



# Woningsplitsing door woningcorporaties in de praktijk

# Inhoud

Inleiding 3

## 1. Zayaz

Denken in kansen en ambities 8

## 2. Woonbedrijf

Van woningsplitsen naar woningdelen 13

## 3. Woonik

Een mooi product voor alleenstaanden 18

## 4. Portaal

Kleine woningen toevoegen door middel van woningsplitsing 23

## 5. Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Splitsen als een van de vijf strategieën om de woningvoorraad beter te benutten 27

## 6. Thuisvester

Splitsing van een bijzondere hoekwoning 31

## 7. Talis

Flexibiliseren van de woningvoorraad door zachte splitsing 36

## 8. Wooncompagnie

Woningsplitsen: een kans voor jong en oud 42

# Inleiding

Nederland staat voor de opgave om tot 2030 ongeveer 900.000 woningen bij te bouwen. Of beter gezegd: 900.000 huishoudens van woonruimte te voorzien. Nieuwbouw is een manier om meer huishoudens een dak boven het hoofd te bieden. Maar dat is niet de enige manier. Het beter benutten van bestaande bouw is een andere, vaak ook snellere manier.<sup>1</sup> De Rijksoverheid wil ook meer gaan inzetten op het beter benutten van de bestaande voorraad, blijkt uit de onlangs gepubliceerde Kamerbrief van minister De Jonge.<sup>2</sup>

Een manier om de bestaande woningvoorraad beter te benutten is woningdelen. Platform31 onderscheidt zeven varianten voor woningdelen, waarbij inwonen de meest eenvoudige vorm is. En kadastraal of juridisch splitsen de meest vergaande vorm als het gaat om de inspanning die daarvoor geleverd moet worden (verbouwing) en de kosten. In deze publicatie gaan we in op een manier om de bestaande woningvoorraad intensiever te benutten, namelijk door de realisatie van meerdere woningen op een kavel (woningsplitsing) door woningcorporaties. Dit doen we aan de hand van praktijkvoorbeelden van woningcorporaties die ervaring hebben met woningsplitsen. Het gaat in deze publicatie om zeven voorbeelden van bouwkundige splitsingen (woningdeelvariant 6) en één voorbeeld van zachte splitsing (woningdeelvariant 5).

## Bouwkundig splitsen

Het verbouwen van een huis tot twee of meer kleinere zelfstandige wooneenheden. Splitsing kan horizontaal (per etage) en verticaal (linker- en rechterdeel, of een voor- en achterhuis). Er ontstaan één (of meer) nieuwe huizen met eigen huisnummer(s). Eventueel kunnen niet noodzakelijke voorzieningen gemeenschappelijk blijven (trappenhuis, tuin, schuur). Dit alles vereist een ingrijpende verbouwing. Er ontstaan twee (of meer) zelfstandige woningen. Huurtoeslag is mogelijk.<sup>3</sup>

## Zachte splitsing

Het verbouwen van een deel van een huis voor twee of meer alleenstaanden, met ieder een eigen kamer en eigen sanitair en verder gedeelde voorzieningen. In een doorsnee rijtjeswoning krijgen alleenstaanden boven bijvoorbeeld ieder een slaapkamer plus eigen sanitair, terwijl ze beneden woonkamer, keuken en tuin delen. Dit vereist 'enige verbouwing'. De extra investering is beperkt en kan ook via de (aanvangs)huur terugverdiend worden. De verhuur gebeurt meestal via kamergewijze verhuur. Huurtoeslag is niet mogelijk.<sup>4</sup>

1. Van Klaveren, S., Wassenberg, F., & Zonneveld, M. (2021). [Beter benutten bestaande woningbouw: Onderzoek naar belemmeringen en kansen](#). Platform31.

2. De Jonge, H. (2023, 17 mei). [Beter benutten van de bestaande voorraad](#) [Kamerbrief].

3. Wassenberg, F., & Ten Kate, J. (2023, 13 april). [Zeven varianten voor woningdelen](#). Platform31.

4. Wassenberg, F., & Ten Kate, J. (2023, 13 april). [Zeven varianten voor woningdelen](#). Platform31.

## De praktijkvoorbeelden

Voor deze publicatie met daarin acht praktijkvoorbeelden interviewden we acht woningcorporaties. Dit zijn:

1. Zayaz – 's-Hertogenbosch
2. Woonbedrijf – Eindhoven
3. Woonik – Nederweert
4. Portaal - Leiden
5. Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) – Rotterdam
6. Thuisvester – Oosterhout
7. Talis – Nijmegen en Wijchen
8. Wooncompagnie – Schagen

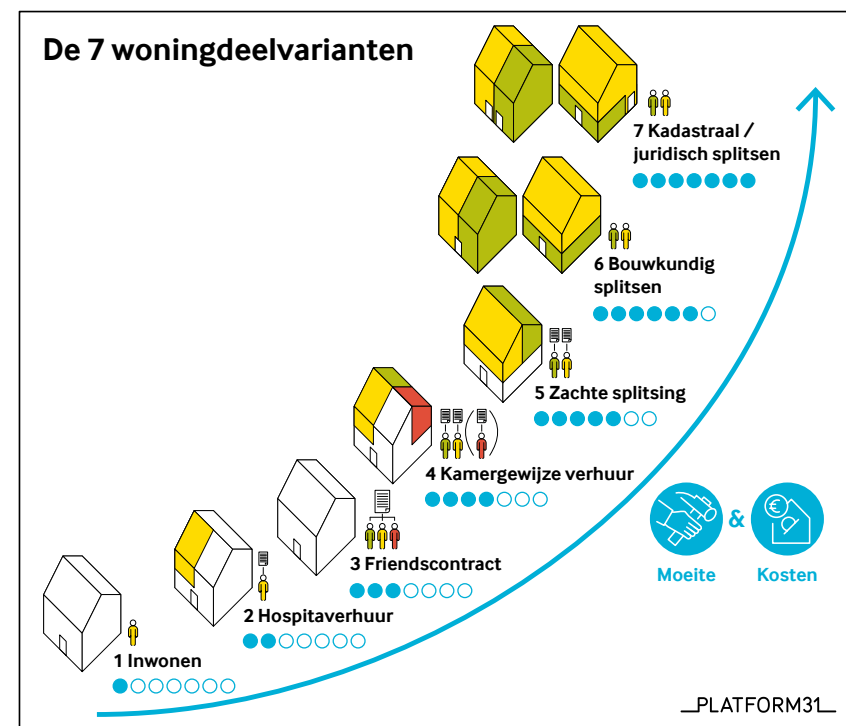
Al deze woningcorporaties hebben in meer of mindere mate ervaring met woningsplitsen. We vroegen hen naar de technische aspecten, (wat komt erbij kijken welke knelpunten ervaar je), de financiële kant (wat kost woningsplitsen) en de visie van de corporatie op woningsplitsen (waarom woningsplitsen en voor welke doelgroepen zet je deze woonvorm in). We eindigen met praktische tips aan collega-corporaties en gemeenten.

Platform31 zette eerder ook al twee praktijkvoorbeelden van woningsplitsing door woningcorporatie Servatius en woningbouwvereniging Bergopwaarts in de etalage, als voorbeeld van innovatieve betaalbare woningen in Maastricht respectievelijk Deurne.<sup>5</sup> Een ander praktijkvoorbeeld van woningsplitsing door woningcorporaties – die we niet interviewden – zijn initiatieven van woningcorporaties Thius en Oosterpoort. Beide voorbeelden zijn uitgevoerd door ontwikkelaar en bouwer Van de Klok, die het concept 'Splitsen op Maat' heeft ontwikkeld.<sup>6</sup> Het voorbeeld van Thius (voormalig woningcorporatie SCW) betreft het splitsen van vier ruimte eengezinswoningen in acht boven-

5. Lustenhouwer, F., & Georgius, M. (2019). *Innovatieve betaalbare nieuwbouw: Inspirerende projecten in de etalage*. Platform31.

6. Van de Klok. (z.d.). *Splitsen op Maat*.

Figuur 1 De 7 woningdeelvarianten van Platform31



en benedenwoningen voor een zorgdoelgroep.<sup>7</sup> Ook woningcorporatie Oosterpoort splitste woningen ten behoeve van een zorgdoelgroep. De woningcorporatie splitste zeven eengezinswoningen in Malden die werden gebruikt als groepswoningen tot veertien kleinere zelfstandige woningen.<sup>8</sup> Een ander voorbeeld wat niet aan onze definitie van woningsplitsen voldoet, maar wel een manier is om meer woningaanbod te creëren is het concept 'De Woningverdubbelaar' van woningcorporatie Woonwaarts en bouwbedrijf 'elk'.

7. Van de Klok. (2017, 9 oktober). *Verrassing achter de voordeur van woningen SCW in Tiel*.

8. Van Kessel Janssen bv. (z.d.). *Gesplitste woningen Broeksingel Malden*.

Woonwaarts heeft in Beuningen een eengezinswoning gesloopt en er drie kleinere tweekamerwoningen van 40m<sup>2</sup> in gestapelde vorm voor teruggebouwd.<sup>9</sup> Woningplitsen door woningcorporaties gebeurt dus niet alleen in grotere steden, maar ook in de regio en het landelijk gebied. Daar hebben corporaties immers vaak een groot aanbod aan grotere eengezinswoningen en net als de rest van Nederland vooral alleenstaande woningzoekenden.

### Leeswijzer

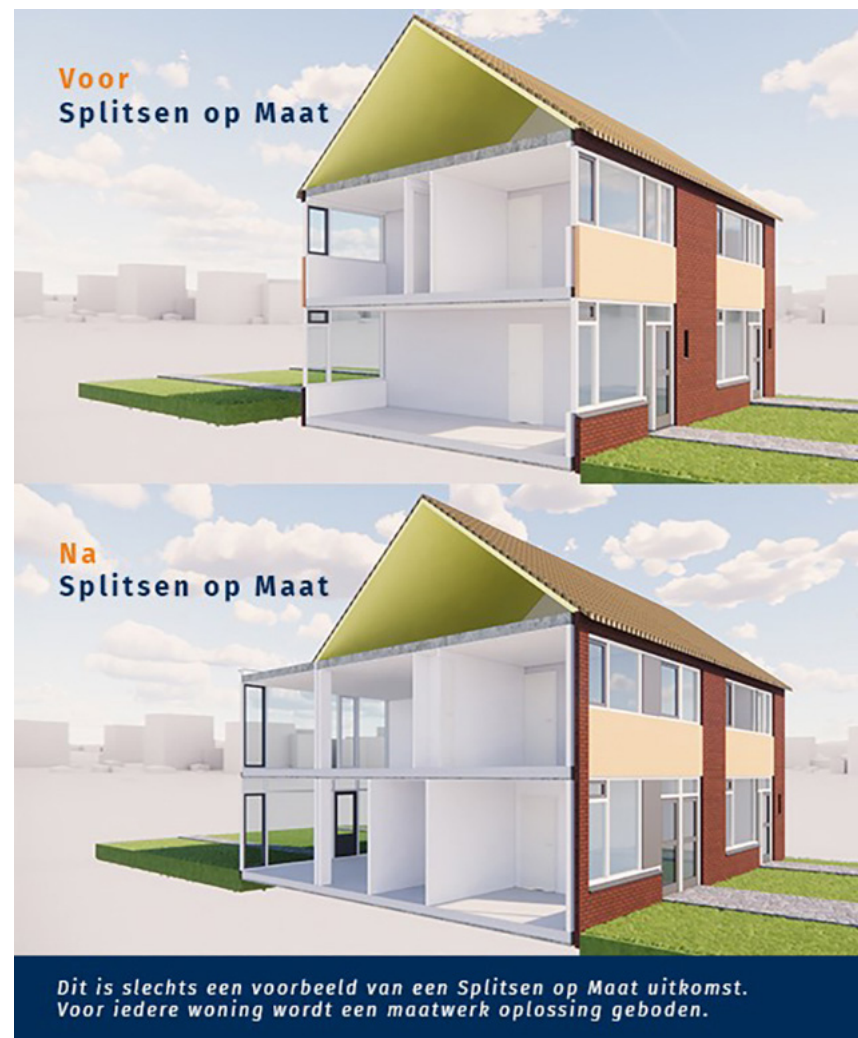
We starten in deze publicatie met het voorbeeld van Zayaz uit Noord-Brabant. Deze woningcorporatie heeft al een paar jaar ervaring met bouwkundig splitsen. Zij hebben 16 woningen gesplitst en ook een uitgesproken visie en ambitie op het beter benutten van hun woningvoorraad.

**Figuur 2** Woningplitsing in Malden door woningcorporatie Oosterpoort



9. Woonwaarts. (z.d.). [3 nieuwe appartementen in de Fazantlaan - Beuningen.](#)

**Figuur 3** Voorbeeld van een mogelijke uitvoering van het 'Splitsen op Maat-concept' van Van de Klok



Vervolgens gaan we in op de voorbeelden van de Eindhovense woningcorporaties Woonbedrijf en Limburgse woningcorporatie Woonik. Beide woningcorporaties hebben vier woningen gesplitst. Woonbedrijf had in eerste instantie een hoge ambitie op gebied van woningsplitsen, maar kiest er om verschillende redenen voor om vanaf heden niet meer in te zetten op woningsplitsen, maar over te stappen op andere woningdeelvarianten. Woonik blijft wel inzetten op woningsplitsen en als landelijke kleine corporatie de ambitie om in ieder geval één woning per jaar te splitsen. Daarna behandelen we het praktijkvoorbeeld van Portaal. Portaal bouwde in een flat in Leiden tien vierkamerappartementen om tot twintig tweekamerappartementen. Voor hen was dit een eenmalige actie die past in een grootschalige renovatie van het gehele pand.

Dan volgt het voorbeeld van woningcorporatie Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR). De woningcorporatie splitste één groot appartement in een studio en tweekamerappartement, die momenteel als modelwoningen dienst doen. SOR heeft een stevige ambitie op verschillende manieren om hun bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Het voorbeeld dat volgt is van Thuisvester. Deze woningcorporatie heeft eenmalig een zeer grote eengezinswoning gesplitst, omdat dit voor die specifieke situatie passend was. Woningsplitsen maakt geen onderdeel uit van hun strategie, maar zij hebben wel de ambitie andere vormen van beter benutten in te gaan zetten. Na dit praktijkvoorbeeld volgt het voorbeeld van zachte splitsing van Talis. Talis heeft de afgelopen jaren 15 woningen zacht gesplitst en streeft ernaar 50 woningen per jaar op die manier te splitsen. We sluiten af met het voorbeeld van Wooncompagnie die op het punt staat om een pilot te starten en 5 woningen te splitsen.

**Figuur 4** De Woningverdubbelaar van WoonWaarts met boven de oude hoekwoning en onder de nieuwgebouwde hoekwoning met daarin 3 kleinere appartementen



Corporatie	Aantal woningen gesplitst	Ambitie woning-splitsing	Kosten in € voor het splitsen van één woning in twee woningen/ appartementen	Gebruiksoppervlakte (GBO) in m <sup>2</sup> te splitsen/ gesplitste woningen	Gebruiksoppervlakte (GBO) in m <sup>2</sup> nieuwe woningen	Doelgroep product	Regelgeving gemeente omtrent woningsplitsing
<b>1. Zayaz</b> 's-Hertogenbosch	16 (plus 4 in 2023)	8 woningen per jaar splitsen	160.000-180.000	Ongeveer 100	40-50	Alleenstaanden	Gemeente 's-Hertogenbosch heeft regels verruimd om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren. <sup>10</sup>
<b>2. Woonbedrijf</b> Eindhoven	4	Gestopt met woning-splitsen, inzet nu op woningdelen (beginnen met pilot)	180.000	Minimaal 100	35-60	Ouderen benedenwoning, jongeren bovenwoning	Woningsplitsing is in gemeente Eindhoven in strijd met het (paraplu)bestemmingsplan. Omgevingsvergunning is nodig. Ook geldt de 30-meter-regel en een minimale m <sup>2</sup> -eis van de nieuwe zelfstandige woningen van 25 m <sup>2</sup> binnen de ring en 30 m <sup>2</sup> buiten de ring. <sup>11</sup>
<b>3. Woonik</b> Nederweert	4	Minimaal 1 woning per jaar splitsen	120.000-125.000	Ongeveer 100	50-75	Alleenstaanden, o.a. jongeren	Er is geen aanvullende regelgeving voor woningsplitsing vanuit gemeente Nederweert. Wel aanvraag Omgevingsvergunning. <sup>12</sup>
<b>4. Portaal</b> Leiden	10	Geen ambitie voor de toekomst op gebied van woningsplitsen	230.000	77	33 en 44	Alleenstaanden: een aantal mensen met een zorgvraag, studenten en groep nader te bepalen bewoners	In de gemeente Leiden is een Omgevingsvergunning en Woningvormingsvergunning nodig bij het opsplitsen van woningen in zelfstandige woonruimten van minder dan 40 m <sup>2</sup> . <sup>13</sup>
<b>5. SOR</b> Rotterdam	1	40 woningen splitsen per jaar	70.000-75.000	Ongeveer 120	50 en 70	Senioren	Omgevingsvergunning en woningvormingsvergunning nodig bij gemeente Rotterdam. Minimale m <sup>2</sup> -eis voor nieuwe woningen van 50 m <sup>2</sup> en in sommige gebieden 85 m <sup>2</sup> . <sup>14</sup>
<b>6. Thuisvester</b> Oosterhout	1	Geen ambitie voor de toekomst op gebied van woningsplitsen, wel op gebied van woningdelen	140.000	Ongeveer 210	100 en 110	Gezin en een tweepersoonshuishouden	Voor woningsplitsing heb je een Omgevingsvergunning nodig bij gemeente Oosterhout. Nieuwe zelfstandige woningen moeten minimaal 50 m <sup>2</sup> GBO zijn. Binnen een straal van 100 meter en binnen appartementencomplex mag geen andere woning gesplitst zijn. <sup>15</sup>
<b>7. Talis</b> Nijmegen en Wijchen	15 tot en met 2022 + 23 op de planning in 2023	50 woningen per jaar zacht splitsen	17.000-20.000	Minimaal 80	Bij zachte splitsing ontstaan geen nieuwe woningen. Kamers met badkamer zijn gem. 17 m <sup>2</sup>	Familieleden, vrienden en kennissen die een woning willen delen	Tot en met 2 bewoners is kamergewijze verhuur toegestaan in gemeente Nijmegen <sup>16</sup> en in gemeente Wijchen <sup>17</sup> onder bepaalde voorwaarden voor 4 personen.
<b>8. Wooncompagnie</b> Schagen	Nog geen, plan om pilot van 5 woningen te starten	Start met pilot van 5 woningen	Nog niet bekend	Ongeveer 100	50060	Kleine huishoudens, zoals ouderen en jongeren	Gemeente Schagen kent een paraplu-omgevingsplan. Daarin is o.a. vastgelegd dat er na woningsplitsing voldoende parkeergelegenheid moet zijn en de nieuwe woningen een GBO van minimaal 35 m <sup>2</sup> moeten hebben <sup>18</sup>

10. Gemeente 's-Hertogenbosch. (2023). [Beleidsregels woningsplitsing en verkameren - concept](#).

11. Gemeente Eindhoven. (z.d.). [Woningsplitsing](#).

12. Gemeente Nederweert. (z.d.). [Omgevingsvergunning](#).

13. Gemeente Leiden. (z.d.). [Woning splitsen](#).

14. [Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021](#). (2021, 1 juli).

