



Handreiking voor gemeenten bij de transitie van Opvang naar Wonen



Lokaal wordt ruimte in bestaande wet- en regelgeving beter benut. Verruimingen leiden tot concrete kansen en oplossingen zowel op het vlak van preventie als op het vlak van wonen. Met als bovenliggend doel het voorkomen van dak- en thuisloosheid en het uitbreiden van passende woonplekken.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Overzicht wet- en regelgeving	4
Hoofdstuk 2: Bestaande woonruimte beter benutten door woningdelen	8
Wat verstaan we onder woningdelen?	8
Wat zijn de voordelen van woningdelen en -splitsen?	9
Oog hebben voor de buurt	10
Vier algemene tips	10
Omgevingsplan en Omgevingswet bieden kansen	11
Woningdelen en -splitsen mogelijk en gemakkelijker maken, zonder grip te verliezen	12
Concrete tips per woningdeelvariant	14
Andere mogelijkheden voor gemeenten	19
Hoofdstuk 3: Prestatieafspraken	19
Notities	21

Inleiding

De transitie van opvang naar wonen is een urgente maatschappelijke opgave. Gemeenten spelen hierin een sleutelrol. Zij maken lokaal beleid, voeren regie en zoeken naar oplossingen die passen bij de woonbehoefte én de mogelijkheden binnen wet- en regelgeving. Maar juist die regels kunnen ingewikkeld zijn. Verschillende wetten en beleidskaders raken elkaar, en de ruimte voor maatwerk lijkt soms beperkt. Toch is er meer mogelijk dan vaak gedacht, mits gemeenten de juiste knoppen weten te vinden. Deze handreiking helpt daarbij. We zetten relevante wet- en regelgeving overzichtelijk op een rij, geven voorbeelden uit de praktijk en benoemen waar ruimte zit om te handelen. Van woningdelen tot prestatieafspraken: het doel is om gemeenten te ondersteunen bij het maken van werkbare keuzes die bijdragen aan een soepele en duurzame transitie van opvang naar wonen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 biedt een overzicht van de relevante wet- en regelgeving ten behoeve van de transitie van opvang naar wonen. Hoofdstuk 2 en 3 zoomen specifiek in op twee aspecten die binnen de wet- en regelgeving (en hieruit volgende mogelijkheden) kansrijk zijn als het gaat om het mogelijk maken van de transitie: woningdelen en prestatieafspraken met (in ieder geval) corporaties.

1: Overzicht wet- en regelgeving

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de relevante wet- en regelgeving voor de transitie van opvang naar wonen. Het behandelt de belangrijkste wetten en beleidskaders die van invloed zijn op de transitie van opvang naar wonen en beschrijft de relevantie ervan voor gemeenten en betrokken doelgroepen. Van de wet- en regelgeving gaat een preventieve werking uit. Dat wil zeggen dat wet- en regelgeving is gericht op het voorkomen van dakloosheid en biedt vaker dan gedacht de mogelijkheid om maatwerk te leveren om dakloosheid te voorkomen of op te lossen.

De preventieve werking van wetten en regels:

Voor alle inwoners van Nederland



- Wonen is een grondrecht
- Wetten over het sociaal domein, bijvoorbeeld Wmo
- Wetten over wonen, voorbeelden: Huisvestingswet, Omgevingswet, Leegstandswet en wetsvoorstel Regie op volkshuisvesting
- Lokaal: Huisvestingsverordening en straks mogelijk ook Volkshuisvestingsprogramma

Specifiek voor (dreigend) dakloze mensen



- Verklaring van Lisbon: EU-landen beloven geen daklozen meer in 2030
- Nationale aanpak dakloosheid
- Wetsvoorstel Regie op volkshuisvesting (urgentiegroep)

Mogelijkheid lokaal aan te vullen met algemene regels



- Beter benutten van bestaande gebouwen, voorbeelden: woningdelen, tijdelijke woonplekken (Omgevingsplan soms ook Huisvestingsverordening)
- Leegstandsbeheer, bijvoorbeeld meldplicht leegstand opnemen in Huisvestingsverordening

Hieronder volgt een overzicht van de meest relevante wetten.

1. Huisvestingswet – Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening is een krachtig instrument uit de Huisvestingswet waarmee gemeenten de mate van urgentie van woningzoekenden kunnen bepalen. Zo kunnen huurwoningen van corporaties binnen bepaalde huurprijsgrenzen doelgericht worden toegewezen aan specifieke doelgroepen. Daarnaast stelt de huisvestingsverordening regels voor woningonttrekking, splitsing en omzetting. Dit helpt bij het reguleren van woonruimteverdeling en biedt kansen om de uitstroom uit opvanglocaties effectief te laten verlopen.

