekort van zo'n 400.000 woningen heeft diepe gevolgen voor de samenleving: voor velen is het vinden van een passende en betaalbare woonplek een bron van onzekerheid en zorg. Ondanks inspanningen van overheid en markt om de woningbouw te versnellen, blijft het tempo van realisatie achter bij de gemaakte afspraken. Het bouwen van de beoogde 100.000 nieuwe woningen per jaar is noodzakelijk om het groeiende tekort tegen te gaan, maar de schaarse ruimte stelt gemeenten voor complexe keuzes en afwegingen.

In deze context is het van belang om kansen in de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Woningssplitsen en woningdelen bieden veel potentie om sneller woonruimte te creëren binnen bestaande gebouwen, waardoor de druk op de woningmarkt gedeeltelijk verlicht kan worden. Daarnaast draagt het transformeren, splitsen en slimmer gebruiken van woningen bij aan verduurzaming, zorgt het voor minder uitstoot van stikstof en CO2 en bespaart het opoffering van groen. Bovendien hebben vormen van woningdelen ook sociale voordelen. Bewoners kijken vaker naar elkaar om dan gemiddelde burens.

De potentie in Gelderland

Ook de provincie Gelderland maakt werk van het oplossen van het woningtekort. Daarbij kijkt zij nadrukkelijk naar de kansen die er zijn in de bestaande bebouwde omgeving. Te denken is aan kansen door optoppen, woningsplitsen, woningdelen, friendswonen, etc. Een betere benutting van de bestaande woningvoorraad past ook bij de veranderende demografie met meer kleine huishoudens. Bovendien kan dit waardevol zijn als zorg onder druk komt te staan en mensen meer op elkaar terug moeten vallen. Eerder heeft Platform31 zeven varianten van woningdelen in beeld gebracht. Dat vormt een waardevol vertrekpunt voor het denken over en aanpakken van de bestaande voorraad. Op diverse plekken heeft dit geleid tot serieuze aandacht voor en doorontwikkeling van betere benutting van de bestaande voorraad.

Vraagstelling

In theorie is beter benutten van de bestaande voorraad kansrijk, zowel vanuit de behoefte aan kleinere woonruimten als vanuit aanbod. De provincie wil echter de potentie beter in beeld krijgen. In welke mate is dit kansrijk, bij welke woningen, op welke plekken en voor welke vraag?

De provincie wil dit in beeld brengen door een verkennend onderzoek. De hoofdvraag daarbij is:

Wat is de potentie voor verschillende vormen van beter benutten van de bestaande woningvoorraad in de provincie Gelderland?

We maken in dit onderzoek onderscheid naar:

- De fysieke geschiktheid en potentie in de bestaande voorraad voor verschillende vormen van splitsen en delen.
- Een (kwalitatieve) inschatting van de bereidheid van de eigenaren om te investeren in aanpassing van de bestaande voorraad.
- Het realistisch te verwachten resultaat in de komende jaren.
- De potentie in verschillende delen van Gelderland, op basis van kenmerken van de woningvoorraad, demografische tendensen en woonvoorkeuren.
- Drie vormen van beter benutten:
 - a) Reguliere (harde) splitsing: 1 woning transformeren naar 2 kleinere woningen
 - b) Splitsen van vrijstaande woningen: in 2 of meerdere wooneenheden
 - c) Woningdelen



2. Onderzoeksaanpak

Benutten van wat er ligt

In Gelderland zijn verschillende partijen al bezig met het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Zo heeft woningcorporatie Talis recent onderzoek gedaan naar de afweging voor het beter benutten. In de Groene Metropoolregio is een conferentie geweest en is een globale kaart gemaakt met kansen voor verschillende vormen van woningaanpassingen. Maar ook elders in Gelderland lopen dergelijke initiatieven. Met dit onderzoek maken we zoveel als mogelijk gebruik van deze initiatieven en borduren we hier op voort.

Provinciale toolbox beter benutten bestaande voorraad

De provincie Gelderland werkt aan een toolbox met instrumenten voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Als onderdeel van deze toolbox wordt er bijvoorbeeld een inspiratieboek gemaakt met goede voorbeelden uit verschillende gemeenten.

Dit onderzoek is onderdeel van de toolbox van de provincie Gelderland. Het onderzoek geeft een beeld van de potentie in de bestaande voorraad op provinciaal niveau. De resultaten bieden aanknopingspunten voor verdere vertaling van uitkomsten op gemeentelijk niveau, maar vormen geen blauwdruk voor beleid. Het is daarmee een instrument voor gemeenten en corporaties om lokaal aan de slag te gaan met het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Het blijft belangrijk om lokaal afwegingen te maken over wat passend en wenselijk is.

Feitenbasis snel en pragmatisch in beeld

Voor het plotten van kansrijke plekken voor woningdelen- en splitsen op de kaart is een goede feitenbasis met data noodzakelijk. De analyses in dit onderzoek zijn zoveel mogelijk gebaseerd op openbaar beschikbare bronnen zoals de BAG, data van RVO en CBS-gegevens.

Dit beeld hebben we kunnen aanscherpen met reeds bij ons beschikbare gegevens over de samenstelling van de woningvoorraad. Door onze betrokkenheid bij de woningmarktmonitors van Achterhoek, Rivierenland en de Groene Metropoolregio hadden we veel aanvullende informatie beschikbaar. We hebben deze gegevens gebruikt om onze analyses en aannames aan te scherpen. Ook hebben we de uiteindelijke uitkomsten voor deze regio's vergeleken met de beschikbare data uit deze monitors. Hiermee is duidelijk geworden welke exacte gegevens nodig zijn voor het in beeld brengen voor de potentie in de bestaande voorraad.

GIS-kaart met kansen

Voor het in beeld brengen van de potentie in de Gelderse Woningvoorraad hebben we zoveel mogelijk gewerkt met gegevens op adresniveau. Het voordeel hiervan is dat we schaalonafhankelijk hebben kunnen werken. Zo hebben we gegevens kunnen aggregeren naar een geografisch niveau waar de gegevens zeggingskracht hebben (buurt-/straatniveau). De resultaten van dit onderzoek zijn op een openbaar beschikbare GIS-kaart geplott. Deze kaart is als bouwsteen voor lokale verdieping te gebruiken voor gemeenten, corporaties of andere partijen.

Input uit panelgesprekken

Het in beeld brengen van de potentie in de bestaande voorraad begint bij het formuleren van goede en heldere definities. Daarom is bij de start van het onderzoek met praktijkdeskundigen (zoals als bouwkundigen, architecten, gemeenten en portefeuillestrategen van corporaties) gesproken om de mogelijkheden per woningtypologie te bepalen. Dit heeft de basis gelegd voor de definities en kenmerken die in dit onderzoek zijn gehanteerd.

Met een tweede panel is daarnaast input opgehaald over kansen en aandachtspunten vanuit een consumenten- en investeerdersperspectief. In een gesprek met verschillende woningcorporaties, gemeenten, banken en splitsingsdeskundigen is uitgebreid gesproken over ervaringen van initiatiefnemers in de praktijk. Hiermee hebben we een gedifferentieerd beeld gekregen van de wensen, belemmeringen en aandachtspunten vanuit consumenten, woningeigenaren, initiatiefnemers en financiers.