15. Gemeente Oosterhout. (z.d.). [Woning splitsen in aparte zelfstandige woningen](#).

16. Gemeente Nijmegen. (z.d.). [Kamers verhuren](#).

17. [Beleidsregel voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen](#). (2015, 2 oktober).

18. Gemeente Schagen. (2021). [Paraplu-omgevingsplan, 1<sup>e</sup> tranche](#).

# 1. Zayaz

## Denken in kansen en ambities

### Over Zayaz

**Opricht in:** 2007 vanuit fusie corporaties SSW en SWH

**Bezit in:** gemeente 's-Hertogenbosch (naast de stad omvat dat ook de dorpen: Empel, Engelen, Rosmalen en Vinkel)

**Verhuureenheden:** 14.700 (2021)

**Aantal woningen gesplitst:** 2019: 1, 2020: 3, 2021: 8, 2022:4, 2023: 4 in uitvoering

**Ambitie op het gebied van splitsen:** 8 woningen per jaar

**Interview met:** Thomas Beks (coördinator projectontwikkeling) en Lianne van Klaveren (strategisch communicatieadviseur)

Zayaz heeft al aardig wat ervaring met woningsplitsen. Sinds 2019 zet de woningcorporatie woningsplitsen in vanuit de gedachte om de bestaande voorraad beter te benutten, andere woonconcepten aan te bieden en zo bij te dragen aan wachttijdvermindering. Zayaz begon met het splitsen van grote 'drive-in' woningen in twee of drie appartementen als pilot. Inmiddels komen ook andere woningen vanaf 100 m<sup>2</sup> in aanmerking. Zayaz heeft de ambitie om jaarlijks ongeveer acht woningen te splitsen en op die manier voor zestien bewoners een nieuw thuis te creëren. De goede samenwerking met de gemeente 's-Hertogenbosch helpt bij het realiseren van die ambitie. Beide partijen denken vanuit mogelijkheden. "Wij redeneren vanuit de vraag 'wanneer zou het wél lukken?' Vaak is er meer mogelijk dan je op voorhand denkt", geeft Van Klaveren aan.



**Figuur 5** Voorbeeld van een gesplitste woning van Zayaz (de hoekwoning links) groter dan 100 m<sup>2</sup>

### Voor iedereen die alleen woont

In 2019 voerde Zayaz een onderzoek uit onder haar huurders naar woningsplitsen en woningdelen. De corporatie wilde weten of voor deze woonvormen animo is. Uit een enquête die door 614 huurders is ingevuld en verdiepende gesprekken met een kleine groep huurders, blijkt dat het concept woningsplitsen door 60% van de geïnterviewden enthousiast werd ontvangen.<sup>19</sup>

<sup>19</sup>. Woningcorporatie Zayaz. (2019). Onderzoek over woningsplitsen en woningdelen: Resultaten stedelijk onderzoek onder woningzoekenden, p. 6.



Zayaz richt zich bij woningsplitsing niet speciaal op jongeren, ouderen of een andere leeftijdsgroep. “Wat we merken is dat het vooral een oplossing is voor kleine huishoudens, zoals alleenstaanden”, licht Van Klaveren toe.

### Flexibel kunnen zijn

“De grote vraag naar woningen vanuit verschillende doelgroepen en het aantal mutaties bepalen het tempo waarin we woningen kunnen splitsen. Onze ambitie stellen we daarop bij”, vertelt Beks. Dat betekent dat de corporatie soms in potentie goed te splitsen woningen toch inzet voor het huisvesten van bijvoorbeeld een groot (statushouders)gezin. Als de vraagdruk onder gezinnen hoger is dan de boogde doelgroep voor de gesplitste woningen, is het slim even niet te splitsen. Dat geldt ook als de leefbaarheid in de directe omgeving aanleiding geeft niet te verdichten op een bepaalde plek. Dan kiest Zayaz ervoor om niet te splitsen. Ook al is de woning daar wel voor geschikt. “Deze strategie vraagt een zekere flexibiliteit van de corporatie”, geeft Van Klaveren aan. “Iedere kans wordt kritisch onderzocht voor we verder gaan met splitsen.”

“Wij kijken als Zayaz altijd naar wat er mogelijk is. We redeneren vanuit de vraag: ‘wanneer zou het wél lukken?’ Vaak is er meer mogelijk dan je op voorhand denkt.”

### Goed betrekken van aannemer en architect

De eengezinswoningen die Zayaz splitst zijn vaak ongeveer tien meter lang (soms inclusief reeds bestaande aanbouw) en vijf meter breed en hebben een basisoppervlakte van ongeveer 100 m<sup>2</sup>. Dit doet de corporatie zodat de nieuwe woningen rond de 40 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> worden. ‘We betrekken zowel onze vaste de aannemer, als de architect vanaf het begin bij het proces. Doordat zij elkaar makkelijk weten te vinden en goed met ons meedenken aan de voor-

Businesscase voorbeeldwoning figuur 5-7	
Totale investering splitsing van één eengezinswoning naar twee appartementen	€160.000- €180.000
Hieronder valt:	Bouwkundige splitsing, procedure, herziening nutsvoorzieningen
IRR*	Binnen de eisen van eigen beleidskaders
Onrendabele top	Nee
Extra investering op duurzaamheid?	Nee, dat gebeurt clustergewijs bij regulier onderhoud.
Huurprijs appartement vóór splitsing	Binnen de eisen van eigen beleidskaders
Huurprijs na splitsing; Tweekamerbenedenwoning 43 m <sup>2</sup> Driekamerbovenwoning 75 m <sup>2</sup>	Binnen de eisen van eigen beleidskaders

\* IRR staat voor Internal Rate of Return. Dit is een ratio om aan te geven of een investering rendabel is voor een investeerder. Hoe hoger de IRR, hoe rendabeler de investering.  
Bron: <https://www.investopedia.com/terms/i/irr.asp>

kant krijgen we een goed product”, vertelt Beks. Een belangrijke technisch uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk techniek, zoals de meterkasten en de cv-installaties, rondom het stijgpunt (de trap) in de woning te situeren. Op die manier houd je vaak de meeste ruimte over voor de woningen zelf. Daarnaast is geluid een belangrijk aandachtspunt. Beks licht toe: “Vaak voldoet de woning technisch wel aan de geluidsnormen, maar ervaren sommige bewoners toch geluidsoverlast. Op voorhand kijken we daarom kritisch naar de te splitsen woning om onderling geluidsoverdracht tussen beide gesplitste eenheden te minimaliseren.”

### Afspraken tussen gemeente en woningcorporaties

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft nieuwe beleidsregels opgesteld om woningsplitsen makkelijker te maken, ook voor woningcorporaties. De regels geven duidelijker aan welke criteria er gelden voor splitsingen. Zo moeten de

nieuwe woningen tenminste 40 m<sup>2</sup> zijn en over een (gemeenschappelijke) buitenruimte beschikken. De gemeente wil samen met de woningcorporaties kijken of er ook blokgewijs kan worden gesplitst.<sup>20</sup> De parkeernorm voor sociale huurwoningen stelde de gemeente in 2021 al naar beneden bij. Toch belemmert die norm woningsplitsen soms nog wel. Zayaz reageert positief op de beleidsregels: “Deze regels faciliteren en stimuleren ook particulieren te woningsplitsen en verkameren. Goed dat we met elkaar, gemeente, corporaties en particulieren, de beschikbare mogelijkheden benutten om het woningaanbod te vergroten”, aldus Van Klaveren.

### Tips voor corporaties:

- Denk in kansen, vaak is er meer mogelijk dank je denkt.
- Maak woningsplitsen snel concreet. Zie het als een interne verbouwing.
- Onderzoek de locatie en woning zorgvuldig, zowel op techniek als de leefbaarheid in de directe omgeving.
- Een creatieve architect en een aannemer die goed met je meedenken en onderling goed samenwerken zijn belangrijk.
- Stem vooraf met je gemeente af hoe je omgaat met zienswijzen van bewoners, want dit kan tot vertraging leiden.

### Gegevens over de gesplitste woning figuur 5-7

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar/periode:	1968
Gebruiksoppervlakte vóór de splitsing:	ca. 120 m <sup>2</sup>
Na splitsing benedenwoning:	ca. 43 m <sup>2</sup>
Na splitsing bovenwoning (1e en 2e verdieping):	ca. 75 m <sup>2</sup>

### Criteria van woningen Zayaz die in aanmerkingen komen voor splitsing:

**Oppervlakte woning:** minimaal 100 m<sup>2</sup>

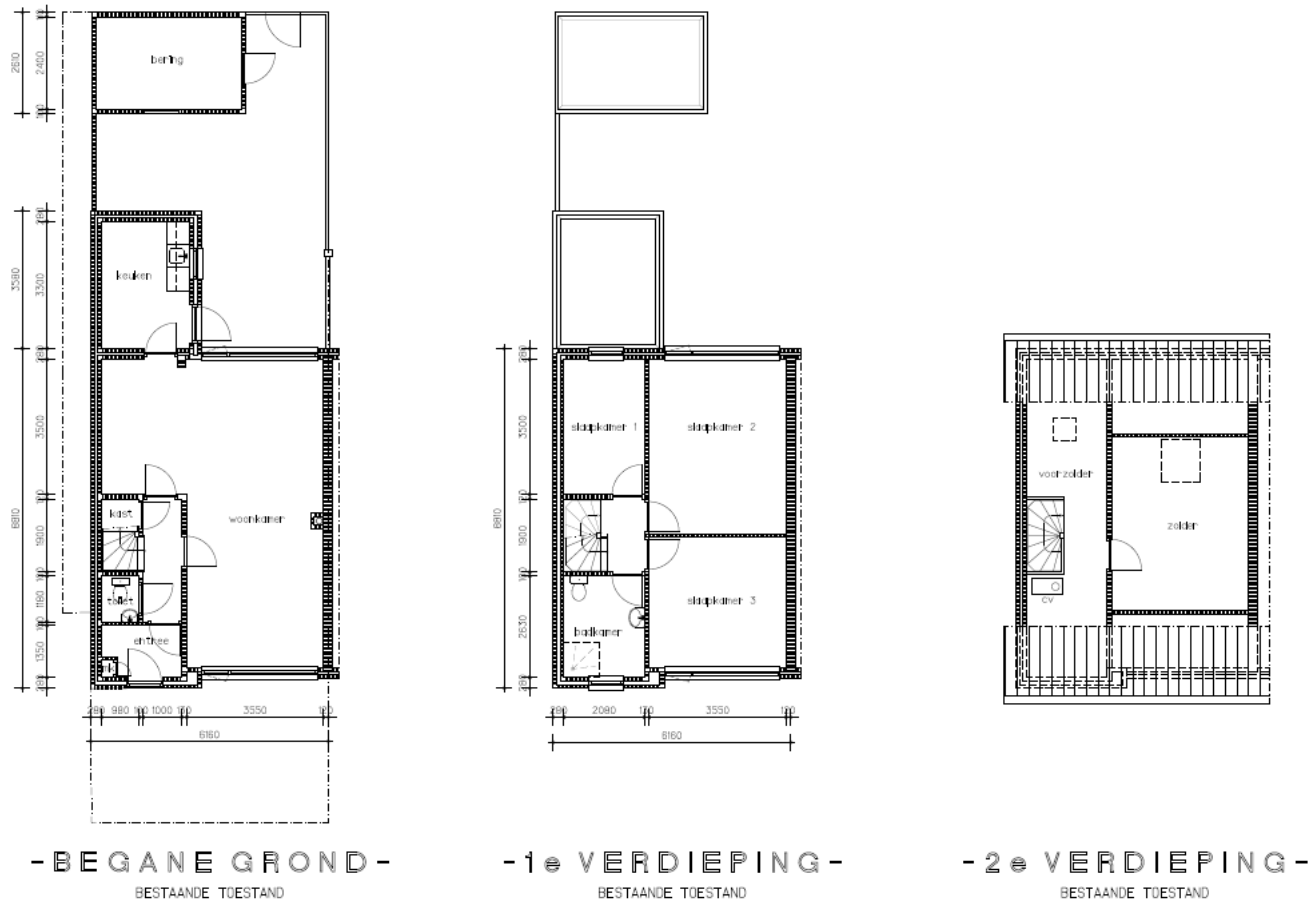
**Beukmaat woning:** ongeveer 5 meter

**Diepte woning:** ongeveer 10 meter

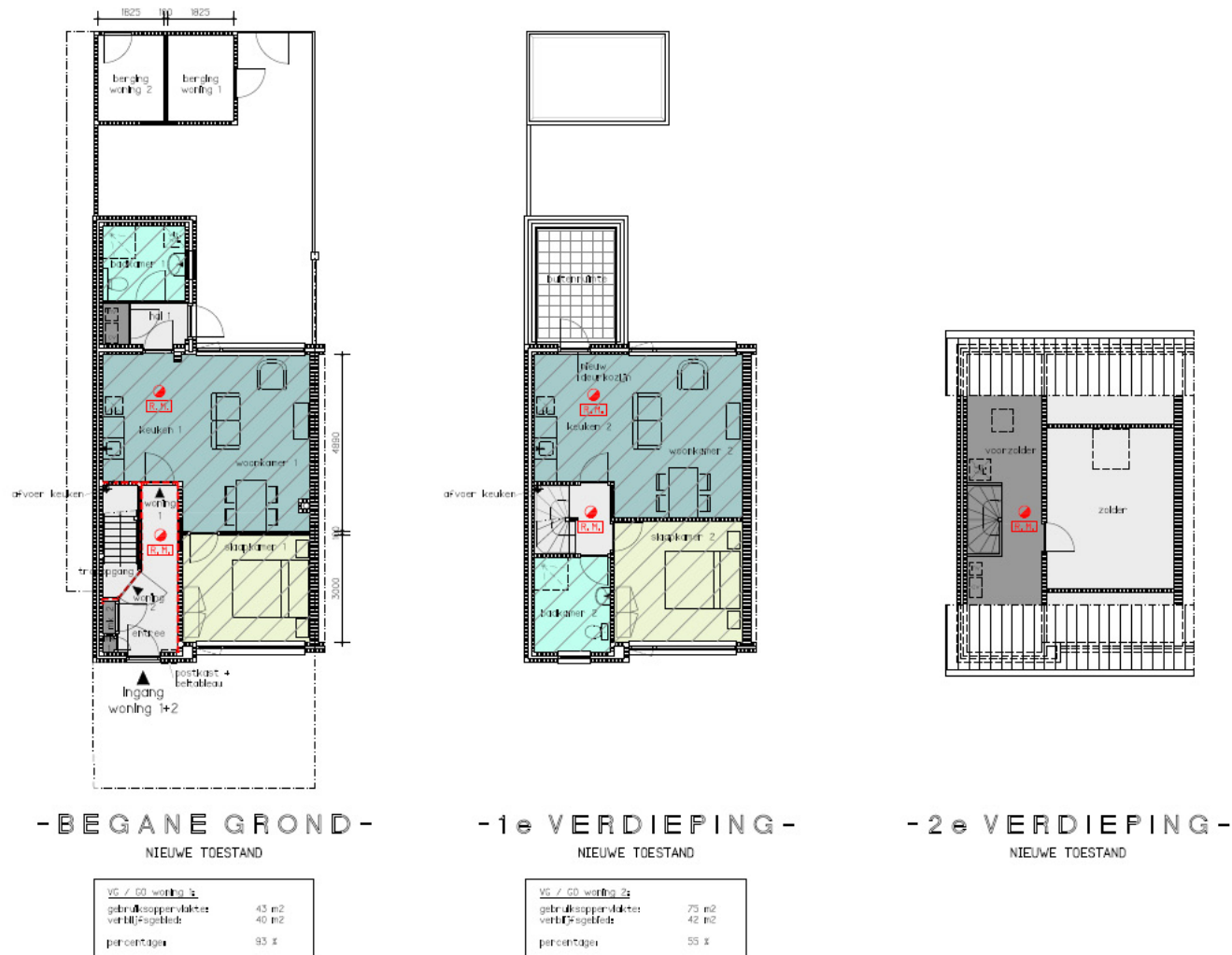
**Sociale/leefbaarheidscheck:** bij veel overlast in de buurt kijkt Zayaz of het wel handig is om in die buurt te splitsen.