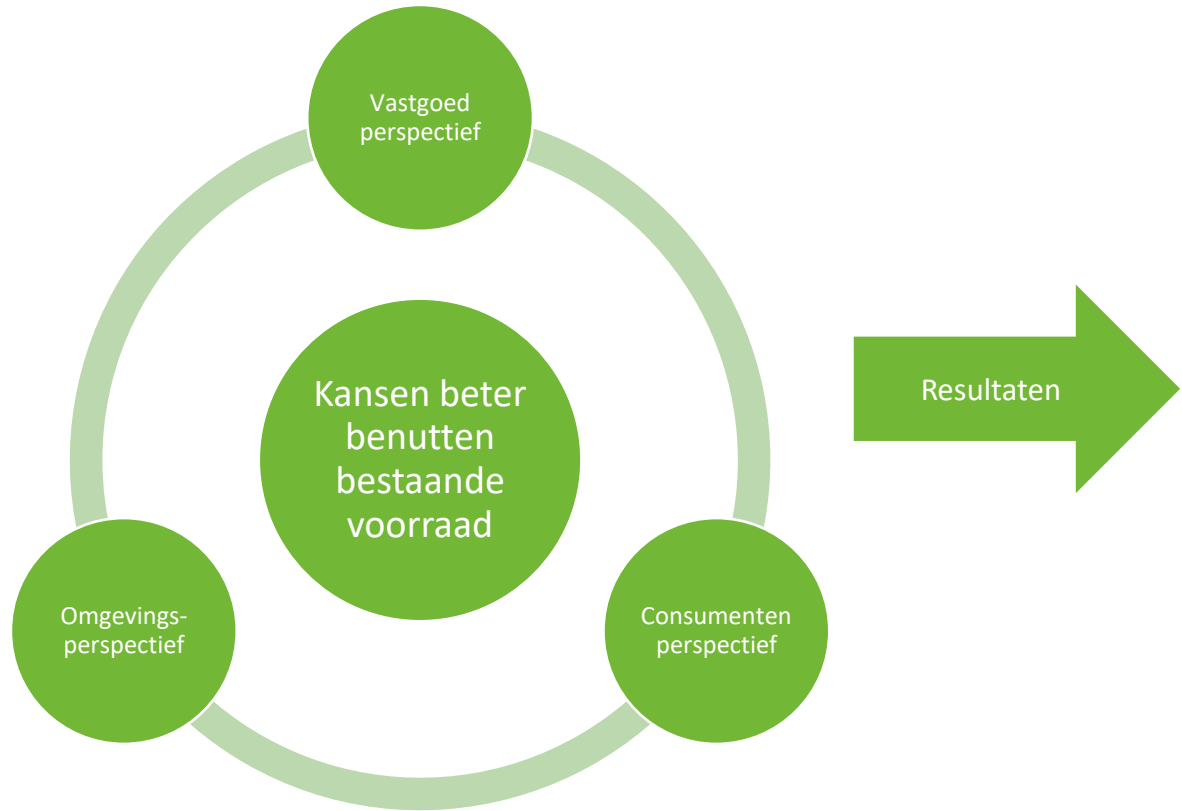
Opzet rapportage

In deze rapportage staan drie pijlers centraal. Eerst kijken we naar de fysiek potentie van de Gelderse woningvoorraad: het **vastgoed perspectief**. Hiervoor zijn alle woningen in de provincie beoordeeld op basis van een set woningkenmerken. Vervolgens is per woning de kansrijkheid voor woningsplitsen en delen bepaald.

Vervolgens kijken we naar de wensen en eisen van consumenten, woningeigenaren, verhuurders en investeerders: het **consumenten perspectief**. Welke afwegingen maken zij om wel/niet een woning te splitsen of delen?

De mogelijkheden voor splitsen of delen worden in de praktijk sterk beïnvloed door ruimtelijke kansen, maatschappelijke discussies of door het beleid van gemeenten of corporaties. Daarom kijken we in dit rapport ook naar het **omgevingsperspectief**. Wat zijn zaken om rekening mee te houden?

Vanuit deze verschillende perspectieven maken we in het laatste hoofdstuk in een schatting van de potentie in de Gelderse woningvoorraad. Welk deel van de voorraad is geschikt voor splitsen of woningdelen? Welke verschillen zijn er binnen de provincie? En welke aanknopingspunten zijn er om de potentie in de voorraad volop te benutten?



3. Vastgoedperspectief

Een eerste stap bij het in beeld brengen van de potentie in de bestaande voorraad is het kijken naar de fysieke geschiktheid om woningen te splitsen of delen. Voor de meeste woningen is theoretisch gezien een splitsingsoplossing mogelijk. Echter moeten er wel twee woningen overblijven met voldoende kwaliteit of oppervlakte. In sommige gevallen kan dit gerealiseerd worden door bijvoorbeeld een aan- of uitbouw te plaatsen. Maar het gaat dan vaak om maatwerkoplossingen waarbij de haalbaarheid per woning bekeken moet worden. In dit onderzoek leggen we de focus op woningen die relatief eenvoudig zijn te splitsen. We gaan daarbij op zoek naar een zekere **opschaalbaarheid**. Dit biedt handvatten om met gestandaardiseerde oplossingen te werken en daardoor tempo te maken.

3.1 Welke woningkenmerken zijn belangrijk?

In overleg met een panel van bouwkundig specialisten en architecten is een set van woningkenmerken bepaald die samen grotendeels bepalen of een woning geschikt is om te splitsen of delen.

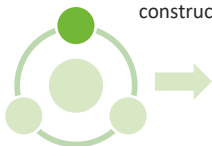
- **Oppervlakte:** een grotere woning biedt kans voor splitsing in woningen met een minimale grootte. Vaak wordt een grens van minimaal 110 m²+ bij de te splitsen woning gebruikt.
- **Indeling van de woning:** een onpraktische indeling kan het moeilijk maken om goed functionerende wooneenheden te creëren. Denk aan situaties waar er te weinig lichtinval of gescheiden ruimten zijn.
- **Beukmaat:** de nieuwe wooneenheden moeten zelfstandig kunnen functioneren. Elke wooneenheid moet een eigen badkamer en keuken hebben. In woningen met een te smalle beukmaat is dit soms lastig realiseerbaar.
- **Positie trap:** een nieuwe wooneenheid moet liefst een eigen toegangsdeur hebben, dit bevordert privacy. Het aanbrengen van een eigen toegang gaat makkelijker in woningen waar de trap recht achter de voordeur gesitueerd is.
- **Bouwkundige kwaliteit en constructie:** bij splitsing moeten vaak voorzieningen, zoals muren, vloeren en deuren, worden aangebracht of verwijderd. Bij sommige woningen kan de constructie dit niet veilig toestaan, denk aan dragende muren of vloeren.

- **Technische infrastructuur:** het is soms lastig of kostbaar om de technische infrastructuur (zoals water-, gas- en elektriciteitsaansluitingen) op een manier te scheiden dat elke wooneenheid zelfstandig kan functioneren.
- **Houten vloeren:** bij houten vloeren moeten extra maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid. Bovendien bieden houten vloeren vaak onvoldoende geluidsisolatie waardoor bewoners sneller overlast ervaren van elkaar.
- **Monumentale status:** Oudere woningen (voor 1940) kunnen onder striktere regels vallen, vooral als ze onderdeel zijn van beschermd stadsgezicht of een monument.
- **Energetische kwaliteit:** de energetische kwaliteit van een woning is van invloed op zowel de technische haalbaarheid als de financiële haalbaarheid. Voor woningen die reeds verduurzaamd zijn, is het minder aantrekkelijk om bijvoorbeeld het verwarmingssysteem opnieuw te moeten scheiden bij een splitsing.

Voorbeelden van geschikte woningen om te splitsen.



Bron: Van Wijnen.







3.2 Welke woningen zijn (vaak) geschikt om te splitsen?

Woningen die in dezelfde periode zijn gebouwd, hebben vaak een vergelijkbaar ontwerp, indeling, constructie en materiaalgebruik. Het kijken naar bouwstromen (bouwperiodes) biedt daarom inzicht in veel voorkomende kansen en uitdagingen die van invloed bij het splitsen of delen van de woning. Enkele voorbeelden:

- **Constructieve kenmerken:** woningen die in dezelfde bouwperiode zijn gebouwd, vertonen vaak overeenkomsten in draagstructuren, en bouwmethoden. Zo is bijvoorbeeld bekend dat woningen uit de jaren '30 vaak massieve bakstenen muren en houten vloeren hebben, terwijl woningen uit de jaren '70 betonvloeren en -muren gebruiken.
- **Typische plattegronden:** bepaalde bouwperiodes staan bekend om hun standaardplattegronden. Zo hebben woningen uit de jaren '50 vaak kleinere, compactere plattegronden. Woningen uit de jaren '70 zijn vaak juist ruimer gebouwd met bredere beukmaten. Ook de indeling in de woning verschilt per bouwperiode. Naoorlogse rijtjeshuizen hebben zijn vaak smal met kleine kamers, wat splitsen lastig maakt.
- **Bouwvoorschriften per periode:** de bouwvoorschriften en bouweisen die golden in verschillende periodes variëren sterk. Door naar de bouwperiode te kijken, kun je inschatten aan welke regelgeving een woning bij de bouw minimaal moest voldoen. Oudere woningen zijn vaak gebouwd zonder rekening te houden met moderne comforteisen, brandveiligheidsvoorschriften of geluidsisolatie. In veel gevallen kunnen de noodzakelijke aanpassingen aan de structuur, (geluids)isolatie en brandveiligheid financieel niet rendabel zijn.

Op basis van deze analyse van gedeelde kenmerken in verschillende bouwperiodes constateren we dat woningen gebouwd **tussen 1965-1980 en 1980-1994** kansrijk zijn om te splitsen. In deze periode is veel gestandaardiseerd gebouwd. Dit vergroot de kans voor opschalbare oplossingen. Bovendien ligt in veel van de wijken uit de jaren '70 en '80 een flinke verduurzamingsopgave (koppelkans). Ook zijn het wijken waar in het begin veel gezinnen zijn komen wonen, maar nu veel ouderen / emptynesters in ruime woningen zijn achtergebleven.

Beoordelingscriteria geschiktheid woningen voor splitsing en woningdelen

		Reguliere splitsing		Ruime vrijstaande woningen		Woningdelen	
Harde toetsingscriteria	 Bouwjaar	<1965	0%	<1995	100%	<1965	0%
		1965 – 1980	100%	>1995	0%	>1965	100%
		1980 – 1994	50%				
		>1995	0%				
	 Oppervlakte	<110 m2	0%	<170 m2	0%	<110 m2	0%
		110 – 120m2	60%	>170 m2	100%	>110 m2	100%
		120 – 130m2	80%				
		130m2+	100%				
	 Energielabel	A(+++) of B	0%	A(+++) of B	0%		
		C of D	50%	C of D	50%		
		E, F of G	100%	E, F of G	100%		
	 Prijs (voor koop)	<250.000	100%				
		Tot 300.000	90%				
		Tot 350.000	70%				
		Tot 400.000	60%				
		400.000+	0%				



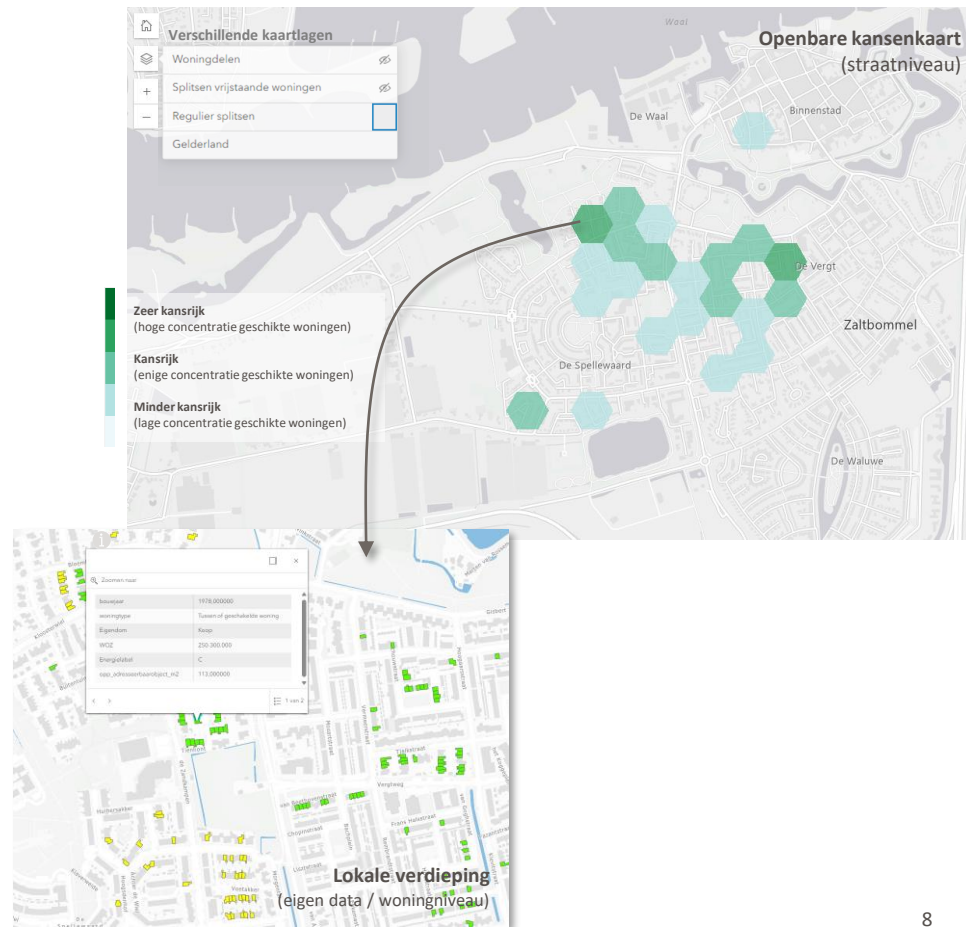
3.3 Van kansrijke woningen naar kansrijke gebieden

Op basis van de eerdergenoemde kenmerken is een [kanskaart voor woningsplitsing en delen](#) uitgewerkt. Dit is een interactieve tool die op basis van een uitgebreide data-analyse inzicht biedt in wijken, buurten en kernen waar veel woningen staan die geschikt zijn om te splitsen of delen. De kanskaart identificeert kansrijke gebieden waar veel woningen bij elkaar liggen die potentie hebben voor een beter benutting van de bestaande voorraad. In de kanskaart wordt onderscheid gemaakt tussen *regulier splitsen*, het *splitsen van vrijstaande woningen*, en *woningdelen*.

De kanskaart is bedoeld als hulpmiddel voor gemeenten en corporaties om op een visueel overzichtelijke manier kansrijke gebieden te identificeren. Door beschikbare data samen te brengen en te combineren met geografische en demografische factoren, ontstaat een gedetailleerd beeld van de gebieden waar woningsplitsing- of woningdelen een reële mogelijkheid is. Dit helpt te focussen op locaties waar impact te maken is.

De kanskaart biedt technische mogelijkheid voor analyses op twee niveaus:

1. **Openbare kaart:** een weergave van kansrijke gebieden op basis van geaggregeerde openbare data op woningniveau.
2. **Lokale verdieping:** een extra kaartlaag met verdiepende informatie op woningniveau, zoals eigendom, de (huur)prijs, strategie, of informatie over de bewoners. Deze kaartlaag kan worden ingevuld met eigen data uit bijvoorbeeld de WOZ-registratie of woningbestanden van corporaties of verhuurders. Vervolgens kan deze kaart aan de openbare kanskaart worden gekoppeld. Omdat deze optionele kaartlaag privacygevoelige informatie kan bevatten, is deze niet openbaar toegankelijk.



4. Consumentenperspectief

Om succesvol een woning te delen of splitsen moeten vraag (potentiële bewoners) en aanbod (eigenaren van splitsbare of deelbare woningen) elkaar weten te vinden. Het is daarom belangrijk om naast de technische mogelijkheden ook de wensen van consumenten, investeerders en corporaties mee te nemen.

Met een panel van woningcorporaties, gemeenten, banken en splitsingsdeskundigen hebben we gesproken over ervaringen uit de praktijk. Hiermee hebben we een gedifferentieerd beeld gekregen van de wensen, belemmeringen en aandachtspunten vanuit consumenten, woningeigenaren, initiatiefnemers en financiers. We maken in de hoofdstuk onderscheid naar:



Potentiële bewoners moeten bereid zijn om daadwerkelijk in een gesplitste woning (of gedeelde woning) te gaan wonen. Als er vanuit woningzoekenden geen behoefte is aan deze woonvorm vanwege bijvoorbeeld privacyzorgen, comfort of sociale voorkeuren, zal het voor eigenaren ook minder aantrekkelijk zijn om woningen te splitsen of delen.



Hetzelfde geldt voor **woningsplitsers**. Dit kunnen particuliere woningeigenaren, corporaties, andere verhuurders of investeerders zijn. Als de drempel om een woning te splitsen te groot is, komen er simpelweg minder gesplitste (of gedeelde) woningen beschikbaar.

4.1 Potentiële bewoners



4.1.1 Wat zijn potentiële doelgroepen voor gesplitste of gedeelde woningen?

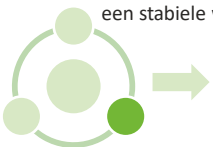
- **Alleenstaanden:** Het aantal alleenstaande huishoudens groeit. Vanaf 2045 verwacht het CBS dat iets meer dan de helft van de huishoudens in Gelderland bestaat uit mensen die zonder partner wonen. Dit matcht niet met de huidige woningvoorraad in de provincie. In 2023 bestond bijna 75% van de woningvoorraad uit gezinswoningen waarvan zelfs 70% groter dan 105 m2 (bron: Lokale Monitor Wonen).
- **Jongeren en starters:** In de huidige krappe woningmarkt komen met name jongeren lastig aan een woning. Ze hebben meestal onvoldoende inschrijftijd bij een woningcorporatie en onvoldoende eigen geld om op de koopmarkt voldoende te kunnen overbieden. Jongeren blijven hierdoor langer thuis wonen en stellen grote beslissingen uit (zoals carrière maken of een gezin vormen).
- **(Dreigend) dak- en thuislozen:** Het aantal dak- en thuisloze mensen is de afgelopen jaren toegenomen. Onlangs bleek ook uit resultaten van de tweede ETHOS telling dat het aantal dak- en thuisloze personen is gegroeid.
- **Ouderen:** Met oog op de vergrijzing is er een tekort aan geschikte woningen voor ouderen. Het gaat om zowel woonvormen met, als woonvormen zonder zorg. Bij het splitsen van woningen kan op de begane grond in veel gevallen een nultredenwoning worden toegevoegd.
- **Andere woon-zorg groepen:** Daarnaast zijn er onvoldoende kleine en betaalbare woningen voor andere 'aandachtsgroepen'. Het gaat bijvoorbeeld over personen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, jeugdzorg of om statushouders.