**Parkeeronderzoek:** Zayaz laat onderzoek uitvoeren of er voldaan wordt aan de norm van 2021.

20. Gemeente 's-Hertogenbosch. (2023). [Beleidsregels woningsplitsing en verkameren - concept](#)



**Figuur 6** Plattegrond eengezinswoning Zayaz vóór het splitsen



**Figuur 7** Plattegronden boven- en benedenwoning Zayaz na het splitsen van een eengezinswoning

## 2. Woonbedrijf

# Van woningsplitsen naar woningdelen

### Over Woonbedrijf

**Opricht in:** 2005, fusie van de corporaties Woonstichting Hertog Hendrik van Lotharingen en Woningstichting SWS

**Bezit in gemeenten:** Eindhoven: Veldhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Best, Son en Breugel

**Verhuureenheden:** 33.300

**Aantal woningen gesplitst:** 4

**Ambitie:** pilot woningsplitsen gestopt, Woonbedrijf gaat verder met woningdelen

**Interview met:** Toon van Hulten (assetmanager buitengebied) en Dennis van de Vinne (specialist vastgoedbeheerder)

Woonbedrijf uit Eindhoven heeft in twee jaar tijd in een pilot vier eengezinswoningen gesplitst in acht kleinere boven- en benedenwoningen. Ondanks de vooraf gestelde ambitie om jaarlijks 50 tot 75 woningen te splitsen, heeft de woningcorporatie besloten te stoppen met woningsplitsen. Woonbedrijf kan via haar nieuwbouwprogramma veel extra woningen toevoegen. De energie en doorlooptijd van het splitsen weegt daar niet tegen op. Woonbedrijf zet nu in op het goedkopere woningdelen. Toch heeft de pilot bepaalde inzichten gebracht. Zoals dat senioren voor wie Woonbedrijf dacht dat het product interessant zou zijn, daar minder interesse bleken te hebben. Jongeren daarentegen wel. “We hebben woningsplitsen gelijk groot en breed aangepakt door uitgebreid onderzoek te doen naar onze woningvoorraad en een grote ambi-



**Figuur 8** Gesplitste rijtjeswoning van Woonbedrijf in Eindhoven met uitbouw aan de achterzijde van de woning

tie uit te spreken. Achteraf gezien hadden we beter eerste en paar woningen kunnen splitsen om te kijken of het werkt. Je moet eigenlijk zorgen dat je eerder faalt”, geeft assetmanager Woensel (buiten de ring) Toon van Hulten aan.

### De pilot

Met ca 65% eengezinswoningen in haar bezit en een groot woningtekort onder met name één- en tweepersoonshuishoudens, leek woningsplitsen voor Woonbedrijf een passende oplossing om meer en geschikter aanbod te

creëren. Na gedegen onderzoek van de eigen woningvoorraad startte de woningcorporatie met een pilot woningsplitsen. Het idee was om in beginsel vooral bij mutatie te gaan splitsen, maar later zou dat dan ook blokgewijs moeten gebeuren. “Alle ruime eengezinswoningen kwamen in aanmerking om te splitsen. Een adviesbureau heeft ons bij de nadere selectie van de woningen geholpen”, legt Van Hulten uit. Een van de selectiecriteria was een beukmaat tussen 6,5 en 7 meter breed. Daarnaast moest de woning minimaal 7,5 meter diep zijn. Vanuit de gemeente kwam daarbij de eis dat er minimaal 30 meter moet zitten tussen gesplitste woningen. Ook moest er rekening worden gehouden met de leefbaarheid en kwetsbaarheid in buurten. “Gandeweg hebben we die criteria nog bijgesteld”, geeft Dennis van de Vinne aan. “Na het splitsen van de eerste twee woningen besloten we vanuit kostenogpunt alleen nog woningen te splitsen waar geen uitbouw voor nodig is”. Figuur 10 en 11 tonen een gesplitste woning met uitbouw aan de achterzijde in de tuin. Zo kwam Woonbedrijf uiteindelijk op een ‘vijver’ van ongeveer 250 splitsbare woningen geconcentreerd in een paar buurten.

### Doelgroep niet bereikt

Woonbedrijf had twee doelgroepen in gedachten voor de gesplitste woningen: senioren die graag in de wijk wilden blijven wonen en jongeren die een woning zoeken. Op deze manier hoopten ze doorstroming te creëren. Met bewoners in de buurt zijn gesprekken gevoerd. “We werden soms door bewoners uitgelachen”, vertelt Van Hulten. Die zeiden: “Je denkt toch niet dat in zo’n klein hok ga wonen?” De woningen die vooraf bedoeld waren voor senioren, zijn dan ook niet verhuurd aan deze groep. Dat leverde niet direct een probleem op, want jongeren wilden die woningen wel graag. Maar het pakte dus anders uit dan vooraf bedacht.

### Van woningsplitsen naar woningdelen

Een samenloop van factoren is de reden dat Woonbedrijf stopt met woningsplitsen. De kosten voor het splitsen zijn hoog en het vraagt een grote tijdsinvestering van medewerkers in verhouding tot het aantal woningen dat woningsplitsen oplevert. Zeker als je dat afzet tegen wat nieuwbouw Woonbedrijf oplevert. Daarnaast bleek de doelgroep ouderen die de corporatie voor ogen had niet in de gesplitste woningen te willen wonen. Stuk voor stuk geen showstoppers, maar alles bij elkaar wel. Omdat Woonbedrijf alsnog de woningvoorraad beter wil benutten, gaat ze zich nu op woningdelen richten. Deze woonvorm is een stuk goedkoper en past goed bij de doelgroep jongeren. Ook qua proces is het makkelijker: woningdelen is in gemeente Eindhoven vergunningsvrij tot en met twee bewoners. “We hebben van splitsen geleerd dat we nu eerst een pilot gaan draaien en dan pas een ambitie gaan formuleren” vertelt Van Hulten. Woningdelers krijgen een contract op basis van kamergewijze verhuur en delen de gemeenschappelijke ruimte(s). Woonbedrijf gaat uit van een huurprijs van ongeveer 80% van de maximale huurprijs. Dat komt neer op zo’n € 325-€ 350 per kamer. Een mooie huurprijs voor een starter op de woningmarkt. En het vraagt geen bouwkundige aanpassingen van de woning.

“We hebben het gelijk groot en breed aangepakt door uitgebreid onderzoek te doen naar onze woningvoorraad en een hoge ambitie uit te spreken. Achteraf gezien hadden we beter eerst een paar woningen kunnen splitsen om te kijken of het werkt. Je moet eigenlijk zorgen dat je eerder faalt.”

**Tips aan gemeenten:**

- Het is wenselijk om een soort principegoedkeuring voor corporaties in te voeren, zodat je sneller de procedures door kunt en niet voor elke woning een aanvraag hoeft te doen.

**Tips aan corporaties:**

- Sta niet te lang en uitgebreid stil bij onderzoek van je woningvoorraad. Ga het eerst doen en dan pas opschalen.
- Senioren bleken bereid in te leveren op woonruimte, maar ook niet te veel. Doe eerst goed onderzoek wat de juiste woning is voor deze doelgroep als je daarop in wilt zetten.
- Praat aan de voorkant met de gemeente en maak prestatieafspraken, zodat je elkaar ondersteunt. Je hebt als corporatie en gemeente hetzelfde doel voor ogen, namelijk: meer woningen toevoegen.
- Richt je interne processen goed in en maak elkaar verantwoordelijk.

**Businesscase figuur 8-11**

Totale investering splitsing van één eengezinswoning naar twee appartementen	€ 180.000
Hieronder valt:	Bouwkundige splitsing, stoffering, nutsvoorzieningen.
IRR	Niet berekend
Onrendabele top	Ja
Extra investering o duurzaamheid?	Ja, aanvullende kosten bedragen € 40.000-€ 50.000.
Huurprijs eengezinswoning vóór splitsing	€ 678
Huurprijs na splitsing;	
Tweekamerbovenwoning	€ 520
Tweekamerbenedenwoning	€ 550

**Criteria waarop Woonbedrijf woningen selecteert voor woning-splitsing:**

**Grootte van de te splitsen woning:** ca. 85 m<sup>2</sup>

**Grootte appartementen na splitsen:** benedenwoning tussen 35-60 m<sup>2</sup>, bovenwoning tussen 40-60 m<sup>2</sup>

**Plattegrond:** minimale afmeting (beukmaat, dieptemaat) waarbij ook nog gekeken is of de doucheruimte al op de juiste plek zit op de bovenverdieping, of er een vaste trap aanwezig is, of er een toilet aanwezig is in de bestaande doucheruimte, of er een open trap aanwezig is van de begane grond naar de verdieping, wens rollatorgeschiktheid, of er een toilet op de begane grond voor de trapopgang zit etc.

**Beukmaat:** minimaal 6,2 m

**Diepte woning:** minimaal 7,5 m

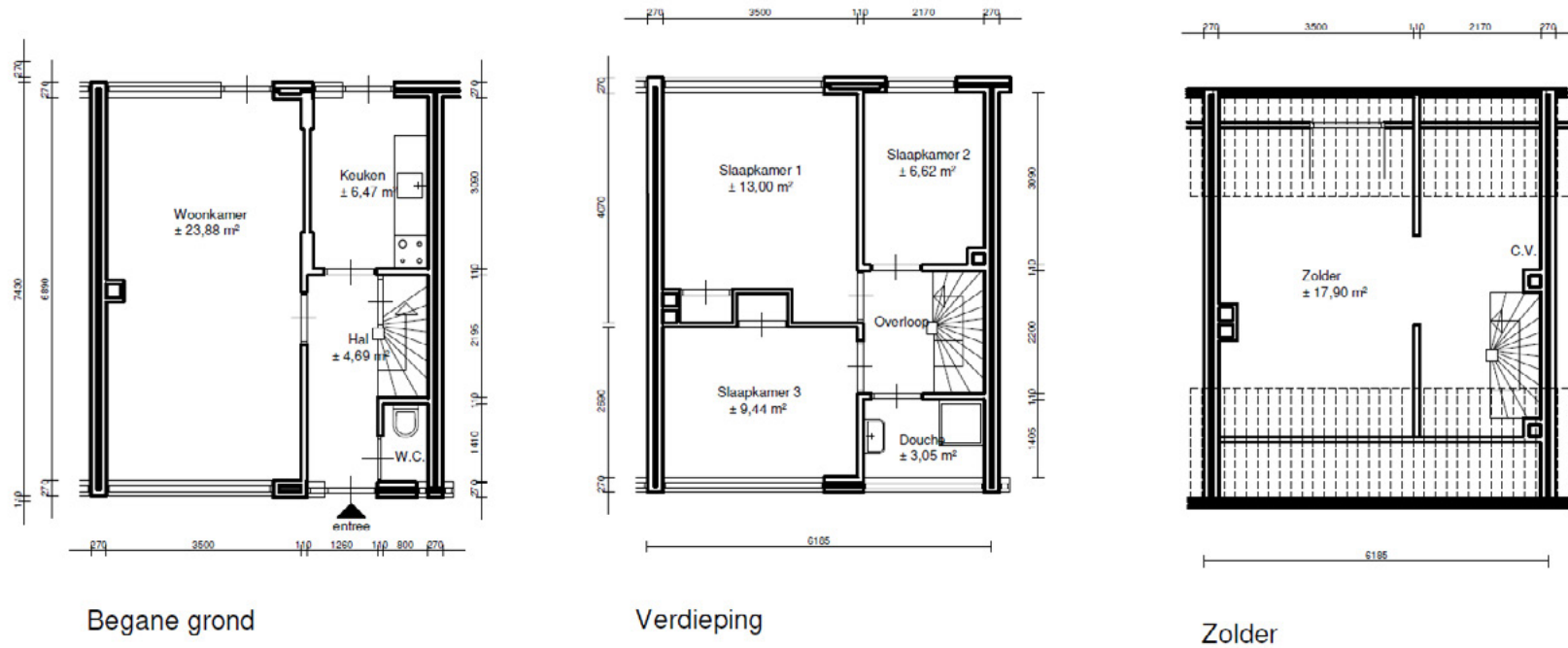
**Bouwjaar:** jaren 1945-1976

**Aantal verdiepingen:** begane grond, 1e verdieping en zolder

**Uitbouw mogelijk:** in eerste instantie wel, daarna woningen zonder uitbouw i.v.m. kosten.

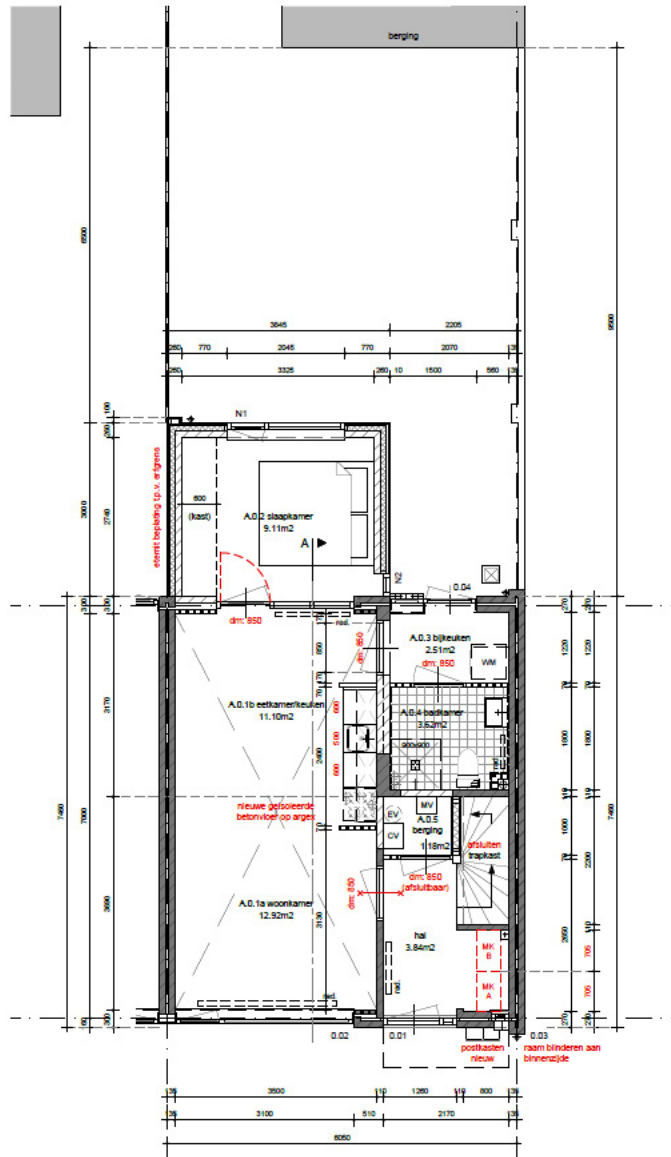
**Gegevens over de gesplitste woning figuur 8-11**

Type woning:	rijtjeswoning
Bouwjaar:	1964
Beukmaat (vóór splitsing):	minimaal 6,2 m
Diepte woning (vóór splitsing):	minimaal 7,5 m
Gebruiksoppervlakte vóór de splitsing:	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tweekamerbenedenwoning na splitsing:	ca. 44 m <sup>2</sup>
Driekamerbovenwoning (1e en 2e verdieping) na splitsing:	ca. 50 m <sup>2</sup>

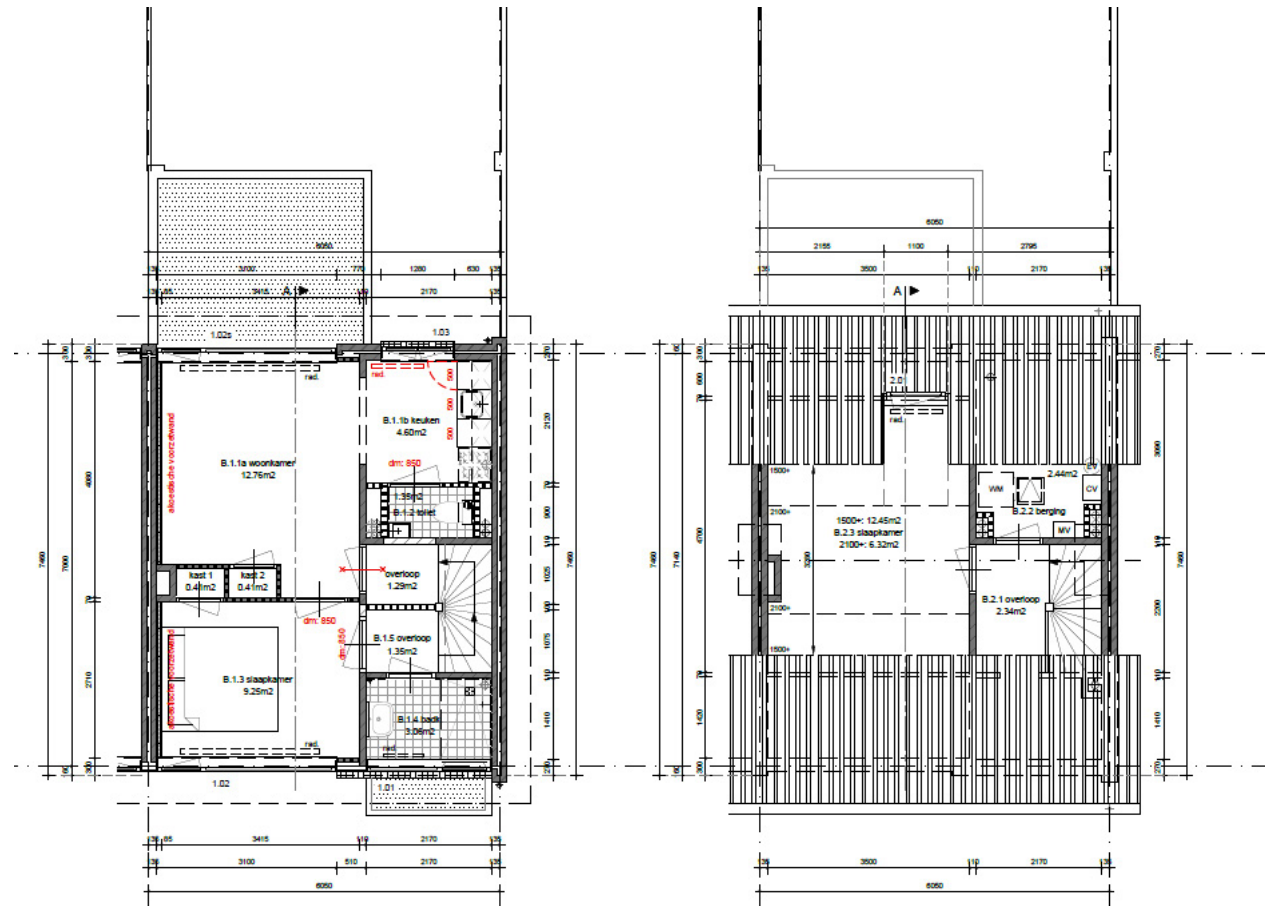


**Figuur 9** Plattegrond van de rijtjeswoning van Woonbedrijf vóór het splitsen





**Figuur 10** Plattegrond van de woning van Woonbedrijf na het splitsen begane grond met uitbouw in de tuin(benedenwoning). De nieuwe keuken is geplaatst in de woonkamer en de oude keuken is opgesplitst in een bijkeuken en een badkamer.



**Figuur 11** Plattegrond van de woning van Woonbedrijf eerste en tweede verdieping (bovenwoning)

## 3. Woonik

# Een mooi product voor alleenstaanden

### Over Woonik

**Opricht in:** 2021, fusie van Woningstichting St. Joseph en Woningvereniging Nederweert

**Bezit in:** Nederweert, Budschop, Leveroy, Ospel, Nederweert-Eind (Gemeente Nederweert) Stramproy (Gemeente Weert) en Haler (Gemeente Leudal)

**Verhuureenheden:** 2.000 (2023)

**Aantal woningen gesplitst:** 4

**Ambitie:** minimaal één woning splitsen per jaar en een heel rijtje in één keer

**Interview met:** Paul Sebregts (directeur-bestuurder) en Willem Pijnenburg (vastgoedbeheerder)

Voor woningvereniging Woonik is woningsplitsing niet alleen iets voor vandaag. In het verleden had je de zogenaamde duplexwoningen<sup>21</sup>. Sinds 2018 splitste Woonik vier eengezinswoningen van ongeveer 100 m<sup>2</sup> in twee appartementen van 50 tot 60 m<sup>2</sup>. Woonik is niet van plan het hierbij te laten. De woningcorporatie heeft veel twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren 70 en 80 die zich goed lenen voor woningsplitsing. En voorlopig is er een tekort aan woningen voor jongeren en andere alleenstaanden. Met weinig nieuwbouwlocaties op het oog is woningsplitsing een geschikte oplossing om toch nieuwe

21. Duplexwoningen zijn eengezinswoningen of meergezinswoningen die gesplitst werden in twee deelwoningen. Dit gebeurde vlak na de Tweede Wereldoorlog, toen er woningnood heerste. De mogelijkheid bestond de woningen later weer samen te voegen. Bron: Van Broekhoven, S. (z.d.). [De wederopbouw: architectuur en stedenbouw](#). Geschiedenis van Zuid-Holland.



**Figuur 12** Gesplitste twee-onder-een-kapwoning van Woonik in Nederweert

woningen te realiseren. “We denken er zelfs over na om een keer een heel rijtje woningen te splitsen”, aldus Paul Sebregts, directeur-bestuurder van Woonik. De gesplitste boven- en benedenwoningen verhuurt Woonik voor een huurprijs op de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20, prijspeil 2023).

“De gesplitste appartementen van 50-60 m<sup>2</sup> zijn binnen een half uur al weg. En de nieuwe bewoners zijn er ontzettend blij mee”

### Binnen een half uur verhuurd

Er wordt weleens gezegd dat jongeren op het platteland verwend zijn en alleen in een grote woning willen wonen. Woonik laat zien dat dit hardnekkige beeld onterecht is. “De gesplitste appartementen van 50-60 m<sup>2</sup> zijn binnen een half uur na het plaatsen van de advertentie al weg. En de nieuwe bewoners zijn er ontzettend blij mee”, geeft vastgoedbeheerder Willem Pijnenburg aan. Het leven van veel jonge mensen speelt zich vaak niet in de woning af, maar overwegend daarbuiten. De angst dat kleine woningen niet aanslaan, komt vaak van buiten de doelgroep. Woningsplitsing is voor Woonik een uitstekende manier om aantrekkelijke woningen voor alleenstaanden toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Volgens Woonik staat dit zelfs los van de druk op de woningmarkt. Het woningsplitsconcept past volgens hen ook prima voor huurders van middelbare leeftijd. En het is ook niet ondenkbaar dat ze in gesplitste woningen uitstromers uit Beschermd wonen of de Maatschappelijke opvang plaatsen. Hun voorkeur zou dan uitgaan om daarin twee cliënten te plaatsen. Als ze dicht op elkaar wonen maakt dat de businesscase voor de zorgverlener ook interessanter.

### Metamorfose van een uitgeleefde woning

Woningen van Woonik die bij mutatie vrijkomen beoordeelt de afdeling Vastgoed gelijk op geschiktheid om te spitsen. Zeker woningen die 30 jaar door één huurder bewoond zijn, komen daarvoor in aanmerking. Bij die woningen moet Woonik toch al fors investeren in mutatieonderhoud. De woning opknappen, eventueel verduurzamen en gelijk splitsen ziet Woonik dan als een voor de hand liggende en efficiënte stap.

Woonik heeft tot nog toe twee typen woningen gesplitst: twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen van een rij. De woningcorporatie heeft veel twee onder-een-kapwoningen in haar bezit, van ongeveer 100 m<sup>2</sup>, waar ze prima twee keer twee woningen van kunnen maken. Het voordeel van twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen, is dat aan de zijkant een eigen voordeur te maken is. Elke woning heeft een eigen oprit, waarop twee auto's

kunnen staan. Daardoor levert de parkeernorm ook geen probleem op. Jaren-70-woningen lenen zich in Nederweert beter voor splitsen dan de jaren-80-woningen, vanwege de ruimere wijkopzet. De twee-onder-een-kapwoningen splitst Woonik in een boven- en een benedenwoning. De benedenwoningen krijgt een aanbouw van 2,5 meter lang. Daarbovenop komt de buitenruimte van de bovenwoning. Om er voor te zorgen dat er dan nog genoeg daglicht in de benedenwoning binnenkomt, plaatst de woningcorporatie daglicht-tubes. De bovenwoning krijgt op zolder een slaapkamer. Woonik investeert verder in het aanbrengen van extra geluidswerende isolatie. En de bestaande houten trap naar de bovenwoning maken zij brandwerend. De hele transformatie duurt zo'n vier maanden, omdat er soms bezwaar wordt ingediend door omwonenden.

**“We blijven een corporatie, als het financieel een keer wat minder uitkomt, dan zien we het als onze maatschappelijke opgave om het toch te doen.”**

### Betrekken van de buurt

Woonik werkt bij elke woningsplitsing samen met architect Karin Visser van Visser & Roelands Architecten. Zij ontwikkelde het concept 'De Woningverdubelaar' en heeft al veel ervaring met woningsplitsing. Bij het ontwerp van elke nieuwe boven- en benedenwoning betreft de woningcorporatie vanaf heden ook altijd de buurt. De buitenruimte die de bovenwoning krijgt op de uitbouw van de benedenwoning zorgt immers voor zicht door de nieuwe bewoners op de tuinen van de zittende bewoners. De architect en woningcorporatie lossen deze inkijk op de achtertuinen op met het toevoegen van een hogere balustrade. Paul Sebregts: “Buurtbewoners zijn vaak bang dat hun woongenot afneemt. Door de bewoners mee te nemen naar een voorbeeldwoning, zien ze dat de inkijk meevalt en kun je die zorgen grotendeels weg nemen. Ook kun je met een klein gebaar, zoals het plaatsen van een boom in de tuin, een oplossing bieden.” Een andere angst van bewoners is dat jonge

nieuwe bewoners per definitie overlast zullen geven. “We proberen vooroordelen over jongeren te buigen door met buurtbewoners in gesprek te gaan”, vervolgt Sebregts. En dat lukt bijna altijd. Bezwaren van omwonenden zijn voor Woonik – tot nu toe – dan ook geen reden om niet te splitsen.

### Meewerkstand gemeente

Het helpt ook dat de gemeente Nederweert in de meewerkstand zit. In de prestatieafspraken spreken de woningcorporatie en de gemeente af dat Woonik minimaal één woning per jaar splitst. De gemeente stelt buiten regelgeving rondom brandveiligheid en geluid geen bijzondere eisen aan woningsplitsing. “Als de gesplitste appartementen kleiner zouden worden dan 30-40 m<sup>2</sup>, dan verwacht ik dat de gemeente daar vragen over zou stellen”, geeft Pijnenburg aan. “Maar de gemeente Nederweert is zich er bewust van dat woningsplitsing een goede oplossing is voor jongeren, dus bezwaren vanuit de gemeente zijn niet aan de orde.”

#### Gegevens over de gesplitste woning figuur 12-15

Type woning:	hoekwoning (van een blok van 2)
Bouwjaar:	1972
Beukmaat (vóór splitsing):	6,46 m
Diepte woning (vóór splitsing):	11,07 m
Gebruiksoppervlakte vóór splitsing:	ca. 127 m <sup>2</sup>
Tweekamerappartement benedenwoning na splitsing:	ca. 57 m <sup>2</sup>
Driekamerappartement bovenwoning (1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping) na splitsing:	ca. 75 m <sup>2</sup>

### Tips voor corporaties:

- Denk goed na over het waarom van woningsplitsen: voor wie doe je het en wat heb je er op de lange termijn aan.
- Selecteer je woningen goed. Alles is te verbouwen, maar je moet de investering wel goed in de gaten houden.
- Als je woningen gaat splitsen, houd rekening met hoge verwachtingen van bewoners. Die denken vaak dat ze een nieuwbouwwoningen opgeleverd krijgen, maar we vervangen niet alles en ze moeten het zelf echt nog wel schilderen.
- Begin op tijd met de nutsaansluitingen, de netwerkbeheerder is niet gewend aan woningsplitsen. Dit heeft ons maanden gekost.

#### Businesscase figuur 12-15

Totale investering splitsing van één eengezinshoekwoning naar twee appartementen	€120.000-125.000
Hieronder valt:	Bouwkundige splitsing, stoffering, nutsvoorzieningen.
IRR	3,7-3,9%
Onrendabele top	Nee
Extra investering op duurzaamheid?	Ja, indien nodig
Huurprijs woning vóór splitsing	€ 904,54 (het pand werd verhuurd aan een zorginstelling voor drie cliënten)
Huurprijs na splitsing: Tweekamerbenedenwoning Driekamerbovenwoning	€ 452,20 (kwaliteitskortingsgrens 2023) € 452,20 (kwaliteitskortingsgrens 2023)

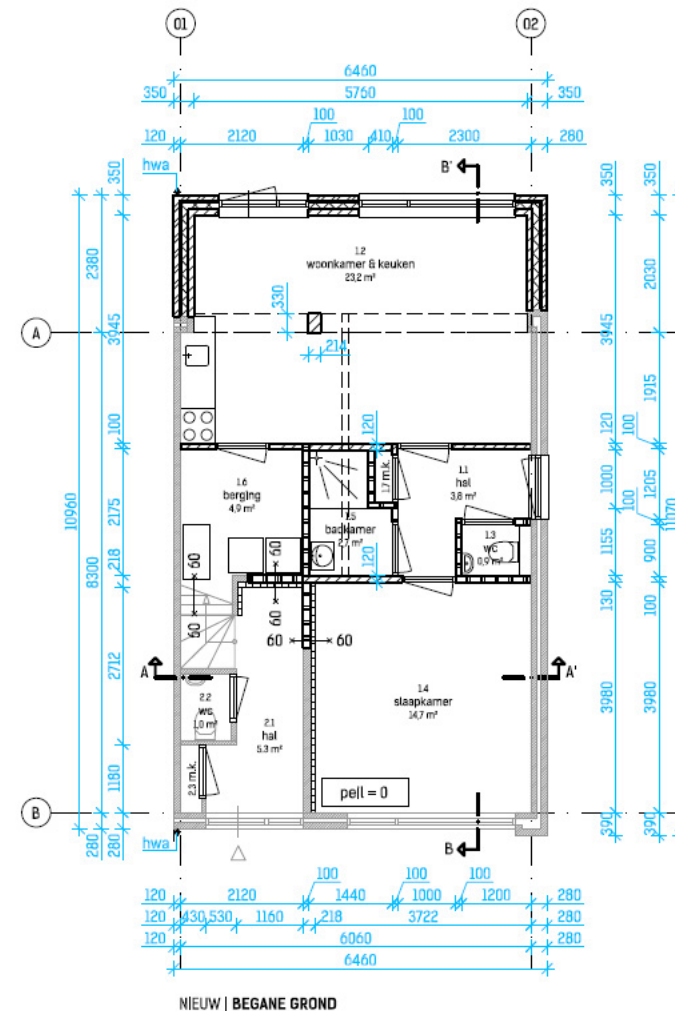
### Criteria waarop Woonik woningen selecteert voor woningsplitsing

**Grootte van de woning:** minimaal 100 m<sup>2</sup>

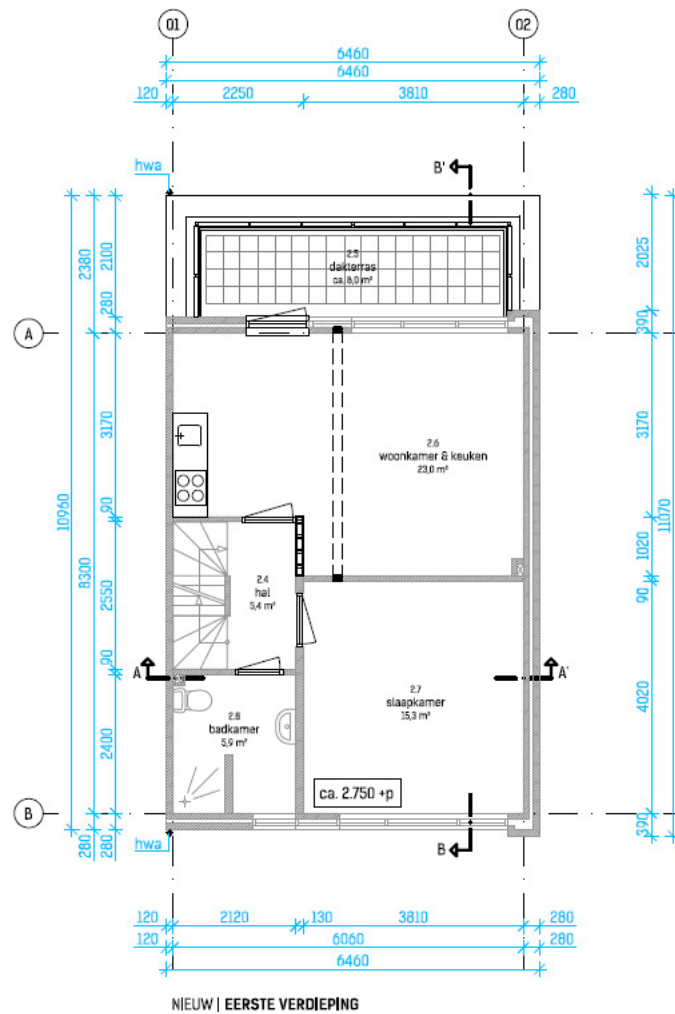
**Beukmaat:** woningen uit de jaren 70 en 80 hebben veelal een geschikte beukmaat

**Type woning:** hoekwoningen, vaak van twee-onder-een-kapwoningen, dan is er een extra deur aan de zijkant mogelijk en voldoende ruimte voor parkeerplaatsen i.v.m. de parkeernormen.

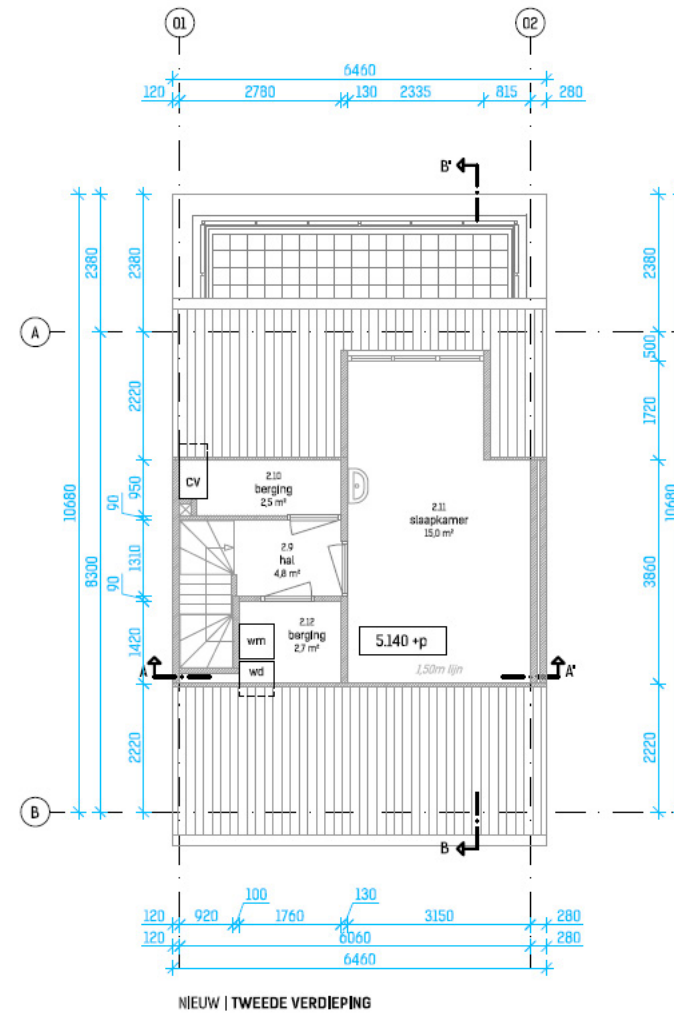
**Bouwjaar:** jaren 70 en 80



**Figuur 13** Plattegrond van de begane grond van de hoekwoning van Woonik na splitsing



**Figuur 14** Plattegrond van de eerste verdieping van de hoekwoning van Woonik na splitsing



**Figuur 15** Plattegrond hoekwoning van de tweede verdieping van de woning van Woonik na splitsing

## 4. Portaal

# Kleine woningen toevoegen door middel van woningsplitsing

### Over Portaal

**Oppericht in:** 2002, fusie Portaal Woonstichting en Stichting Genuagroep

**Bezit in:** regio Arnhem (Arnhem, Rheden, Rozendaal), Regio Eemland (Amersfoort, Soest), Regio Leiden (Leiden, Oegstgeest), Regio Nijmegen (Nijmegen) en Regio Utrecht (Utrecht, Bunnik, Nieuwegein, Stichtse Vecht)

**Verhuureenheden:** 55.000 (2023)

**Aantal woningen gesplitst:** van 10 naar 20 appartementen in 2023

**Ambitie op het gebied van splitsen:** geen ambitie om andere woningen te splitsen

**Interview met:** Jan van der Geest (ontwikkelman) en Ineke de Bruijckere (adviseur volkshuisvesting)

Bij woningcorporatie Portaal was de renovatie van de Aagaatlaanflat in Leiden aanleiding om tien vierkamerappartementen van 77 m<sup>2</sup> in de plint van de flat te splitsen in twintig tweekamerappartementen tussen 31 m<sup>2</sup> en 44 m<sup>2</sup>. Na een lang proces met de gemeente is de vergunning afgegeven en kan Portaal starten met de verbouwingswerkzaamheden. Zes van de nieuwe woningen zijn bestemd voor jongeren die dakloos zijn en begeleiding krijgen bij het zelfstandig wonen. Ook komen er vier studenten te wonen die een bijdrage gaan leveren aan de leefbaarheid in de flat. Op die manier komt er een mix van 'vragers en dragers' in de gesplitste woningen te wonen. Wat Portaal betreft is de



**Figuur 16** Impressie van de Aagaatlaanflat van Portaal Leiden na renovatie met in de plint de te splitsen woningen met nieuwe tuintjes

transformatie in Leiden een eenmalige actie, omdat het een relatief grote tijdsinvestering is geweest en er worden in Leiden de komende tijd al veel tweekamerappartementen gebouwd. Portaal wil een goeie mix van woningen in de eigen portefeuille hebben. "Vijftien jaar geleden dachten we dat een nieuwe sociale huurwoning 100 m<sup>2</sup> moest zijn. Alles wat we nu bouwen is een stuk kleiner. De gemiddelde woninggrootte van onze nieuwbouwwoningen ligt op 55 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Dit is ingegeven door gezinsverdunding en

ook door bouwkosten. De grote woningen die we al hebben zijn steeds schaarser. Alles wat je verbouwt of sloopt kun je niet meer terugbouwen”, geeft Jan van der Geest aan.