4.1.2 Welke eisen stellen potentiële bewoners?

1. **Privacy:** Veel bewoners willen een eigen ruimte waar ze zich kunnen terugtrekken zonder gestoord te worden. Dit kan betekenen dat een aparte woonkamer of eigen ingang belangrijk is.
2. **Gedeelde voorzieningen:** Het delen van een keuken of badkamer kan voor sommige bewoners acceptabel zijn, zolang het aantal huisgenoten beperkt is en er duidelijke afspraken zijn over het gebruik.
3. **Kosten:** Voor de meeste bewoners zijn de kosten een belangrijke factor; een gesplitste woning moet betaalbaar blijven. Lage woonlasten kunnen een compromis rechtvaardigen op het gebied van ruimte of voorzieningen, zeker in een krappe woningmarkt.
4. **Gevolgen voor toeslagen, uitkeringen en belastingen:** Bij het delen van een woning kunnen medebewoners automatisch worden beschouwd als kostendeler of toeslagpartner. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van toeslagen zoals huurtoeslag of zorgtoeslag, evenals voor belastingen en uitkeringen. Veel mensen willen dit voorkomen omdat het effect heeft op hun eigen financiële situatie.
5. **Toegankelijkheid:** Zeker voor mensen met fysieke beperkingen is een woning die goed toegankelijk is, zonder trappen of met een lift, een belangrijke eis. Dit kan zelfs een doorslaggevende factor zijn bij de keuze voor een woning.
5. **Woonoppervlak:** Veel mensen willen voldoende ruimte om comfortabel te wonen, zoals een ruime slaapkamer of aparte leefruimte. Dit is belangrijk om een gevoel van vrijheid en persoonlijke ruimte te behouden.
6. **Ligging:** De locatie speelt een grote rol; bewoners zoeken vaak een woning in een wijk met goede voorzieningen, zoals winkels, openbaar vervoer en parken. Een goede ligging kan zelfs zwaarder wegen dan de grootte van de woning.

Over het algemeen zullen jongeren eerder bereid zijn concessies te doen, omdat ze sneller een woning nodig hebben. Ouderen zijn daarentegen vaak kritischer in hun eisen omdat ze al een stabiele woonsituatie hebben en daardoor minder urgentie voelen om te verhuizen.

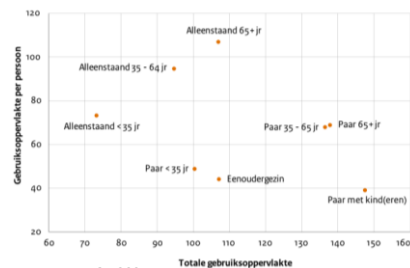


4.2 Woningssplitsers



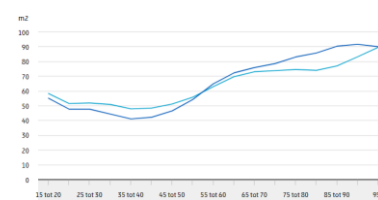
Het splitsen of delen van woningen is met name interessant voor mensen die een groot huis hebben. Bijvoorbeeld ‘emptynesters’ die met twee overblijven in een huis waar ze eerst met een heel gezin woonden. Deze groep is in Nederland relatief groot. Nederlanders wonen namelijk gemiddeld op veel vierkante meters. Volgens onderzoek van CBS uit 2018 wonen we gemiddeld op 53 m² per persoon. Dit ligt hoger dan in Duitsland (47 m²), België (45 m²) of Groot-Brittannië (44 m²).

Gemiddeld oppervlakte woning per persoon in Nederland, naar huishoudentype en leeftijd.



Bron: WoOn 2021.

Gemiddeld oppervlakte woning per persoon, naar leeftijdsklassen.



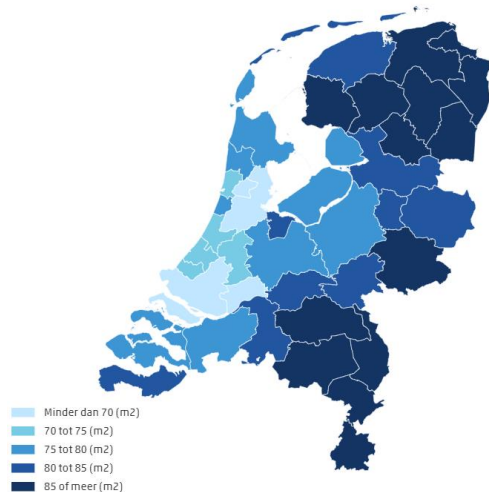
Bron: CBS.

Dit heeft ook een demografische reden, Doordat gezinnen in Nederland kleiner zijn geworden, wonen er gemiddeld minder mensen dan een generatie geleden in een huis. De woningen zijn gebouwd op grotere gezinnen waardoor veel huishoudens ruimte over hebben. Met name ouderen wonen ruim. De kinderen zijn het huis uit, de partner overlijdt en zo blijft één persoon over in een woning die eerst voor een heel gezin was. Alleenstaande ouderen wonen in Nederland op gemiddeld meer dan 100 m², blijkt uit het WoOn2021. Dit is bijna twee keer zoveel als dertigers en veertigers, die vaak hun huis delen met een heel gezin. Ondertussen kunnen starters bijna geen woning vinden.

4.2.1 Achterhoek gemiddeld veel woonoppervlak

Het valt daarbij op dat huishoudens in het oosten van Nederland ruimer wonen dan gemiddeld. Binnen Gelderland geldt dit vooral voor de Achterhoek. Maar ook andere gemeenten vallen op. Gemeenten waar huishoudens zonder kinderen landelijk gezien het ruimst wonen zijn bijvoorbeeld Oldebroek en Renkum (beide in Gelderland). In de (grote) steden als Arnhem en Nijmegen zijn de woonoppervlaktes per persoon juist klein.

Woonoppervlak per persoon voor 70-plussers, per COROP-gebied, 2021.



Bron: CBS.

4.2.2 Bereidheid voor woningsplitsen en woningdelen

Voor het in beeld brengen van de bereidheid onder woningeigenaren en ouderen om hun woning te splitsen of delen kijken we naar recent uitgevoerd onderzoek van Stec en het IPW:

- Stec (2023) heeft met behulp van het WoOn 2021 berekend dat circa 15% van de ouderen in Nederland de wens heeft om kleiner te wonen. Maar niet alle ouderen die hun woning te groot vinden, hebben de behoefte hun woning te splitsen. Stec schat de realistische splitsingsopgave lager in. Voor de periode 2022-2030 gaat het onderzoek ervan uit dat circa 5% tot 10% van de oudere huishoudens zijn of haar woning wil splitsen. Deze behoefte doet zich waarschijnlijk verspreidt over de tijd voor en is medeafhankelijk van de stimulering die overheden hiervoor inzetten.
- In onderzoek (2024) van het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) is een inschatting gemaakt van het aantal te realiseren woonplekken door woningdelen, inwonen en hospitaoverhuur. Hierbij is gekeken naar het aantal éénpersoonshuishoudens in een woning groter dan 90m² met meer dan 3 kamers. Vervolgens is ingeschat dat 5 procent van hen bereid is tot faciliteren van inwoning of hospitaoverhuur.

De bereidheid onder ouderen om hun woning te laten splitsen is momenteel relatief laag. Er is nog veel onbekend over de mogelijkheden. Veel ouderen beseffen zich niet dat het überhaupt mogelijk is om hun woning te splitsen, en weten niet goed wat erbij komt kijken. Ook blijkt dat zij de financiële gevolgen van verschillende deel- en splitsvarianten vaak onduidelijk vinden.