“Een nieuwbouwwoning kost al gauw drie ton. De kosten voor splitsen komen neer op € 115.000 per nieuwe woning. Daar kun je niks nieuws voor bouwen.”

### Kans door een geplande renovatie

De aanleiding voor het verbouwen van tien appartementen in de Agaatlaanflat uit 1967 was een geplande renovatie en verduurzaming van de flat. Inmiddels zijn de verduurzamingswerkzaamheden afgerond en kan het splitsen beginnen. De reden dat Portaal bij deze flat kiest voor woningsplitsen, is dat er door de renovatie vier woningen zouden verdwijnen. Dat vond de woningcorporatie niet wenselijk. Om minimaal het aantal te slopen woningen te laten terugkomen en ook wat woningen toe te kunnen voegen, was woningsplitsing een goed alternatief. Daar komt bij dat er bij de planvorming weinig nieuwbouwlocaties in Leiden waren waar Portaal nieuwe woningen kan realiseren. Op deze manier kon de woningcorporatie toch wat woningen toevoegen. “Als je kijkt naar de businesscase is het ook interessant”, geeft Van der Geest aan. “Een nieuwbouwwoning kost al gauw drie ton. De kosten voor splitsen van de appartementen komen neer op € 115.000 per nieuwe woning. Daar kun je niks nieuws voor bouwen.”

### Bottleneck rondom parkeren

Toch zou de woningcorporatie het nu niet nog een keer op dezelfde manier doen. “Inmiddels zitten we in een hele andere woningmarkt dan een aantal jaren geleden toen we de plannen maakten. “Nu zijn er veel meer beoogde bouwlocaties in Leiden dan een paar jaar geleden. Ook Portaal heeft nu volop bouwplannen”, vertelt De Bruijckere. “Daar komt bij dat het proces van de ver-

gunningaanvraag erg lang heeft geduurd”, vult Van der Geest aan. “Dat zit hem vooral in het parkeerbeleid en andere gemeentelijke regelgeving.” Het parkeren was ingewikkeld, omdat het op eigen terrein opgelost diende te worden. Dat stukje eigen terrein had de corporatie echter niet, waardoor de gemeente eigen grond moest inzetten om de parkeerplekken te realiseren. En dat botste met het eigen gemeentelijke parkeerbeleid. De hele parkeerdiscussie heeft uiteindelijk voor een jaar vertraging gezorgd. “Dat is erg jammer, want de flat is nu al gerenoveerd en dan moet de woningsplitsing nog plaatsvinden. Bovendien is er woningnood en wil je tempo maken”, stelt De Bruijckere.

### Een mix van dragende en vragende bewoners

Een aantal van de gesplitste appartementen komt beschikbaar voor jongeren die dakloos zijn. Het was van begin af aan al de insteek van Portaal om een aantal gesplitste woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Hier vonden Portaal en de gemeente elkaar. De Bruijckere: “We hebben met de gemeente Leiden in de prestatieafspraken vastgelegd dat we bij nieuwbouw kijken of er kansen zijn voor bijzondere doelgroepen. Daar kwam bij dat er tegenover de flat ook een locatie komt waar de gemeente jongeren die begeleiding nodig hebben kamergewijs gaat huisvesten.” De partijen kwamen zo op het idee om te kijken of die twee woonvormen elkaar kunnen aanvullen. Mogelijk kunnen jongeren die op een kamer starten doorstromen naar een tweekamerwoning. Voor de overige tien appartementen heeft Portaal nog geen doelgroep in gedachten. Mogelijk huisvest Portaal hen via het reguliere woonruimteverdeelsysteem. Er is veel vraag naar woningen voor starters in Leiden.

### Weinig technische knelpunten

De technische uitdagingen van de verbouwing vielen mee voor Portaal. De bestaande vierkamerappartementen waren in de jaren 90 in de flat gerealiseerd in de plint. De woningen zaten dus niet in de originele flat van 1967. Toen waren het garages. Nu splitst Portaal de vierkamerappartementen van 77 m<sup>2</sup> in twee kleinere appartementen. De plattegronden van de oorspronke-



lijke woningen (zie figuur 17) laten wel beperkte mogelijkheden voor het splitsen zien. Naast de beperkte oppervlakte van de appartementen had de corporatie rekening te houden met de dragende muren die overeind dienen te blijven (donkerzwarte lijnen in figuur 17 en rode lijnen in figuur 18) en de stijpunten van de leidingen voor de bovenliggende appartementen. Dit is de kast in de nieuwe situatie (figuur 3) die bereikbaar is vanuit de slaapkamer van 6 m<sup>2</sup>. Naast de plattegronden was de enige andere technische uitdaging dat de bestaande constructieve begane grondvloer geen kruipruimte heeft waardoor de leidingen niet makkelijk te verleggen zijn. De nieuwe woningen moesten er bij wijze van ‘omheen gemanoeuvreerd worden’.

Het realiseren van een buitenruimte is voor de nieuwe kleine woningen onder de 50 m<sup>2</sup> niet verplicht, maar Portaal kiest er wel voor. “Oorspronkelijk zaten er tuinen aan de achterkant van de woningen”, vertelt De Bruijckere. “We realiseren nu een wat minder grote buitenruimte per woning maar we gaan nog

Businesscase figuur 16-18	
Totale investering splitsing van één vierkamerappartement naar twee tweekamerappartementen	€ 230.000
Hieronder valt:	Bouwkundige splitsing, nutsvoorzieningen
IRR	2,97-2,15%
Onrendabele top	Nee
Extra investering op duurzaamheid?	De bovengelegen woningen zijn verduurzaamd naar nul op de meter. De gesplitste woningen worden meegenomen in huidige project.
Huurprijs appartementen vóór splitsing	€ 577 – € 737 (2020)
Huurprijs na splitsing: Tweekamerappartement 32m <sup>2</sup> Tweekamerappartement 44m <sup>2</sup>	€ 452 - € 500 € 647

wel iets met gemeenschappelijk groen doen met de doelstelling dat de buitenruimte bijdraagt aan de leefbaarheid.”

#### Tips voor gemeenten:

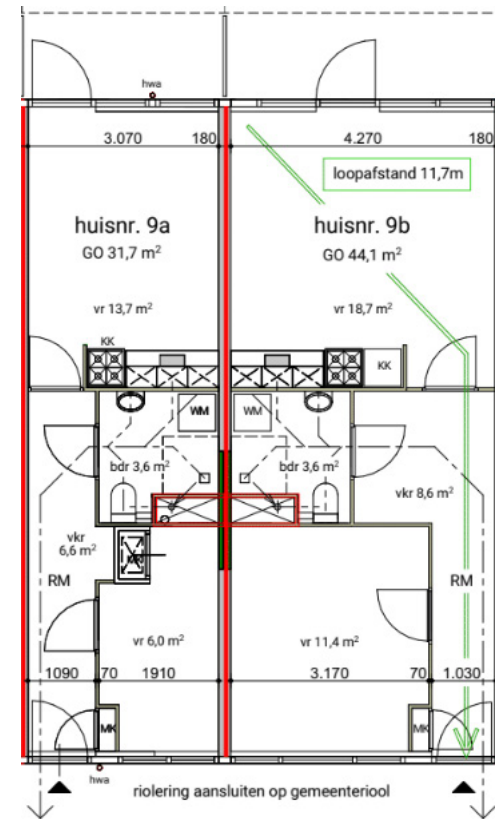
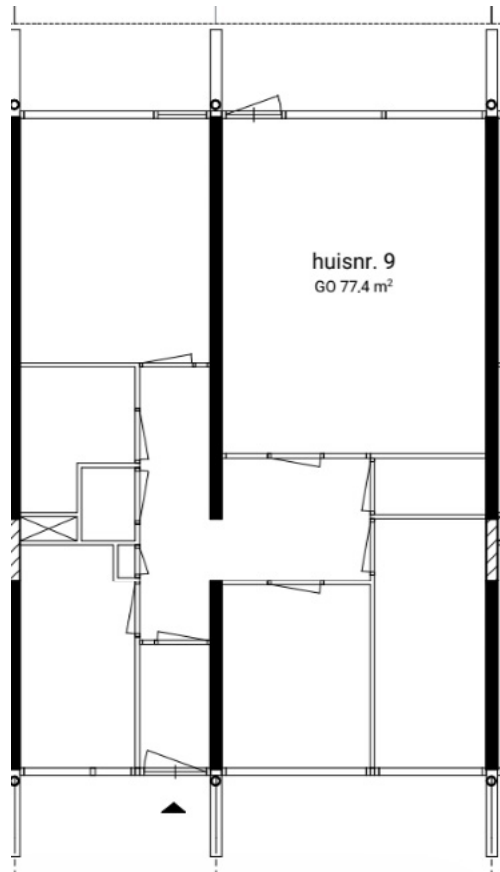
- Maak in een vroeg stadium van het overleg helder wat je beleid rondom woningsplitsen is, zowel qua eisen rondom de woning als het parkeerbeleid.
- Gemeente Leiden kent een subsidie voor transformatie van woningen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat werkt stimulerend voor een corporatie en zou er dus voor kunnen zorgen dat meer woningen gesplitst worden.

#### Tips voor corporaties:

- Bezint eer ge begint en ga op tijd in gesprek met de gemeente. Zoek goed uit wat woningsplitsen betekent op het gebied van regelgeving, onder meer met betrekking tot parkeren. Goede voorbereiding kan veel tijd scheelen in het aanvraagproces waardoor je tijdig kunt starten met de verbouwing en woningen niet te lang leeg staan.
- Maak werk met werk, oftewel ga na of een noodzakelijke verduurzaming gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld splitsing of een andere vorm van woningaanpassing.

#### Gegevens over de gesplitste woning figuur 16-18

Type woning:	10 appartementen op de begane grond van een galerijflat
Bouwjaar:	1970
Gebruiksoppervlakte vóór de splitsing:	77 m <sup>2</sup>
Tweekamerappartement na splitsing:	32 m <sup>2</sup>
Tweekamerappartement na splitsing:	44 m <sup>2</sup>



**Figuur 17** Vierkamerappartement Agaatlaanflat Portaal vóór het splitsen

**Figuur 18** Tweekamerappartement Agaatlaanflat Portaal na het splitsen

# 5. Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

## Splitsen als een van de vijf strategieën om de woningvoorraad beter te benutten

### Over SOR

**Opgericht in:** 1986

**Bezit in:** Rotterdam, Spijkenisse, Oud-Beijerland, Westvoorne en Krimpen aan den IJssel

**Verhuureenheden:** 5.233 woningen (50+) en 1.932 verzorgings- en verpleegplekken (2021)

**Aantal woningen gesplitst:** 1

**Ambitie woningsplitsen:** 40 woningen per jaar

**Interview met:** Remco Bouter (manager vastgoed)

In Rotterdam-Zevenkamp heeft Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (hierna SOR) een appartement van 125 m<sup>2</sup> gesplitst in twee kleinere appartementen. Op deze manier zijn in seniorenflat Charley Toorop een tweekamerappartement van 70 m<sup>2</sup> en een éénkamerappartement van 50 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De gesplitste woning is de eerste van een geplande reeks woningen die SOR wil splitsen. De twee kleine appartementen doen op dit moment dienst als modelwoningen. “Om anderen te laten zien dat het kan. En het werkt aanstekelijk, want steeds meer huurders in de flat tonen belangstelling in woningsplitsing”, licht Remco Bouter toe.



**Figuur 19** Seniorenflat Charley Toorop, met in rood het gesplitste appartement aangegeven

**Tip aan de gemeente:** “Omarm woningsplitsen als potentiële kans om iets te doen aan het woningtekort. Er is woningnood en we hebben elkaar nodig.”

### De BIG5: meervoudig de wooncrisis te lijf

Waarom woningsplitsen? Nederland heeft een groot woningtekort en vergrijsst. Voor sociale huur bedraagt de uitbreidingsopgave in regio Rotterdam alleen al 13.500 woningen. Nieuwbouw is één van de manieren om die aantallen te realiseren, maar dat duurt lang. Daarom kijkt SOR naar alternatieven die het woningtekort kunnen verkleinen. Woningsplitsen is zo'n alternatief. Het is de ambitie van SOR om de komende jaren een paar honderd woningen te splitsen. In totaal verwacht de woningcorporatie 2.000 eenheden te kunnen toevoegen door middel van woningsplitsen, optoppen, ondertoppen, woningdelen en (her)ontwikkelen (BIG5).<sup>22</sup>

### Ruimte zat

Voordat SOR is gestart met woningsplitsen heeft zij haar huurders gevraagd hoe zij aankijken tegen woningsplitsen en woningdelen. Uit een onderzoek onder 3.000 huurders, waarvan ruim 1.000 respondenten, blijkt dat bijna één op hun zes huurders het ziet zitten om op de huidige plek kleiner te gaan wonen.<sup>23</sup> Veel senioren blijven het liefst in hun eigen woonomgeving en verhuizen naar ander complex is een grote stap. SOR had ingeschat dat er vooral behoefte zou zijn aan tweekamerappartementen. Verrassend genoeg blijkt dat er onder alleenstaande oudere senioren (70+) ook behoefte is aan eenkamerwoningen. Bouter vertelt: "Sommige huurders zeiden: "Doe mij maar een studio van 50 m<sup>2</sup>, dat scheelt schoonmaken, stookkosten en het is ruim zat."

### Analyse van de woningvoorraad

Hoe bepaal je welke woningen je gaat splitsen? Dat vraagt om een analyse van de woningvoorraad op complexniveau en aan de hand van plattegronden. Uit een eerste inventarisatie lijken 400 tot 500 woningen van SOR in aanmerking te komen voor woningsplitsing. Dit zijn grote woningen van 120 m<sup>2</sup> of meer, vaak niet-DAEB vanwege de woninggrootte. Na het splitsen ligt de huurprijs

van de nieuwe woningen rond de eerste aftoppingsgrens. Daardoor voegt SOR door middel van woningsplitsen meer sociale woningen toe aan de woningvoorraad.

**"Doe mij maar een studio van 50 m<sup>2</sup>, dat scheelt schoonmaken, stookkosten en het is ruim zat."**

### Schachten, installaties en brandscheidingen

Een gebouw in één keer aanpakken zou het meest efficiënt zijn, maar dat is met uitverhuizen onwenselijk. Zeker voor senioren. Bij mutatie haalt SOR een voor aangemerkte woning tijdelijk uit de verhuur om te kijken hoe de woning het beste kan worden gesplitst. De aannemer kijkt gelijk mee om de kosten en eventuele belemmeringen in te schatten. "Technisch is alles mogelijk, maar met een muurtje alleen ben je er niet. Je wilt zo min mogelijk overlast veroorzaken. Het is voor huurders hinderlijk als bouwvallers in de woning eronder moeten zijn, of als je kabels en dergelijke op een andere meer zichtbare plek moet wegwerken. Het gebruik van de bestaande schachten is dan het handigst, het minst overlast gevend en ook het goedkoopst", aldus Bouter. Bij de woning in de Charley Toorop toren zijn de meeste kosten gaan zitten in de installaties. Dat is een aandachtspunt voor een volgende keer.

### Regelgeving

Hoewel de gemeente het splitsen van woningen door SOR een goed idee vindt, loopt de corporatie soms aan tegen de systeemwereld. Zo stelt de gemeente de eis dat een woning in bepaalde wijken minimaal 85 m<sup>2</sup> moet hebben.<sup>24</sup> Ook duurt het vergunningetraject soms lang. Dat is een van de redenen dat SOR de gesplitste woningen nu nog als modelwoningen gebruikt. Om de gemeente te laten zien dat het kan en het gesprek te blijven voeren.

22. SOR. (2022). Meervoudig de wooncrisis te lijf: Over ouderenhuisvesting en (woon)zorgvastgoed in Rotterdam.

23. Zie Dirks, F., & Wassenberg, F. (2022, 6 december). [Hoe woningcorporaties woningdelen toepassen: friends-contracten en kamerverhuur](#). Platform31.

24. Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021. (2021, 1 juli).

#### Gegevens over de gesplitste woning figuur 19-21

Type woning:	appartement, niet-DAEB
Bouwjaar:	2005
Beukmaat (vóór splitsing):	10,8 m
Diepte woning (vóór splitsing):	13,86 m
Gebruiksoppervlakte vóór de splitsing:	125m <sup>2</sup>
Na splitsing éénkamerappartement:	ca. 55 m <sup>2</sup>
Na splitsing tweekamerappartement:	ca.70 m <sup>2</sup>

#### Tips voor gemeenten:

- De regelgeving die gemaakt is rondom woningsplitsing is vaak gericht tegen malafide verhuurders. Maak in je regelgeving onderscheid tussen malafide verhuurders en nette verhuurders zoals woningcorporaties door toegelaten instellingen meer ruimte te geven voor woningsplitsen.
- Werk samen met de woningcorporatie(s) om op een creatieve manier de woningnood aan te gaan. Wees niet te rigide in regelgeving, strenge eisen zoals een minimum van 85 m<sup>2</sup> werkt niet stimulerend.

#### Tips voor andere corporaties:

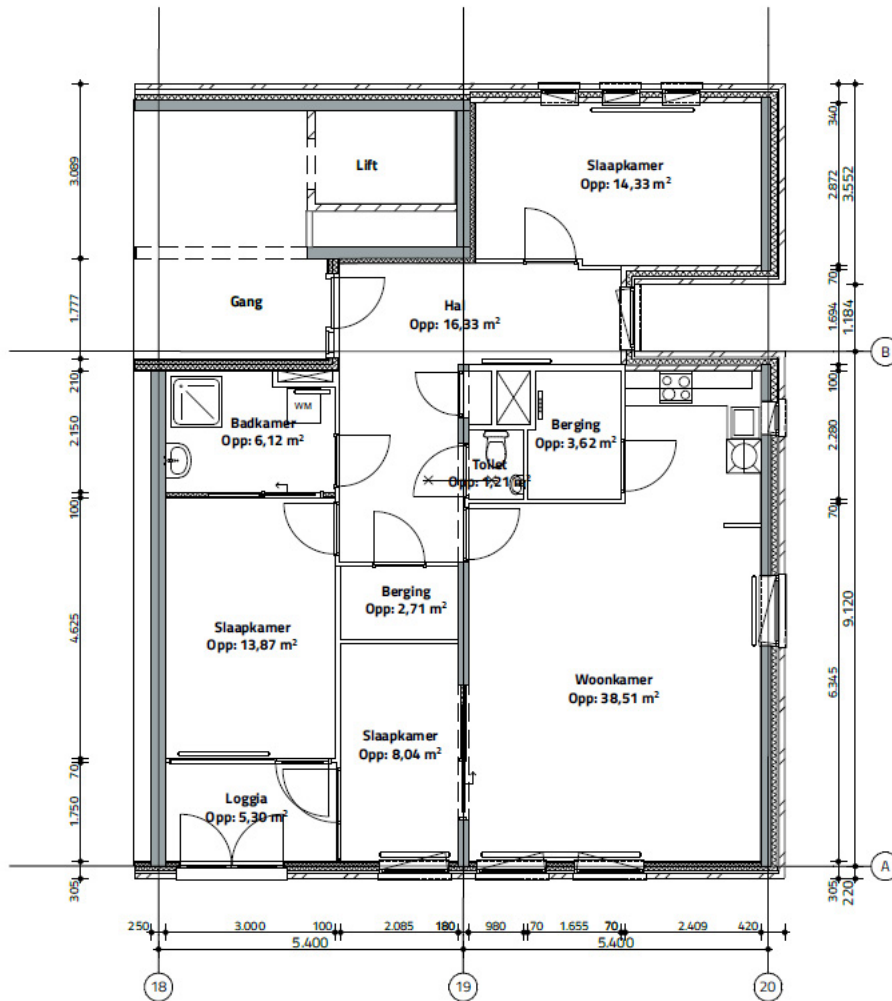
- Regel de communicatie met je huurders goed aan de voorkant en blijf gedurende het traject veel en uitgebreid informeren en communiceren.
- Ga zo snel mogelijk met je gemeente in gesprek om de handen op elkaar te krijgen.
- Blijf niet eindeloos aan de tekentafel zitten, maar ga het vooral doen.
- Beperk de overlast van de bouw en maak het eindresultaat zichtbaar.

#### Businesscase figuur 19-21

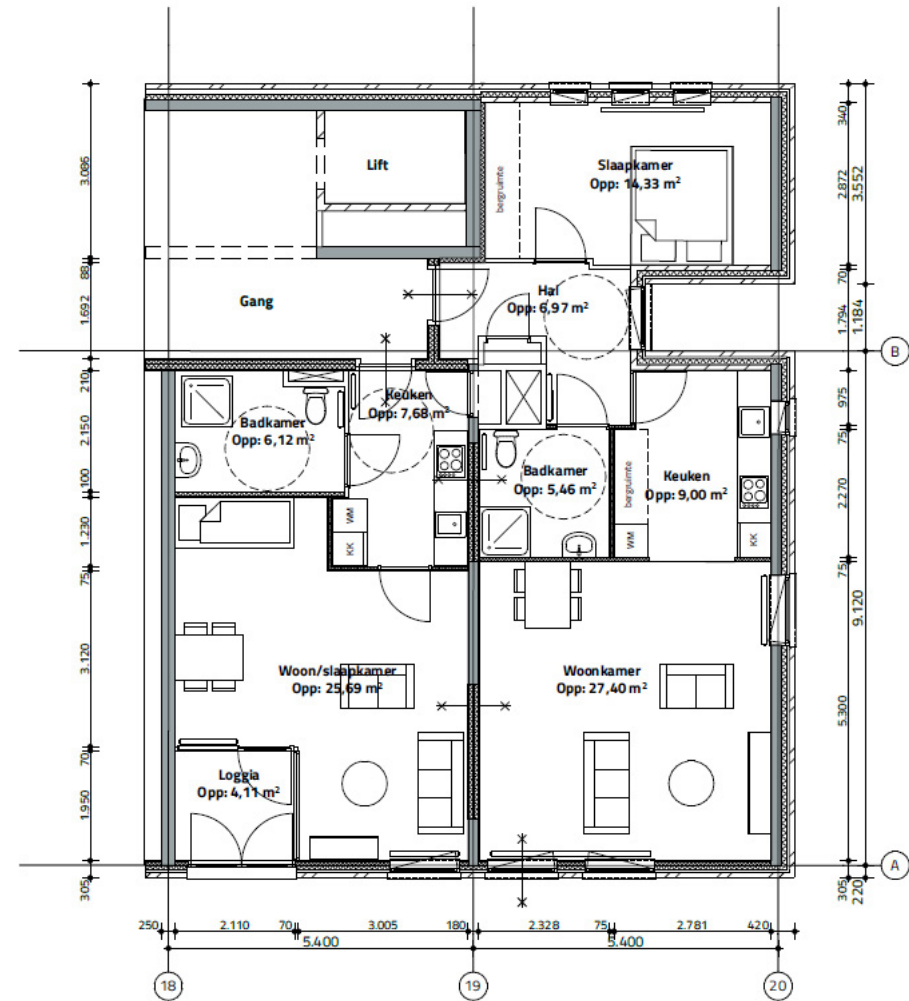
Totale investering splitsing van één appartement naar twee appartementen	€ 70.000-€ 75.000
Hieronder valt:	Bouwkundige splitsing, installaties nutsvoorzieningen, leges
IRR	Niet berekend
Onrendabele top	Nee
Extra investering o duurzaamheid?	Nee, het complex is uit jaren '90.
Huurprijs appartement vóór splitsing	€ 1.200
Schatting streefhuurprijzen na splitsing:	
Eénkamerappartement ca. 55 m <sup>2</sup>	€ 700-750
Tweekamerappartement ca. 70 m <sup>2</sup>	€ 800-900

#### Criteria waarop SOR woningen selecteert voor woningsplitsing

**Grootte van de woning:** minimaal 120 m<sup>2</sup>, niet-DAEB



Figuur 20 Plattegrond appartement SOR vóór splitsing



Figuur 21 Plattegrond appartement SOR na splitsing. Links de studio van 50 m² en rechts het tweekamerappartement van 70 m²

## 6. Thuisvester

# Splitsing van een bijzondere hoekwoning

### Over Thuisvester

**Opgericht in:** 2014, vanuit een fusie van voorganger: Cires, Zorg voor Wonen, Volksbelang, WSG en Antonetta Stichting

**Bezit in:** Oosterhout, Geertruidenberg, Rucphen en Zundert.

**Verhuureenheden:** 14.684 (2021)

**Aantal woningen gesplitst:** 1

**Ambitie:** vooral op gebied van woningdelen niet op woningsplitsen

**Interview met:** Dennis Dudok (projectleider) en Saskia Teegelbeckers (programmamanager strategisch voorraadbeleid)

Woningcorporatie Thuisvester heeft in de Oosterhout een grote hoekwoning van 210 m<sup>2</sup> gesplitst in twee ruime eengezinswoningen. Een bijzondere casus, omdat het een hele grote woning was. In de nieuwe woning is een gezin komen wonen, in de andere woning komt een tweepersoonshuishouden te wonen. Het splitsingstraject heeft langer geduurd dan vooraf gehoopt, onder andere door een intensief traject met de omwonenden. Hoewel Thuisvester trots is op het resultaat, is het voor de corporatie geen doel op zich om meer woningen te splitsen. “Voor deze woning was het een passende oplossing, maar het is een lang proces geweest met bezwaren vanuit de buurt”, licht projectleider Dennis Dudok toe. Thuisvester gaat zich daarom in de toekomst richten op woningdelen.



**Figuur 22** Voor- en zijgevel van de gesplitste woning. De voordeur van de linker woning bevindt zich links bij de fiets. De voordeur van de rechter woning zit achter de pilaar bij de kliko's.

### Voormalig dierenartsenpraktijk

De gesplitste hoekwoning uit 1996 staat in Oosterhout. Het pand heeft aardig wat transformaties doorgemaakt. Oorspronkelijk waren het twee aparte eengezinswoningen die later zijn samengevoegd. Het pand heeft een tijd dienst gedaan als woning met een dierenartsenpraktijk, vervolgens was het een zorglocatie. In 2016 is de woning opgedeeld in zes kamers die tijdelijk werden verhuurd aan statushouders. Sinds 2017 staat de gemeente kamergewijze verhuur echter niet langer toe. Thuisvester beraadde zich toen op wat zij met

het pand wilde. In eerste instantie kwam het pand in aanmerking voor verkoop. Maar door het tekort aan sociale huurwoningen heroverwoog de corporatie deze strategie. Om de woning passend in de woningportefeuille van Thuisvester te kunnen inzetten, was splitsing van het pand noodzakelijk. Op deze manier blijft het pand voor de sociale verhuur behouden en voegt Thuisvester een woning toe aan de voorraad.

### Compromis gesloten met omwonenden

Het lag voor de hand om de woning verticaal in tweeën te splitsen, omdat er al twee entrees waren, zoals aangegeven met de zwarte pijltjes op figuur 23 en 25. De rode lijnen in figuur 25 en 26 geven goed aan waar de nieuwe muren zijn gekomen die het pand in tweeën splitsen. Vanwege de omvang van de nieuwe woningen wilde Thuisvester twee gezinnen huisvesten in de nieuwe woningen. Omwonenden waren bang voor het toenemen van verkeersdruk, parkeren en mogelijke extra overlast door twee aangrenzende tuinen. Doordat de vorige bestemmingen in het verleden ook de nodige overlast veroorzaakten tekenden zij bezwaar aan. Uiteindelijk is een compromis gesloten en woont in één van de nieuwe woningen een gezin en straks in de andere woning een tweepersoonshuishouden. “Het proces met de omwonenden hebben we wel onderschat. Misschien hadden we nog meer aan de voorkant het gesprek kunnen voeren. We hebben in januari 2022 de omgevingsvergunning aangevraagd en konden mede door de bezwaren van omwonenden uiteindelijk pas in november van hetzelfde jaar starten met de bouw”, vertelt Dudok.

“We hebben niet gekeken of er een onrendabele top was. Dit was geen showstopper. Je kunt voor € 140.000 geen nieuwe woning bouwen, dus is het haalbaar.”

### Lang proces

De verbouwing nam behoorlijk wat tijd in beslag. Door de bijzondere vorm van het gebouw was het geen standaard ingreep. De patio-achtige tuin moest worden gesplitst. De doorlooptijd van de aanvragen van de nutsvoorzieningen was langer dan waar Thuisvester rekening mee hield. Verder lag er een uitdaging in het brandtechnisch veilig maken van de nieuwe woningen door de bijzondere bouw van de woning met twee kappen. Dat Thuisvester in eerste instantie niet verder inzet op woningsplitsen heeft niet met de kosten te maken. Dudok geeft aan: “Omdat de druk op de woningmarkt zo hoog is, zoeken we naar verschillende manieren om woningen toe te voegen. Daarom kozen we voor splitsen van het pand en niet voor verkoop”. We hebben niet gekeken of er een onrendabele top was. Dit was geen showstopper. Je kunt voor € 140.000 geen nieuwe woning bouwen, dus is het haalbaar.”

### Opzoek naar andere creatieve oplossingen

Ondanks de lange doorlooptijd is Thuisvester trots op het resultaat. Teegelbeckers licht toe: “Het is een goede oplossing geweest voor de bijzondere hoekwoning waardoor we toch weer twee huishoudens hebben kunnen helpen aan een fijne woning.” De corporatie denkt na hoe zij op andere manieren haar bestaande voorraad het beste kan benutten. De wachtlijsten zijn lang en daarom probeert Thuisvester zo veel mogelijk woningen toe te voegen aan de eigen woningvoorraad. Dat gebeurt enerzijds via nieuwbouw, maar ze verkennen ook zijroutes, zoals: flexwonen in een recreatiepark, woningdelen en optoppen. Bij woningdelen kijkt Thuisvester naar de doelgroep jongeren, maar mogelijk is er ook interesse in deze woonvorm onder ouderen. We willen het vooral gaan ervaren door te doen”, geeft Teegelbeckers aan.

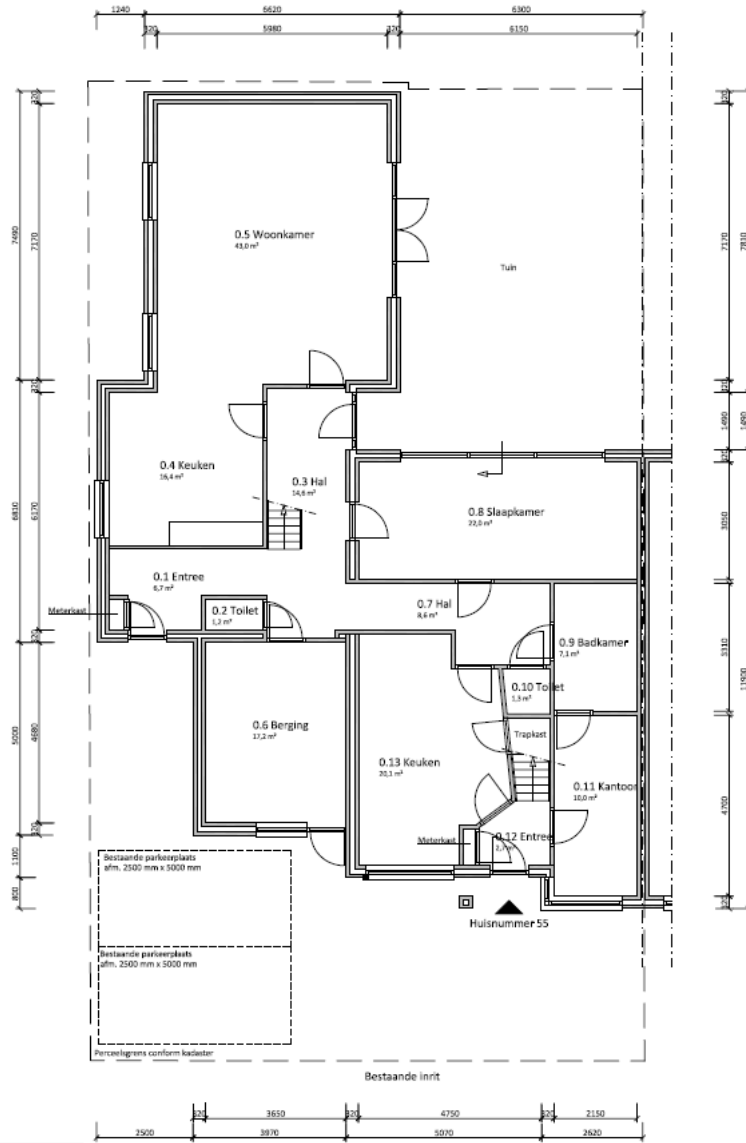


**Businesscase figuur 22-26**

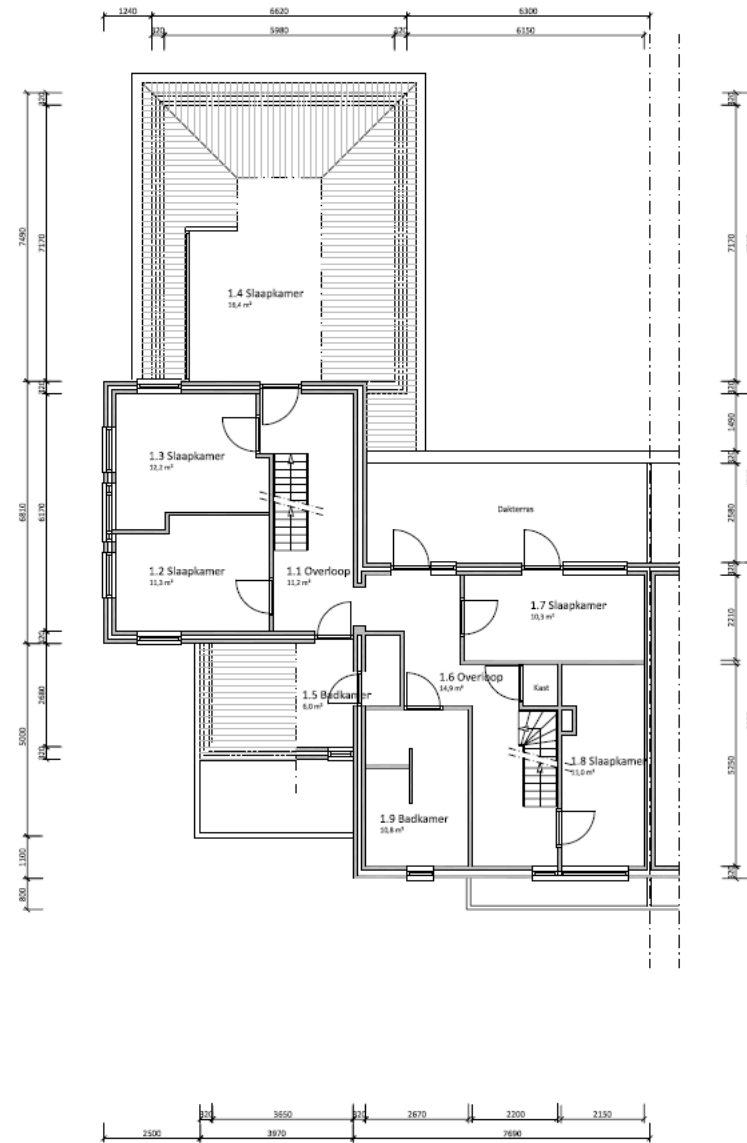
Totale investering splitsing van één grote hoekwoning naar twee eengezinswoningen	€ 140.000 (incl. btw)
Hieronder valt:	Bouwkundige splitsing, nutsvoorzieningen, splitsen achtertuin, nieuwe pui t.b.v. berging, nieuwe oprit, nieuwe badkamers en één nieuwe keuken.
IRR	4,86%
Onrendabele top	Onbekend
Extra investering op duurzaamheid?	Rest komt in regulier onderhoud aan bod.
Huurprijs hoekwoning vóór splitsing	Het pand werd kamergewijs verhuurd voor een huur van gemiddeld € 300 per kamer.
Huurprijs na splitsing; Eengezinswoning met 5 kamers	€ 808,06
Eengezinswoning met 5 kamers	€ 808,06