4.3 Motieven en belemmeringen in de praktijk

	Motieven om woningen te splitsen / delen	Veel voorkomende belemmeringen in de praktijk
 Particuliere woningeigenaren	<p>In eigen woning kunnen blijven wonen: in plaats van verhuizen naar een kleinere of beter geschikte woning elders. Dit maakt het mogelijk om in de vertrouwde omgeving te blijven wonen.</p> <p>Voorzien in een (mantel)zorgbehoefte: een gesplitste woning kan ruimte bieden aan een mantelzorger of aan een familielid dat zorg nodig heeft.</p> <p>Ruimte in woning over hebben: woningeigenaren die na bijvoorbeeld het vertrek van kinderen te veel ruimte overhouden, kunnen de woning splitsen om kleiner te wonen en zo onderhoud te beperken.</p> <p>Overwaarde of afbetaalde hypotheek: splitsen biedt de mogelijkheid om geld vrij te maken uit de woning, door een deel te verhuren of te verkopen. Hiermee kunnen eigenaren hun overwaarde (deels) verzilveren zonder direct te verhuizen.</p>	<p>Hoge verbouwkosten: De verbouwkosten voor splitsing kunnen oplopen tot wel €80.000 à €100.000.</p> <p>Hogere hypotheeklasten bij verhuur: Banken kunnen de hypotheeklasten verhogen als een deel van de woning verhuurd wordt, omdat de woning minder waard is met een huurder met vast contract erin.</p> <p>Afstemming met hypotheekverstrekker: Bij een particuliere hypotheek is verhuur van een gesplitste woning of kamer in de woning vaak niet zomaar toegestaan.</p> <p>Onzekerheid over toeslagen en belastingen: Onduidelijkheid over de effecten van woningdelen of splitsen op toeslagen, subsidies en belastingen.</p> <p>Vergunningencomplexiteit: Voor woningensplitsing zijn vaak meerdere vergunningen nodig, zoals een splitsingsvergunning of omgevingsvergunning. Voor initiatiefnemers is dit vaak onduidelijk.</p>
 Investeerders	<p>Rendement: Voor investeerders biedt het splitsen van woningen een manier om rendement te genereren door meerdere kleinere eenheden te verhuren of te verkopen. Dit verhoogt de winstgevendheid van het vastgoed en optimaliseert het gebruik van de ruimte.</p>	<p>Vergunningencomplexiteit: Voor woningensplitsing zijn vaak meerdere vergunningen nodig, zoals een splitsingsvergunning of omgevingsvergunning. Voor initiatiefnemers is dit vaak onduidelijk.</p> <p>Onvoldoende financieel rendement: Investeerders zullen terughoudend zijn als zij onvoldoende rendement verwachten. Hierdoor zijn woningen met een te dure aankoopprijs minder interessant.</p> <p>Onzekerheid over rendement door veranderingen wet- en regelgeving: Veranderingen in wet- en regelgeving, zoals de Wet betaalbare huur, kunnen het rendement voor verhuurders/investeerders onvoorspelbaar maken.</p>
 Verhuurders / corporaties	<p>Efficiënt woningen toevoegen: het splitsen van bestaande woningen is vaak een goedkopere en snellere manier om extra woningen te creëren in vergelijking met nieuwbouw.</p> <p>Toekomstbestendig maken woningportefeuille: door een grote woning te splitsen, kan deze worden aangepast aan veranderende marktvraag (meer kleine huishoudens). Dit kan de verhuurbaarheid vergroten en zorgt voor een toekomstbestendige voorraad.</p>	<p>Vergunningencomplexiteit: Voor woningensplitsing zijn vaak meerdere vergunningen nodig, zoals een splitsingsvergunning of omgevingsvergunning. Voor initiatiefnemers is dit vaak onduidelijk.</p> <p>Snelheid afhankelijk van mutaties: Het resultaat van woningdelen en splitsen is afhankelijk van mutaties omdat er pas als er een bestaande woning vrijkomt aanpassingen gedaan kunnen worden.</p> <p>Lastiger verhuurbaar: gedeelde woningen kunnen lastiger verhuurbaar zijn omdat niet alle woningzoekenden hiervoor open staan.</p>

5. Omgevingsperspectief

Het splitsen of delen van woningen biedt kansen om de leefbaarheid in buurten te vergroten. Door meer mensen in grotere woningen te laten wonen, kan eenzaamheid worden verminderd, voorzieningen beter worden benut en kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen. Ook biedt het huisvesten van meerdere statushouders in één woning een aantrekkelijke oplossing voor gemeenten om aan hun verplichtingen te voldoen en tegelijkertijd sociale samenhang te versterken.

De mogelijkheden voor woningsplitsing of -deling worden in de praktijk beïnvloed door ruimtelijke kansen, maatschappelijke opvattingen en het beleid van gemeenten en corporaties. Subsidies, fiscale voordelen en regelgeving kunnen woningeigenaren bovendien stimuleren om te investeren in projecten voor splitsing of deling. Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het splitsen van woningen, aangezien vaak een splitsingsvergunning, omgevingsvergunning of bouwvergunning nodig is. Bij de afweging om splitsing of deling toe te staan, wordt vaak gekeken naar de **leefbaarheid, bebouingsdichtheid, stedelijkheid**, ruimtelijke mogelijkheden en eventuele **parkeerdruk**. Dit benadrukt het belang van maatwerk en een specifieke aanpak per locatie. Bij het in beeld brengen van de potentie is hier in dit onderzoek *geen rekening mee gehouden*.

De bepalende omgevingskenmerken variëren sterk tussen verschillende gemeenten en zijn daarmee sterk locatieafhankelijk. Ze vragen om een lokaalspecifieke afweging. De focus in dit onderzoek ligt op het in beeld brengen van de potentie in grote lijnen, zonder in te gaan op specifieke lokale regels of ruimtelijke beperkingen. Deze gedetailleerde belemmeringen kunnen later op lokaal niveau worden onderzocht en aangepakt. We geven in dit hoofdstuk enkele voorbeelden van veel voorkomende belemmeringen, met suggesties voor een manier waarop met een lokale analyse een afweging gemaakt kan worden.

5.1 Leefbaarheid

De leefbaarheid in een buurt heeft direct invloed op de woonbeleving van bewoners die hier wonen. In sommige gevallen kan woningsplitsing of woningdelen negatieve gevolgen hebben op de leefbaarheid in een gebied. Als woningsplitsing bijvoorbeeld leidt tot overbevolking of extra druk op voorzieningen, kan dit de kwaliteit van leven in de buurt verslechteren. Zeker als dit in een buurt gebeurt waar de leefbaarheid al onder druk staat, kan dit weerstand oproepen bij omwonenden. Het lastige is dat hierbij vaak rekening gehouden wordt met wensen van omwonenden, terwijl woningzoekenden een stuk minder zichtbaar en georganiseerd zijn in deze discussies.

5.2 Bebouingsdichtheid / stedelijkheid

De bebouingsdichtheid en ruimtelijke mogelijkheden bepalen samen of er überhaupt genoeg ruimte is voor extra woningen / inwoners zonder dat dit ten koste gaat van groen of openbare ruimte. In al dichtbebouwde gebieden zorgen extra huishouders in bestaande woningen mogelijk voor extra drukte op straat. Niet overal zijn de benodigde aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte mogelijk, denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van extra parkeerplekken, afvalcontainers of fietsenstallingen. Daarom kan het wenselijk zijn om in dichtbebouwde gebieden minder woningsplitsing of woningdelen toe te staan dan in gebieden die minder dicht bebouwd zijn.

5.3 Parkeren

Ook parkeerproblemen kunnen een obstakel vormen. Bij het beter benutten van bestaande woningen komen er méér mensen in hetzelfde huis te wonen en meer bewoners betekent (mogelijk) meer eigen auto's, en meer bezoek. Dit verhoogt de parkeerdruk in bestaande straten. Als er geen parkeeroplossing op eigen erf mogelijk is, betekent dit in de praktijk nu vaak een afwijzing voor een splitsingsinitiatief. Het werken met flexibele parkeernormen, aangepast aan de specifieke behoeften van doelgroepen zoals ouderen of OV-gebruikers, kan mogelijk oplossingen bieden. Door minder parkeerplekken bij gesplitste woningen te realiseren, wordt bovendien autogebruik ontmoedigd en worden alternatieven zoals deelauto's en openbaar vervoer gestimuleerd. Zo wordt schaarse ruimte beter benut, wat extra woningen mogelijk maakt zonder de parkeerproblemen te vergroten.



5.4 Huisvesting arbeidsmigranten

Veel gemeenten zoeken bij woningsplitsing naar een goede balans tussen het toevoegen van nieuwe woningen (verdichting) en het behoud van een prettige leefomgeving. Om dit zorgvuldig te reguleren, kunnen gemeenten met een huisvestingsverordening regels opstellen voor wijken waar woningsplitsing of verkamering onwenselijk is of zorgvuldig moet worden afgestemd op de lokale situatie. Dit kan op grond van leefbaarheidsproblemen of het aantonen van schaarste voor woningzoekenden. Het biedt mogelijkheden om de leefbaarheid te beschermen en ervoor te zorgen dat er geen onwenselijke situaties ontstaan.

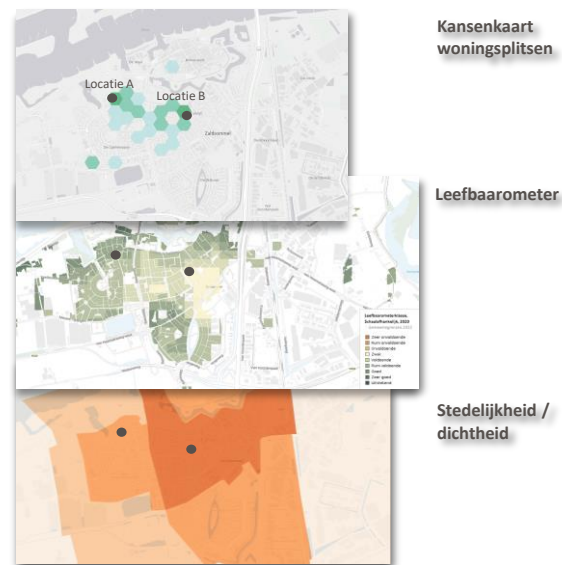
Daarnaast biedt samenwerking met grote werkgevers en huisvesters mogelijkheden om voldoende kwalitatief goede woonruimte voor arbeidsmigranten buiten bestaande wijken te realiseren, bijvoorbeeld op aangewezen locaties. Zo kan woningsplitsing op een evenwichtige manier worden vormgegeven zonder dat strenge regels voor de hele gemeente nodig zijn.

5.5 Voorbeeld: het combineren van kaartlagen

Voor het maken van een afgewogen besluit over de wenselijkheid van woningsplitsen- of delen kan het helpen om verschillen kaarten met omgevingskenmerken over elkaar te leggen. De relevante thema's van deze kaartlagen verschillen per locatie. We geven een voorbeeld aan de hand van twee fictieve locaties. Beide locaties zijn kansrijk voor woningsplitsing, omdat er hier veel fysiek geschikte woningen bij elkaar liggen.

Locatie A: ligt in een gebied met goede leefbaarheidsscore. De bebouwingsdichtheid is hier gemiddeld. Conclusie: locatie is geschikt voor woningsplitsing, maar door de bebouwingsdichtheid kan dit niet bij alle woningen. Splitsing toestaan bij maximaal 30% van de geschikte woningen.

Locatie B: ligt in een gebied met slechte leefbaarheidsscore. De bebouwingsdichtheid is hier hoog. Conclusie: locatie is niet geschikt voor woningsplitsing. Splitsing leidt hier tot leefbaarheidsproblemen en te veel parkeerdruk. Splitsing hier niet toestaan.



6. Resultaten

Er zit veel potentie in de Gelderse woningvoorraad. Op basis van belangrijke woningkenmerken (zoals oppervlak, bouwkundige kwaliteit/ geschikte bouwperiode en energielabel) zijn er in Gelderland 160.000 woningen fysiek geschikt voor 'reguliere splitsing'. Daarnaast zijn er ruim 60.000 vrijstaande woningen die gesplitst kunnen worden in twee of meerdere wooneenheden.

Niet alle fysiek geschikte woningen zijn in de praktijk eenvoudig te splitsen of delen. Woningeigenaren beslissen hier zelf over. Met woningcorporaties kunnen gemeenten (prestatie)afspraken maken over het splitsen van hun bezit. Maar bij particuliere verhuurders hangt het af van hun bereidheid. Ook de woningprijs speelt een rol: dure woningen zijn minder aantrekkelijk om te splitsen vanwege hoge verbouwings- of splitsingskosten en beperkt rendement dat uit verhuur of verkoop van de gesplitste eenheden kan worden behaald, terwijl betaalbare woningen geschikter zijn vanwege de lagere kosten.

Rekening houdend met eigendom en prijs (WOZ-waarde <€350.000), zijn 45.000 woningen regulier geschikt en haalbaar te splitsen. Daarnaast zijn circa 48.000 vrijstaande woningen geschikt om te splitsen. Voor woningdelen, dat minder verbouwing vereist en lagere kosten en risico's met zich meebrengt, zijn 365.000 woningen geschikt. Dit is ruim een derde van de totale woningvoorraad in de provincie.

6.1 Realistisch te verwachten resultaat

Het realistisch te verwachten resultaat ligt lager dan de totale potentie, omdat woningsplitsing en woningdelen nog niet gebruikelijk is. Veel woningeigenaren zijn nog onbekend met de mogelijkheden. Daarnaast worden niet alle fysiek geschikte woningen bewoond door ouderen of alleenstaanden. Het is onwaarschijnlijker dat die woningen de komende jaren gesplitst zullen worden.

Om een inschatting te maken van een realistisch te verwachten resultaat, richten we ons bij splitsen vooral op ouderen, omdat dit een permanente aanpassing van de woning vereist. Woningdelen is minder permanent en daarom ook geschikt voor jonge alleenstaanden die tijdelijke ruimte over hebben. Uit onderzoek van Stec en IPW blijkt dat slechts 5-10% van de ruim wonende huishoudens bereid is hun woning te splitsen of te delen.

Omvang fysiek geschikte en haalbare voorraad voor woningsplitsen en woningdelen in Gelderland.

Regulier splitsen	fysiek geschikt	160.000	
	fysiek geschikt & haalbaar	45.000	
Splitsen vrijstaande woningen	fysiek geschikt	60.000	
	fysiek geschikt & haalbaar	48.000	
Woningdelen	fysiek geschikt & haalbaar	365.000	

Als we ons baseren op het onderzoek van Stec en IPW, dan zouden er op basis van de huidige bereidheid minimaal **5.000 woningen** kunnen worden toegevoegd door splitsen en woningdelen in de periode t/m 2030. Dit is ongeveer **4% van de totale woondeelopgave**. Als het voor woningeigenaren normaler wordt om woningen te splitsen en delen, kan ook de vraag en daarmee potentie beter worden benut. Door bewustwording en het wegnemen van drempels kan het resultaat dus nog aanzienlijk groeien.

Inschatting realistisch te verwachten resultaat splitsen en woningdelen in Gelderland tot en met 2030.

	Fysiek geschikt	Geschikt en haalbaar	Bewoond door ouderen / alleenstaanden	Bereidheid	Realistisch resultaat t/m 2030
Regulier splitsen	160.000	45.000	13.500	5% - 10%	1.200
Splitsen vrijstaande woningen	60.000	48.000	14.500	5%	750
Woningdelen	365.000	365.000	62.500*	5%	3.000

*Bewoond door ouderen én alleenstaanden.

Bron: Stec, IPW, WoOn 2021, bewerking Companen



6.2 Verschillen binnen de provincie

Voor **regulier splitsen** loopt het aandeel van de woningvoorraad dat fysiek geschikt is tussen gemeenten uiteen van ongeveer 10% tot maximaal 35% van de bestaande voorraad. De volgende verschillen van vallen daarbij op:

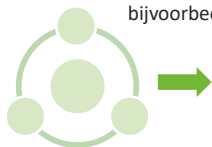
- Gemeenten met veel woningen gebouwd in de jaren 1965-1985 scoren hoog. Dit zien we veel in gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen en Noord-Veluwe, zoals Westervoort, Heumen, Zevenaer, Ermelo en Nunspeet.
- Gemeenten met veel ruime en relatief betaalbare woningen scoren ook hoog. Dit zien we veel terug in de Achterhoek, zoals in de gemeenten Oost Gelre en Oude IJsselstreek.
- Gemeenten met veel kleine woningen (zoals Arnhem en Nijmegen) scoren lager. Toch is hier nog steeds ongeveer 10% van de bestaande voorraad geschikt om te splitsen. In Arnhem en Nijmegen gaat het bijvoorbeeld toch om zo'n 5.500 tot 6.500 woningen.

Voor het **splitsen van vrijstaande woningen** loopt het aandeel van de woningvoorraad dat geschikt is uiteen van 2% tot 17%. De volgende verschillen vallen daarbij op:

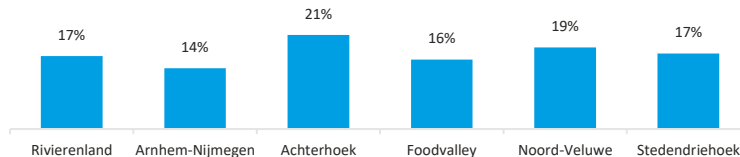
- In de Achterhoek en in Rivierenland is de potentie voor het splitsen van vrijstaande woningen het grootst. Er staan hier veel ruime vrijstaande woningen en woonboerderijen. In de gemeenten Rozendaal, Lochem, Bronckhorst, Maasdiel en West Maas en Waal ligt het aandeel kansrijke woningen het hoogst.
- In de regio Arnhem-Nijmegen is de potentie voor het splitsen van vrijstaande woningen naar verhouding het kleinst. Er staan hier in vergelijking met de andere regio's ook minder ruime vrijstaande woningen. Daarnaast wordt het gemiddelde van de regio beïnvloed door de twee steden.