**Gegevens over de gesplitste woning figuur 22-26**

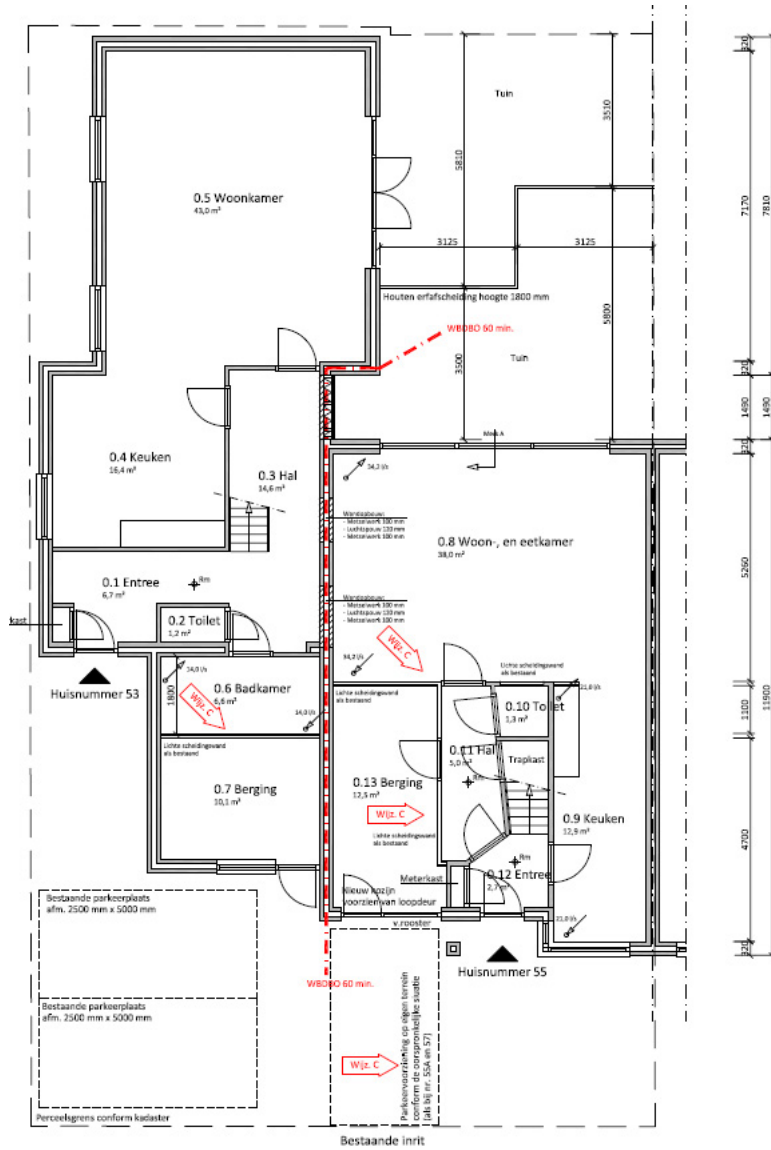
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar:	1996
Totale breedte van het gebouw (vóór splitsing):	14,16 m (rechterdeel: 7,69 m, linkerdeel: 7,86 m)
Totale diepte woning (vóór splitsing):	21,2 m (rechterdeel: 11,9 m, linkerdeel: 19,3 m)
Gebruiksoppervlakte vóór splitsing:	ca. 210 <sup>2</sup>
Na splitsing:	
- Eengezinswoning met 5 kamers:	ca. 110 m <sup>2</sup> (linkerdeel)
- Eengezinswoning met 5 kamers:	ca. 100 m <sup>2</sup> (rechterdeel)



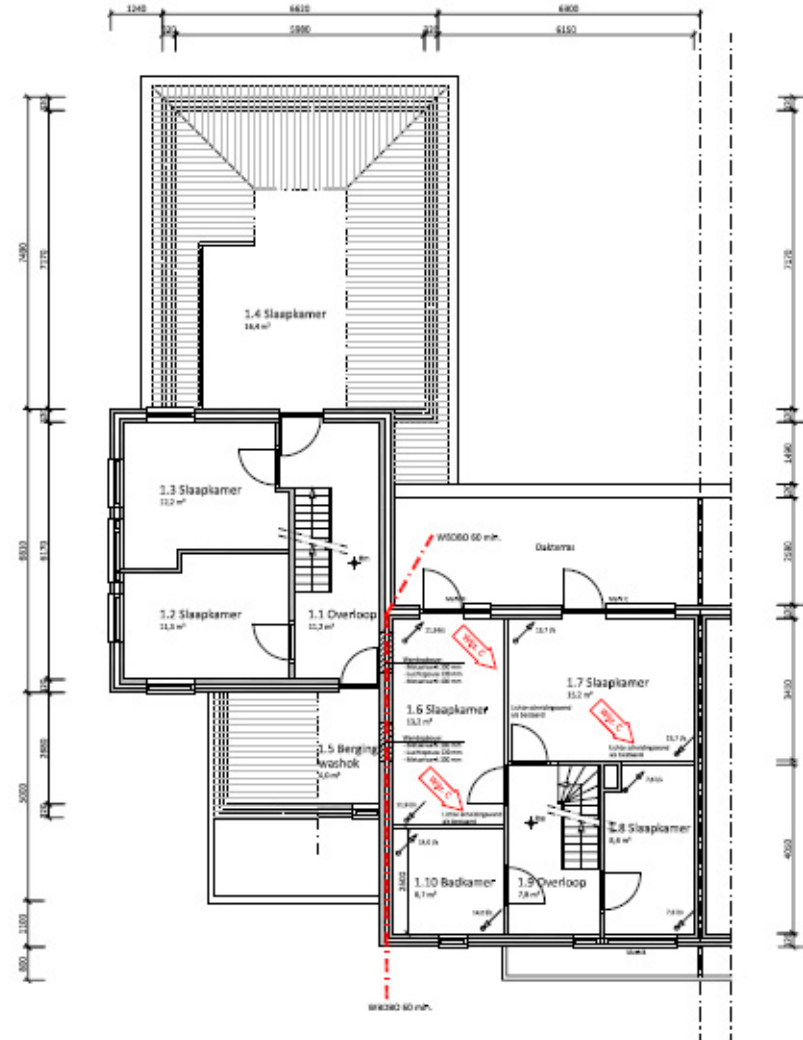
**Figuur 23** Plattegrond van de begane grond van de hoekwoning van Thuisvester vóór het splitsen



**Figuur 24** Plattegrond van de eerste verdieping van de hoekwoning van Thuisvester vóór het splitsen



Figuur 25 Plattegrond van de begane grond hoekwoning van Thuisvester na het splitsen



Figuur 26 Plattegrond van de eerste verdieping hoekwoning van Thuisvester na het splitsen

## 7. Talis

# Flexibiliseren van de woningvoorraad door zachte splitsing

### Over Talis

**Oppericht in:** 1999, fusie tussen Katholieke Woningvereniging Kolping en Woningstichting Mgr. dr. Ariëns uit Wijchen.

**Bezit in:** Nijmegen en Wijchen

**Verhuureenheden:** 15.236 woningen (11.279 in Nijmegen en 4.346 in Wijchen) (2021)

**Aantal woningen zacht gesplitst:** 15 woningen t/m 2022, 25 op de planning in 2023

**Ambitie:** 50 woningen per jaar zacht splitsen

**Interview met:** Naomie Vermeij (adviseur vastgoed)

Bij Talis kiezen ze voor een vorm tussen kamergewijze verhuur en woningsplitsen in. Platform31 noemt dit zachte splitsing.<sup>25</sup> Bij deze vorm wordt een eengezinswoningen omgebouwd naar een verkamerde woning met twee slaapkamers met elk een eigen badkamer. Huurders delen de woonkamer, keuken en tuin. Er zijn meer corporaties die dit concept toepassen (Zayaz en Parteon bijvoorbeeld) Met deze vorm van splitsen heeft de woningcorporatie inmiddels al aardig wat ervaring. Sinds 2021 zijn 21 woningen op deze manier gesplitst. En er staan nog 19 woningen op de planning voor dit jaar. “Het is

25. Wassenberg, F., & Ten Kate, J. (2023, 13 april). Zeven varianten voor woningdelen. Platform31.



**Figuur 27** Hoekwoning van Talis in Wijchen die zacht is gesplitst

allemaal niet zo spannend”, licht Naomie Vermeij toe. “Zachte splitsing is niets anders dan verkameren met het toevoegen van een badkamer. Gewoon doen dus, we kunnen allemaal een woning verbouwen.”

## Flexibele woningvoorraad

In 2019 heeft Talis zich over de vraag gebogen hoe zij haar portefeuille efficiënter kan inzetten. Met veel grote eengezinswoningen is ook bij deze corporatie sprake van een mismatch tussen de vraag (één- en tweepersoons-huishoudens) en het aanbod (grote eengezinswoningen). Zachte woningsplitsing is een antwoord op wat Talis het flexibiliseren van het woningvoorraad-beleid noemt, een manier om de woningvoorraad toekomstbestendig te houden.

## Geen liefdesrelatie

Het woningdeelconcept van Talis is geschikt voor iedereen die samen wil wonen, maar geen liefdesrelatie heeft. Denk aan familieleden, vrienden en kennissen. Tot nu toe was het maximaal aantal huishoudens per woning twee. Talis vraagt de persoon aan wie de eerste woonruimte wordt toegewezen zelf een tweede persoon aan te dragen. Als één persoon vertrekt, dan kan de achterblijvende bewoner een nieuwe huurder aandragen. Mogelijk dat Talis in de toekomst gaat helpen bij het matchen van bewoners. Daar is nu nog geen sprake van. Talis werkt met een geïnteresseerdenlijst. Als er een woning vrijkomt, dan krijgen alle geïnteresseerden een verhuuradvertentie via de mail. Vervolgens wordt er geloot. De kans is veel groter om op deze manier een woning te krijgen, dan via het regulier woonruimteverdeelsysteem.

## Binnen een maand gerealiseerd

De woningen die in aanmerking komen voor zachte splitsing zijn minimaal 80 m<sup>2</sup> groot, hebben minimaal 3 slaapkamers en zijn niet jonger dan 20 jaar oud. Het type woning van Talis dat zich hier beste voor leent zijn woningen uit de jaren 80 in de buitenwijken. Naast deze harde eisen houdt de woningcorporatie ook rekening met leefbaarheid van de buurt, al is dat tot nu toe geen reden geweest om niet tot zachte splitsing over te gaan. Technisch hoeven er weinig ingegrepen te worden gedaan. Zoals te zien is op de plattegronden in figuur 4 en 6 breekt Talis de muren tussen de slaapkamers door en voegt een badkamer met een doorgang naar de slaapkamer toe. Beneden zijn geen aanpassin-

“Het is allemaal niet zo spannend. Zachte splitsing is niets anders dan verkameren met het toevoegen van een badkamer. Gewoon doen dus, we kunnen allemaal een woning verbouwen.”

gen gedaan. Er wordt niks aan de gevel aangepast. Het concept is, bij een strakke uitvoeringsplanning, daardoor binnen een maand te realiseren. De uitvoering ligt bij een van de vaste aannemers.

## Samenwerking gemeenten

Talis heeft de ambitie om dit jaar circa 25 woningen zacht te splitsen opgenomen in het bod aan de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Het gesprek met de gemeenten gaat echter eigenlijk vooral over procedures rondom vergunningen en de parkeernormen. Dat vindt Vermeij een gemiste kans. “Je zou het met elkaar over oplossingen voor de woningnood willen hebben.” Daar staat wel tegenover dat kamergewijze verhuur voor de corporaties vergunningsvrij is in gemeente Nijmegen.<sup>26</sup> In de gemeente Wijchen is Talis in gesprek over op welke wijze het op dit moment nog verplicht aanvragen van een omgevingsvergunning voor woningcorporaties op een andere manier vorm gegeven kan worden.<sup>27</sup>

## Stap voor stap uitbreiden

“We overwegen om elk jaar 50 woningen ‘zacht te splitsen’. Dat is echter op dit moment praktisch nog niet uitvoerbaar. We zijn ons product nu langzaam aan het opschalen. Het product vraag om een ander proces voor de collega’s van verhuur en vastgoed, je hebt te maken met een bijzonder selectieproces bij mutatie, enzovoorts”, geeft Vermeij aan. Opvallend genoeg lijkt het woonproduct nog niet heel populair te zijn onder de huurders, terwijl de woningnood hoog is. Die hebben toch het ideaal van een woning volledig voor zichzelf.

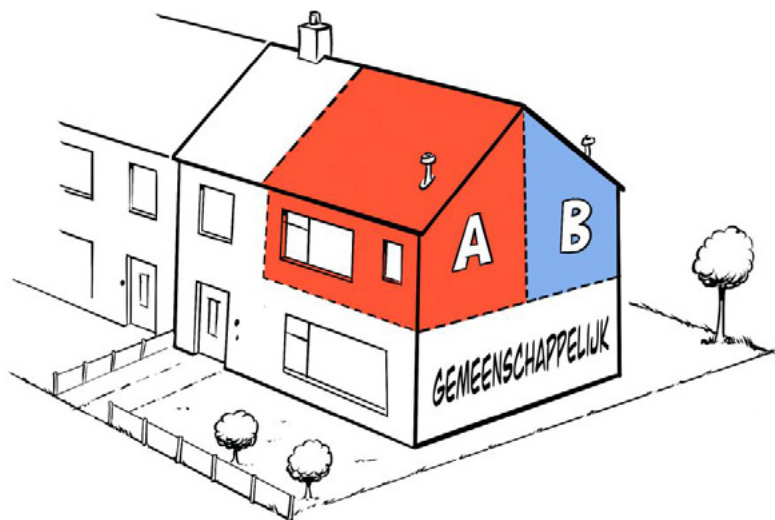
26. Gemeente Nijmegen. (z.d.). [Kamers verhuren](#).

27. [Beleidsregel voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen](#). (2015, 2 oktober).

Daar staat tegenover dat als er interesse is, de woningen vaak direct na de eerste bezichtigingen worden verhuurd. Het is dus een product met veel potentie.

**Tips aan corporaties:**

- Of je kiest voor zachte of harde splitsing is afhankelijk van je doelstelling als woningcorporatie. Denk daar goed over na en maak dan een keuze voor een strategie.
- Zoek uit wat de regelgeving van de gemeente is, weet welke procedures waar gelden.
- Betrek collega’s van verschillende teams om hen ook enthousiast te houden. Deze woonvorm schiet gauw in de beeldvorming als zijnde ‘verkamering’.
- Enerzijds is zachte splitsing een vernieuwende woonvorm. Anderzijds is zachte splitsing niets anders dan verkameren met het toevoegen van een badkamer. Het is een stuk goedkoper dan harde splitsing.



**Figuur 28** *Woningdeelconcept van Talis: klik hier voor een demonstratiefilmje*

**Tip aan de gemeente:**

- Ga met de corporaties het gesprek aan over hoe je samen oplossingen voor de woningnood kunt bedenken. En bekijk of afwijkende procedures voor woningcorporaties tot versnelling kunnen leiden.