Het aandeel woningen dat geschikt is voor woningdelen loopt tussen gemeenten uiteen van 20% tot meer dan 50% in enkele gemeenten. De verdeling van de potentie in de voorraad voor **woningdelen** laat veel overeenkomsten zien met die van regulier splitsen.

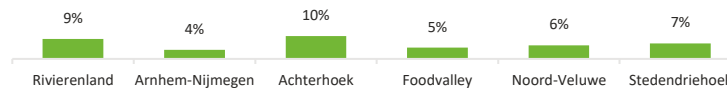
- In de Achterhoek, Rivierenland en Noord-Veluwe is de potentie voor woningdelen het grootst. Daarnaast valt op dat in Barneveld, Duiven en Heumen veel potentie is voor woningdelen (>50% van de bestaande voorraad).
- Gemeenten met relatief veel kleine woningen scoren hier ook lager. In Arnhem en Nijmegen is bijvoorbeeld 20% van de bestaande voorraad geschikt voor woningdelen.



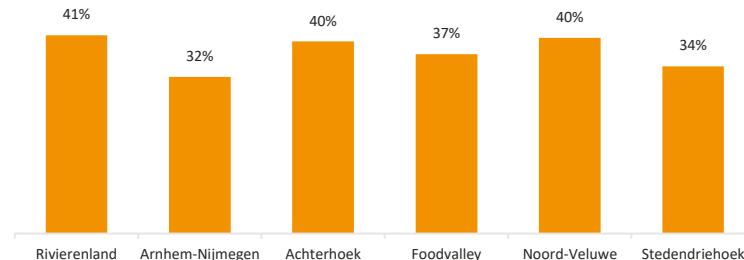
Fysieke geschiktheid woningvoorraad in Gelderland voor **regulier splitsen**, per regio.



Fysieke geschiktheid woningvoorraad in Gelderland voor **splitsen vrijstaande woningen**, per regio.

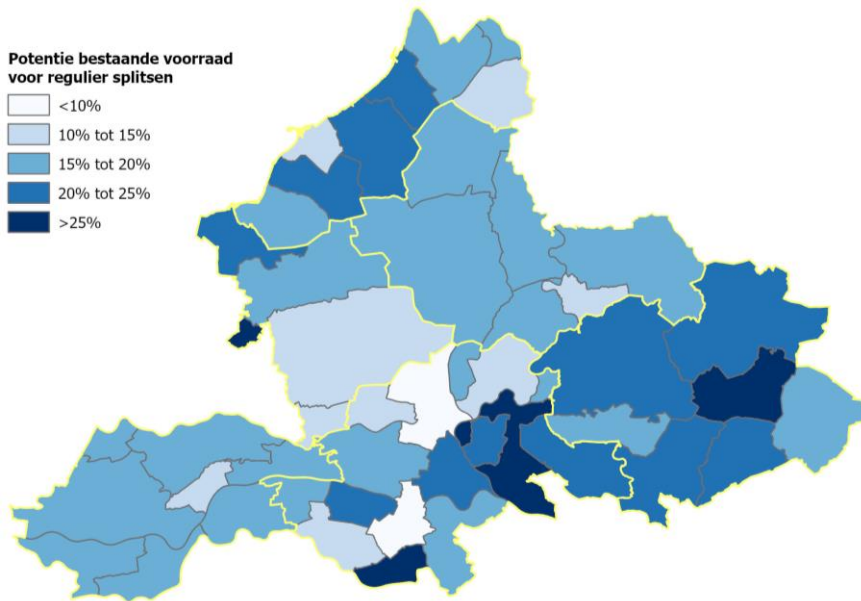
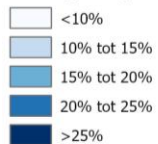


Fysieke geschiktheid woningvoorraad in Gelderland voor **woningdelen**, per regio.

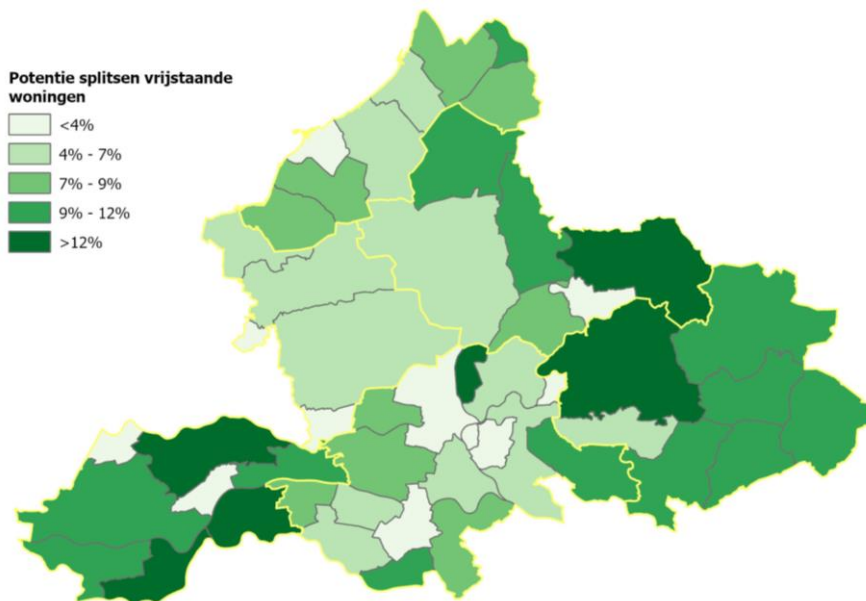
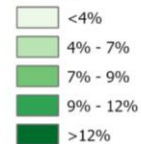


Relatieve fysieke geschiktheid, per gemeente

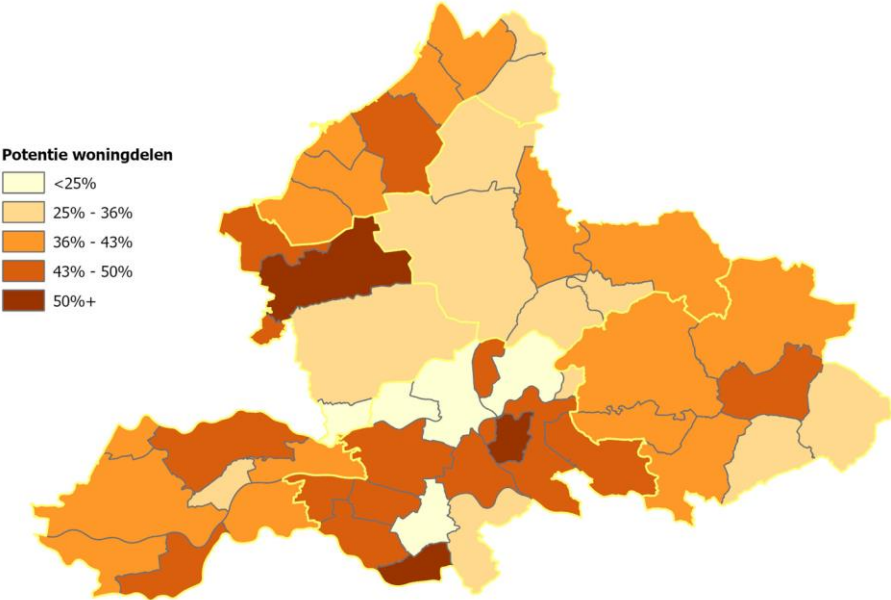
Potentie bestaande voorraad voor regulier splitsen



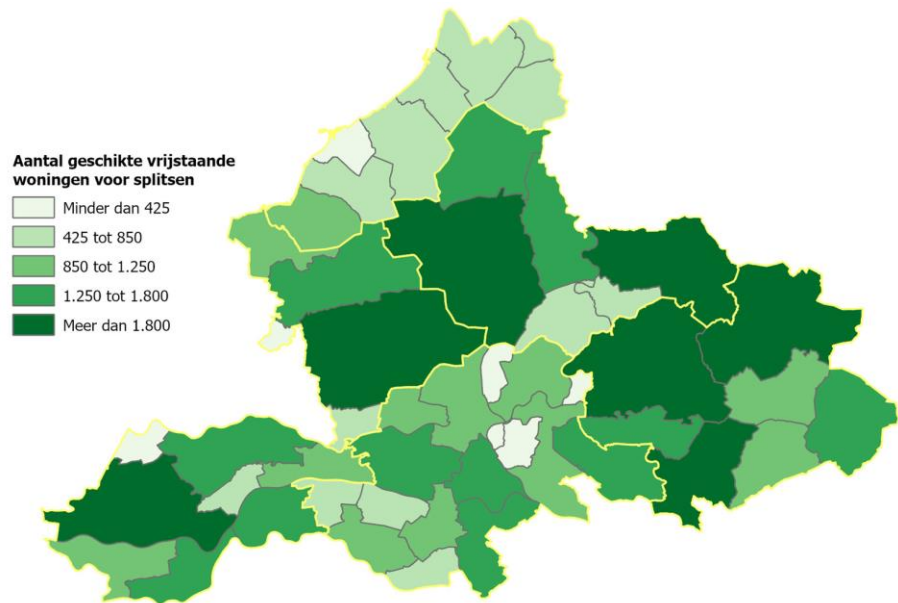
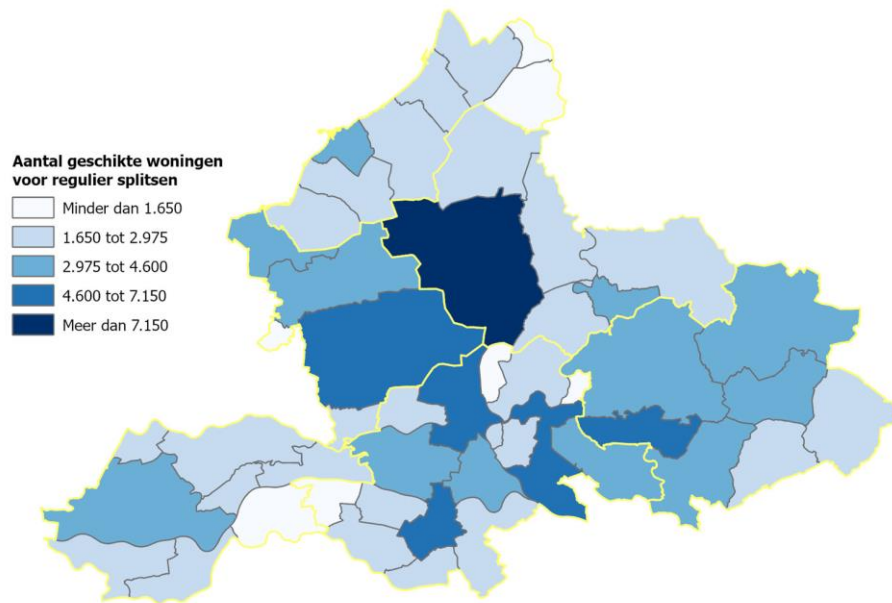
Potentie splitsen vrijstaande woningen



Relatieve fysieke geschiktheid, per gemeente

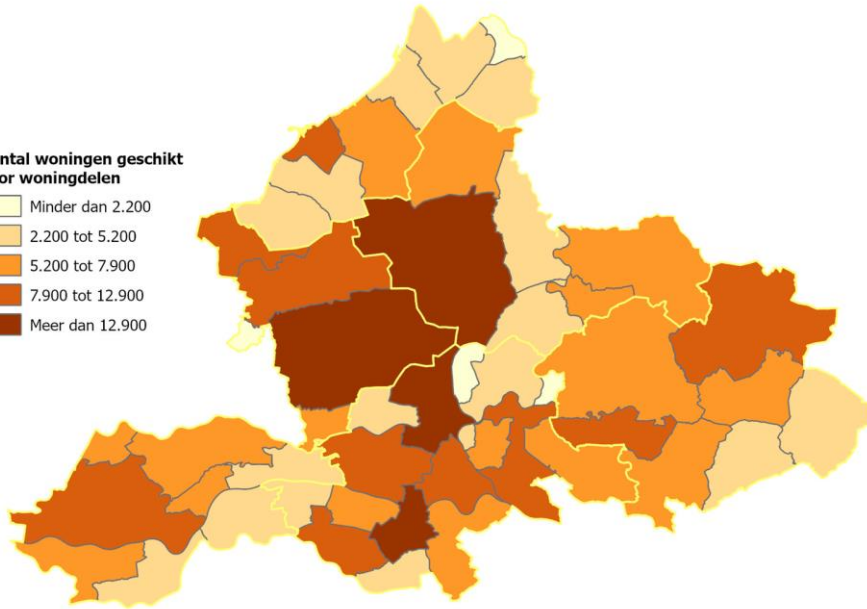


Absoluut aantal fysiek geschikte woningen, per gemeente



Absoluut aantal fysiek geschikte woningen, per gemeente

Aantal woningen geschikt voor woningdelen



6.3 Oplossingsrichtingen voor benutten van de potentie

Vandaag nog aan de slag met het beter benutten van de bestaande voorraad? Begin dan met de volgende maatregelen:

- Verdiep de kansenkaart uit dit onderzoek (via [deze link](#)) met **een lokale analyse** naar de geschiktheid van de voorraad voor splitsen en woningdelen. Kijk hierbij vanuit omgevingskenmerken wat passend en wenselijk is binnen de lokale context. Makelaars en corporaties hebben hier vaak goed zicht op. Focus voor de korte termijn vervolgens op laaghangend fruit. Waar is het met beperkte extra inzet snel mogelijk om extra woonruimten toe te voegen?
- Breng in beeld welk lokaal beleid of welke regelgeving nu in de weg zit bij het faciliteren van initiatieven. Evalueer **welke eisen onnodig beperkend** zijn. Is het mogelijk om voor specifieke situaties een uitzondering te maken? Dit kan bijvoorbeeld door met **flexibele normen** te werken, afgestemd op de daadwerkelijke behoeften van specifieke doelgroepen, zoals ouderen.
- **Verlaag leges** voor woningsplitsen (of breng deze niet in rekening). Bijna alle gemeenten rekenen leges bij het splitsen van woningen. Deze kosten lopen uiteen van enkele honderden tot vele duizenden euro's. Gemeenten kunnen deze leges verlagen.
- Kijk goed naar de combinatie tussen het omgevingsbeleid en toewijzingsbeleid. Met een **Huisvestingsverordening** kan een gemeente bijvoorbeeld de verdeling en toewijzing van woonruimten regelen door voorwaarden vast stellen en bepaalde groepen voorrang te geven. Ook kan een gemeente (onder bepaalde voorwaarden) regels opstellen om splitsen te beperken. Als splitsing in bepaalde specifieke gebieden onwenselijk is, kan dit een alternatief zijn voor strikte algemeen geldende splitsingsregels.
- Onderzoek welke uitzonderingen mogelijk zijn op de kostendelersnorm. Woningdelen kan namelijk negatief uitpakken voor mensen met een uitkering, AOW of toeslagen. Wie in een gesplitste woning woont, kan nu namelijk worden gekort vanwege de **kostendelersnorm**. Maar er zijn uitzonderingen, bijvoorbeeld wanneer je een huurcontract hebt bij een derde (zoals een corporatie). Het is voor veel huurders ingewikkeld om hier de juiste informatie over te verkrijgen, dus ondersteun hen hierbij.
- Sta in het **Omgevingsplan meer huishoudens per woning toe**. Gemeenten kunnen in het omgevingsplan of de huisvestingsverordening hun definitie van een huishouden verruimen. Door de regels te versoepelen ontstaan extra mogelijkheden voor woningdelen. Nu mag in de meeste gemeenten in één woning slechts één huishouden wonen.
- Help woningeigenaren met een **informatiepakket** dat inspireert en de mogelijkheden laat zien. Daarnaast zijn eigenaren geholpen met een **duidelijk stappenplan** en een overzicht met benodigde vergunningen. Ook inzicht geven in de gevolgen van woningdelen- of splitsen voor belastingen en toeslagen helpt hierbij.
- **Maak (prestatie)afspraken** tussen gemeenten, corporaties en/of andere verhuurders. Ga in gesprek over wat nodig is om experimenten op te zetten en ondersteun elkaar. Kijk hierbij ook naar koppelkansen tussen verhuurders en woningeigenaren of lopende initiatieven.
- Begin klein, en **deel ervaringen** met andere gemeenten / corporaties en de provincie. Een succesvolle ervaring op de ene locatie kan ook op een ander plek tot succes leiden. Breid successen vervolgens uit naar grotere aanpak om meer volume te kunnen maken.