Businesscase figuur 27 en 29-32	
Totale investering zachte splitsing van één eengezinswoning naar twee kamers met eigen badkamer	€ 17.000-€ 20.000 incl. btw
Hieronder valt:	Toevoeging van 2 <sup>e</sup> badkamer incl. doorgang naar de slaapkamer, afsluitbaarheid kamers, gemeenschappelijke washok (indien nog niet aanwezig) en aansluiting op reeds bestaande installaties.
IRR	6-13%
Onrendabele top	Nee
Rendabel na	6 tot 8 jaar
Extra investering op duurzaamheid?	Niet van toepassing
Huurprijs woning vóór zachte splitsing	€693,60, 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens
Huurprijs na zachte splitsing; Prijs per kamer	€ 400-€ 490 exclusief g/w/l

Gegevens over voorbeeld gesplitste woning figuur 27 en 29-32	
Type woningen:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1969
Gebruiksoppervlakte vóór de splitsing:	100,2 m <sup>2</sup>
Gemiddelde oppervlakte kamers:	17 m <sup>2</sup>
Gemiddelde huurprijs per kamer:	€ 465,61

**Criteria waarop Talis woningen selecteert voor woningsplitsing**

**Strategie woning:** eerste uitgangspunt bij de selectie is de woning in eigen bezit kan worden gehouden (doorexpluiten)

**Grootte van de woning:** minimaal 80 m<sup>2</sup>

**Minimaal aantal slaapkamers:** 3

**Plattegrond:** mogelijkheid tot creëren redelijk gelijkwaardige slaapkamer/badkamer combinaties en mogelijkheid tot realiseren of reeds aanwezig toilet op bestaande badkamer

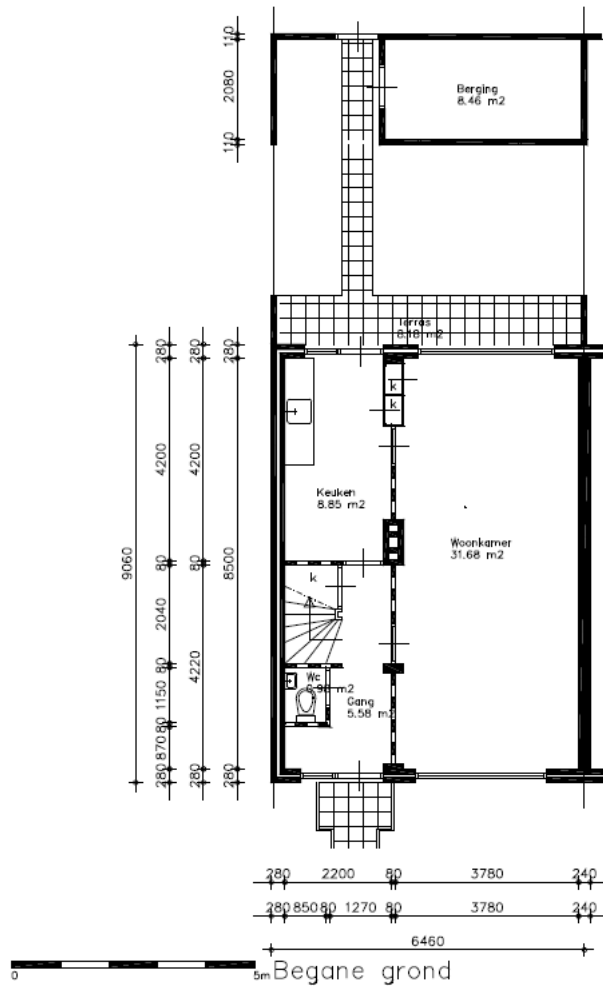
**Beukmaat:** geen selectiecriteria

**Diepte woning:** geen selectiecriteria

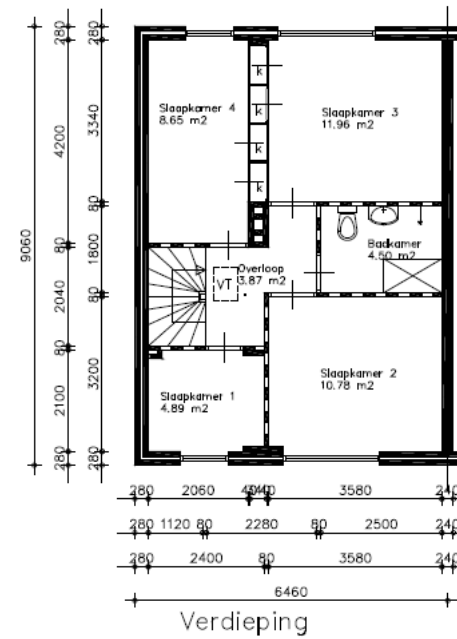
**Bouwjaar:** niet jonger dan 20 jaar oud, veelal jaren-80-woningen

**Aantal verdiepingen:** geen selectiecriteria

**Leefbaarheidscheck:** past het in de buurt ja/nee

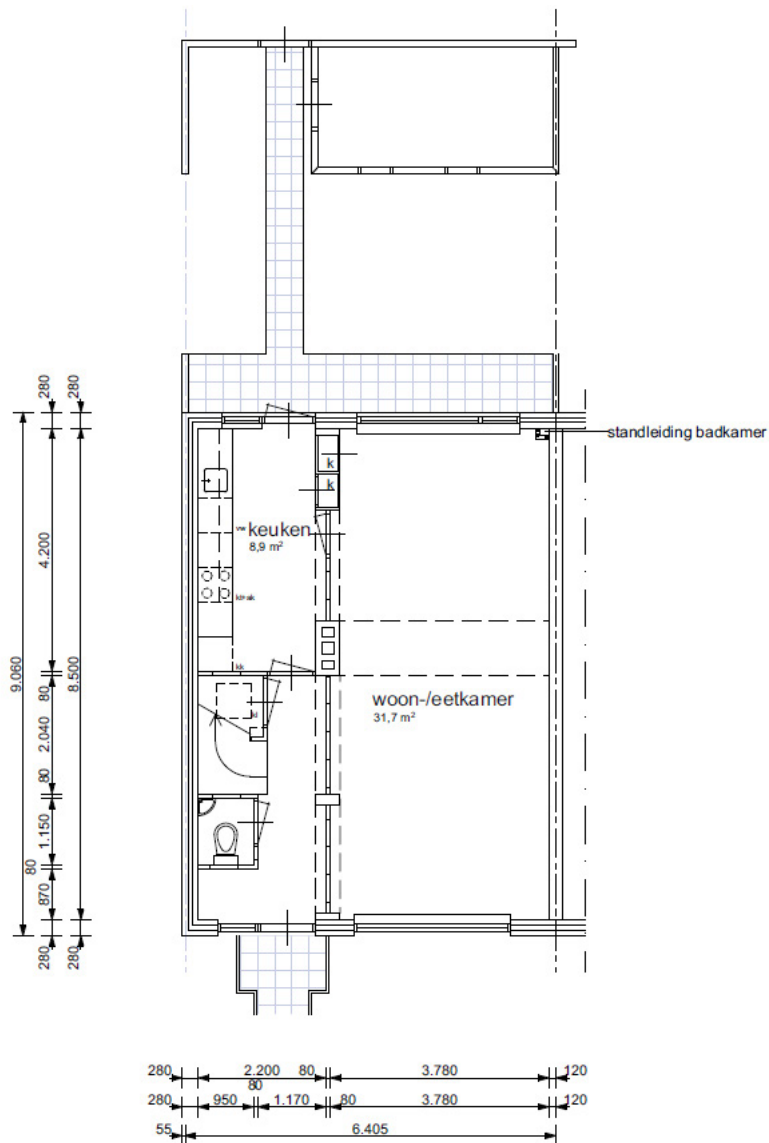


Figuur 29 Plattegrond begane grond woning Talis vóór zachte splitsing

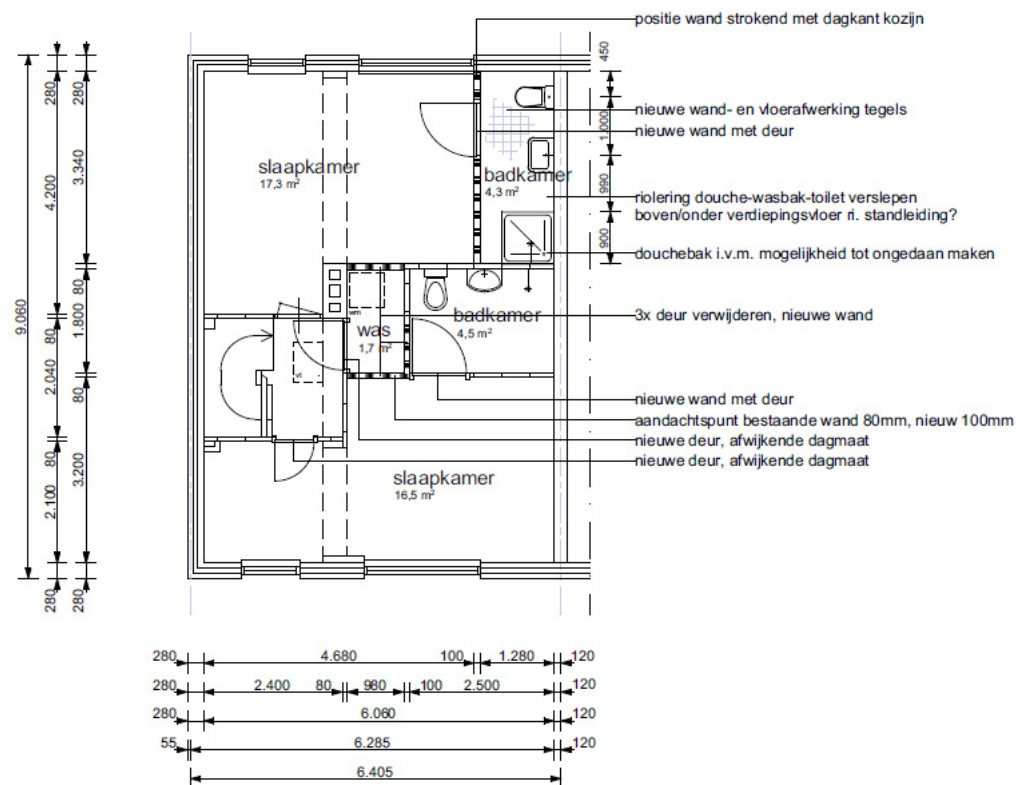


Figuur 30 Plattegrond eerste verdieping woning Talis vóór zachte splitsing





**Figuur 31** Plattegrond begane grond woning Talis na zachte splitsing (geen aanpassingen)



**Figuur 32** Plattegrond eerste verdieping woning Talis na zachte splitsing (toevoeging van extra badkamer)

## 8. Wooncompagnie

# Woningsplitsen: een kans voor jong en oud

### Over Wooncompagnie

**Opricht in:** 2003

**Bezit in:** gemeenten Hollands Kroon, Schagen, Alkmaar, Purmerend, Edam-Volendam en Waterland

**Verhuureenheden:** 13.500 (2023)

**Aantal woningen gesplitst:** nog geen

**Ambitie:** starten met een pilot van vijf eengezinswoningen

**Interview met:** Ninon Pijnacker (junior projectontwikkelaar)

In de gemeente Schagen start Wooncompagnie een pilot om vijf eengezinswoningen te splitsen. Met 1700 grote eengezinswoningen in Schagen in haar bezit en een groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens, ziet de woningcorporatie woningsplitsing als een voor de hand liggende methode om snel en meer aanbod te creëren. Aanbod dat zo beter aansluit bij de huidige vraag. Na een uitgebreide analyse van de woningvoorraad deed Wooncompagnie medio 2022 een uitvraag onder bouwpartners om mee te denken over deze pilot voor woningsplitsen. Zes aannemers meldden zich, waaruit Wooncompagnie een partij koos met de beste visie hierop. Nu is Wooncompagnie in volle voorbereiding om met de pilot van start te kunnen gaan. “We gaan het gewoon proberen, ondanks dat het spannend is en we niet zeker weten of het een succes wordt”, geeft junior projectontwikkelaar Ninon Pijnacker aan.



**Figuur 33** Woningen van Wooncompagnie die in aanmerking komen voor woningsplitsing

### Oproep aan aannemers

Nadat Wooncompagnie het idee van woningsplitsing had opgenomen in de strategie, deed de woningcorporatie een uitvraag aan de markt. Bouwpartners kregen vijf weken de tijd om hun visie op het woningsplitsconcept aan te leveren. Een korte video-animatie van wat Wooncompagnie precies voor ogen had, gebruikten ze ter inspiratie.<sup>28</sup> Opvallend is dat de woningcorporatie de kosten niet leidend wilde laten zijn: het winnen van het beste idee stond cen-

28. Wooncompagnie. (2022, 10 mei). [Animatie pilot woning splitsen](#) [Video]. YouTube.

traal in de uitvraag. Het beste idee werken Wooncompagnie en de aannemer momenteel verder uit en communiceren zij daarna aan de huurders. We voegen dat toe in een latere editie van deze publicatie of in een los artikel.

### Tool met selectiecriteria

Aan de basis van de pilot ligt een grondige woningvoorraadanalyse. Wooncompagnie ontwikkelde een analysetool om te bepalen of een woning in aanmerking komt voor splitsing. Dit gebeurt aan de hand van harde selectiecriteria, zoals: minimale grootte van de woning, het aantal bouwlagen, de beukmaat, het bouwjaar, de aanwezigheid van een betonfundering en de plattegronden. Zie het kader voor de uitgebreide selectiecriteria. Wooncompagnie start met een pilot van vijf rijtjeswoningen uit de jaren 70. Het uitgangspunt is dat Wooncompagnie twee volwaardige zelfstandige woningen creëert met allebei eigen voorzieningen (keuken, badkamer, eigen meterkast, etc.). De woningen voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd. Geluidsisolatie en brandveiligheid vindt Wooncompagnie ook erg belangrijk. Hier besteedt de woningcorporatie dan ook extra aandacht aan. Overigens hoeft niet aan alle criteria te worden voldaan voordat een woning geschikt is om te splitsen. “We hebben woningen verdeeld in categorie A t/m C: minst ingrijpend om te splitsen naar meer ingrijpend. We willen namelijk niet meteen allerlei woningen afstrepen, omdat ze niet voldoen aan een aantal criteria”, licht Pijnacker toe.

### Voor jong en oud

Horizontale woningsplitsing zoals Wooncompagnie dat doet is geschikt voor jong en oud. De gelijkvloerse rollator toegankelijke benedenwoning die ontstaat zou geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld ouderen. In de gecreëerde bovenwoning kan vervolgens een jong één- of tweepersoonshuishouden wonen. De woningcorporatie heeft vooraf onderzoek gedaan naar de behoefte onder haar huurders. “Jongeren die in een plattelandsgemeente als Schagen wonen willen graag een woning voor zichzelf. Delen zien zij niet zo zitten. Een gesplitste woning sluit daarentegen goed aan op de behoefte van

jongeren. Door woningen te splitsen kunnen we voldoen aan die wens”, licht Pijnacker toe. Woningssplitsing is dus een passend product voor meerdere doelgroepen. Wooncompagnie is momenteel aan het uitwerken waar zij de focus op willen leggen en waar ze mee gaan beginnen.

### Goede samenwerking met de gemeente Schagen aan de basis

De keuze voor het uitvoeren van de pilot viel op de gemeente Schagen, omdat Wooncompagnie daar veel eengezinswoningen bezit. Daarnaast staat de gemeente positief tegenover woningsplitsing. In 2020 heeft de gemeente de regelgeving versoepeld door woningsplitsing via een paraplu-bestemmingsplan mogelijk te maken.<sup>29</sup> Wooncompagnie en de gemeente Schagen legden de ambitie om een pilot te starten vast in de prestatieafspraken van 2022. De samenwerking met de gemeente Schagen is goed. Toch ziet Wooncompagnie ook nog verbeterpunten rondom het vergunningsproces. “De vergunningsaanvraag kost nu veel tijd. Dat zit hem onder andere in het wachten totdat de gemeente de aanvraag in behandeling neemt en deze toetst, maar bijvoorbeeld ook in het berekenen van de parkeerbehoefte. Een versnelde procedure voor dit concept zou fijn zijn”, geeft Pijnacker aan. Wooncompagnie denkt aan een standaardisering van het proces waarbij een corporatie na de goedkeuring van de eerste aanvraag een verkorte procedure kan doorlopen voor de volgende woningsplitsing. Of dat zij zelfs in één keer een vergunning voor een aantal woningen tegelijk kan krijgen. De gemeente kent de plannen immers al. Een dergelijke versnelling in het proces zou beide partijen veel tijdswinst kunnen opleveren denkt Wooncompagnie.

“We gaan het gewoon proberen, ondanks dat het spannend is en we niet zeker weten of het een succes wordt.”

29. Gemeente Schagen. (2021). [Paraplu-omgevingsplan, 1<sup>e</sup> tranche](#).

Businesscase pilotwoningen	
Totale investering splitsing van één eengezinswoning naar twee appartementen	De investering is vergelijkbaar voor het bouwen van één nieuwbouwwoning
Hieronder valt:	Bouwkundige splitsing, nutsvoorzieningen, verduurzaming all-electric, eigen voorzieningen zoals badkamer, keuken, meterkast, etc.
IRR	Positief
Onrendabele top	Nee
Extra investering op duurzaamheid?	Ja, maar dit is casus-afhankelijk. We isoleren alle woningen (waar dit nog niet gedaan is) in de basis. Zoals dakisolatie, spouwmuurisolatie en bodemisolatie. Daarnaast krijgen de woningen hoogstwaarschijnlijk een all-electric installatie met zonnepanelen.
Huurprijs eengezinswoning vóór splitsing	
Huurprijs na splitsing; Tweekamerbovenwoning Tweekamerbenedenwoning	Vergelijkbaar met een nieuwbouwwoning of lager

### Tips voor de gemeente:

- Het zou mooi zijn als het proces rondom de vergunningsaanvraag kan worden versneld. Bijvoorbeeld door de corporatie in één keer een vergunning te geven voor de vijf pilotwoningen. Dat scheelt een hoop kostbare doorlooptijd.

### Tip aan andere corporaties:

- Schakel eerst een architect in, dan een aannemer. Het is belangrijk dat je een goede plattegrond hebt als je kwaliteit wilt borgen.
- Wat kun je al ontwikkelen om op woningniveau een concept te vormen die je op meerdere woningtypes kunt toepassen om sneller tot realisatie te komen.

Gegevens over te splitsen woningen	
Type woning:	Rijtjes eengezinswoning
Bouwjaar:	Jaren 70
Beukmaat (vóór splitsing):	Ca. 5,4 m
Diepte woning (vóór splitsing):	9 m
Gebruiksoppervlakte vóór de splitsing:	Minimaal 100 m <sup>2</sup>
Na splitsing tweekamerbovenwoning:	Vanaf 50 m <sup>2</sup>
Na splitsing tweekamerbenedenwoning:	Vanaf 50 m <sup>2</sup>

### Criteria waarop Wooncompagnie woningen selecteert voor woning-splitsing

#### Context:

- Is de woning een eengezinswoning?
- Komt de woning uit de jaren 70 of jonger?
- Bestaat de woning uit drie bouwlagen?

#### Bouwkundig:

- Heeft de woning een betonfundering?
- Heeft de woning een kruipruimte?
- Heeft de woning een beukmaat van min. 5400 mm breed?
- Heeft de begane grond een GO van ca. 65 m<sup>2</sup>?
- Kan er een uitbouw van ca. 10 m<sup>2</sup> gecreëerd worden aan de achterzijde van de woning?
- Heeft de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer een steenachtig materiaal?
- Is de wand tussen de woonkamer en keuken op de begane grond (deels) dragend?
- Zijn de tussenwanden op de 1<sup>e</sup> verdieping (deels) dragend?

- Heeft de woning een vaste trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping?
- Heeft de 2<sup>e</sup> verdieping een daglichtoppervlakte van min. 0,5 m<sup>2</sup>?
- Heeft de 2<sup>e</sup> verdieping een verblijfsruimte van ten minste 5 m<sup>2</sup>?
- Zijn de bestaande kozijnen in de achtergevel van de begane grond nog van voldoende conditie om eventueel te hergebruiken?

**Functioneel:**

- Kan er een (hoofd)slaapkamer worden gecreëerd op de begane grond van ten minste 10m<sup>2</sup>?
- Heeft de woning een achtertuin van minimaal 4m<sup>2</sup>?
- Heeft de woning een losse berging?
- Kan de bestaande bering gesplitst worden naar twee bergingen van minimaal 5m<sup>2</sup> per berging?

## Colofon

Dit is een uitgave van Platform31  
Den Haag, augustus 2023

**Auteurs:** Myrthe Sietsma, Frank Dirks en Ruud Dorenbos

**Tekstredactie:** Platform31

**Beelden:** figuur p. 4: Janneke ten Kate; overige afbeeldingen en figuren met dank aan Van de Klok, Oosterpoort, Zayaz, Woonbedrijf, Woonik, Portaal, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Thuisvester, Talis en Wooncompagnie

**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 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.*