2. Woningwet – Prestatieafspraken met woningcorporaties

Deze wet bepaalt het speelveld van woningcorporaties en biedt een juridisch kader voor afspraken tussen gemeenten en corporaties. Prestatieafspraken kunnen bijvoorbeeld worden ingezet om sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor mensen die uit opvanginstellingen uitstromen. Gemeenten kunnen hierin sturen op doorstroom en debeschikbaarheid van betaalbare huisvesting.

3. Omgevingswet – Omgevingsvisie en Omgevingsplan

De Omgevingswet stelt gemeenten in staat om hun visie op de fysieke leefomgeving vorm te geven en bindende regels vast te stellen. Dit biedt mogelijkheden om woonbeleid in te passen in ruimtelijke plannen en huisvesting voor aandachtsgroepen beter te faciliteren.

4. Wet goed verhuurderschap – Handhavingskansen

Sinds 1 januari 2024 is elke gemeente verplicht een laagdrempelig en kosteloos meldpunt te hebben waar huurders anoniem ongewenst verhuurgedrag kunnen melden. Dit kan leiden tot handhaving door de gemeente of doorverwijzing naar bijvoorbeeld het Juridisch Loket of de Huurcommissie. De wet geeft gemeenten ook instrumenten om te kunnen handhaven. Zo kunnen gemeenten lokaal een vergunningplicht invoeren voor het verhuren van woonruimte, en/of een vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Dit stelt gemeenten in staat om eisen te stellen aan bijvoorbeeld de maximale huurprijs door het stellen van vergunningvoorschriften, waardoor het te veel vragen van huur door

particuliere verhuurders wordt tegengegaan. Hierdoor kunnen er meer betaalbare woningen in de particuliere sector beschikbaar komen.

5. Wet betaalbare huur - Handhavingskansen

Met de invoering van deze wet (1 januari 2024) wordt het woningwaarderingsstelsel (WWS) uitgebreid naar middenhuurwoningen tot 186 punten. Dit begrenst de huurprijs van bepaalde woningen, waardoor huurders beter beschermd worden tegen excessieve huurprijzen. Gemeenten kunnen hiermee sturen op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

6. Participatiewet – Kostendelersnorm en loonkostensubsidie: maatwerk

De kostendelersnorm beïnvloedt de hoogte van uitkeringen voor mensen die hun woning delen met meerdere volwassenen. Dit kan een obstakel vormen voor gezamenlijke huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Gemeenten kunnen via maatwerk uitzonderingen maken en bepaalde situaties buiten beschouwing laten. Daarnaast biedt de Participatiewet instrumenten zoals loonkostensubsidies en werkbegeleiding om mensen uit opvangsituaties te ondersteunen bij integratie en zelfstandigheid.

7. Leegstandswet

De Leegstandswet is een regeling die tijdelijke verhuur van leegstaande panden, zoals woningen en winkels, mogelijk maakt zonder dat huurders direct volledige huurbescherming krijgen. Doel is het tegengaan van ongewenste leegstand, bijvoorbeeld van panden die te koop staan, gerenoveerd of gesloopt gaan worden, en zo de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Gemeenten kunnen ook een leegstandverordening opstellen om eigenaren te verplichten de leegstand op te heffen. Met de (in consultatie zijnde) Wet Aanpak Leegstand krijgen gemeenten meer instrumenten om leegstand tegen te gaan.

8. Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (2026)

Vanaf 2026 wordt het volkshuisvestingsprogramma een verplicht beleidsdocument waarin gemeenten hun woonbeleid en huisvesting voor aandachts- en urgentiegroepen

concreet vastleggen. Dit document vervangt de woonvisie en woonzorgvisie en biedt een gestructureerd kader om opvang en huisvesting beter op elkaar af te stemmen. In een volkshuisvestingsprogramma zijn aandachtsgroepen groepen mensen voor wie de huisvesting een uitdaging is, zoals studenten, arbeidsmigranten en statushouders. Urgentiegroepen zijn specifieke kwetsbare subgroepen uit de aandachtsgroepen die met spoed een woning nodig hebben, omdat ze in een noodsituatie verkeren. Voorbeelden zijn ernstig zieken, mantelzorgers/ontvangers, slachtoffers van huiselijk geweld, en mensen die uit een opvang of detentie komen. De gemeente bepaalt zelf de specifieke urgentiecategorieën in hun huisvestings- of urgentieverordening.

Aandachtsgroepen

Dit zijn groepen met een specifieke huisvestingsbehoefte die aandacht nodig hebben binnen het volkshuisvestingsprogramma:

- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Ouderen
- Studenten
- Woonwagbewoners
- Mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen: (zoals opvang, GGZ, en jeugdhulp met verblijf)

Urgentiegroepen

Deze groepen hebben naast een behoefte ook een dringende, onoverkomelijke noodsituatie die hen recht geeft op voorrang op een woning:

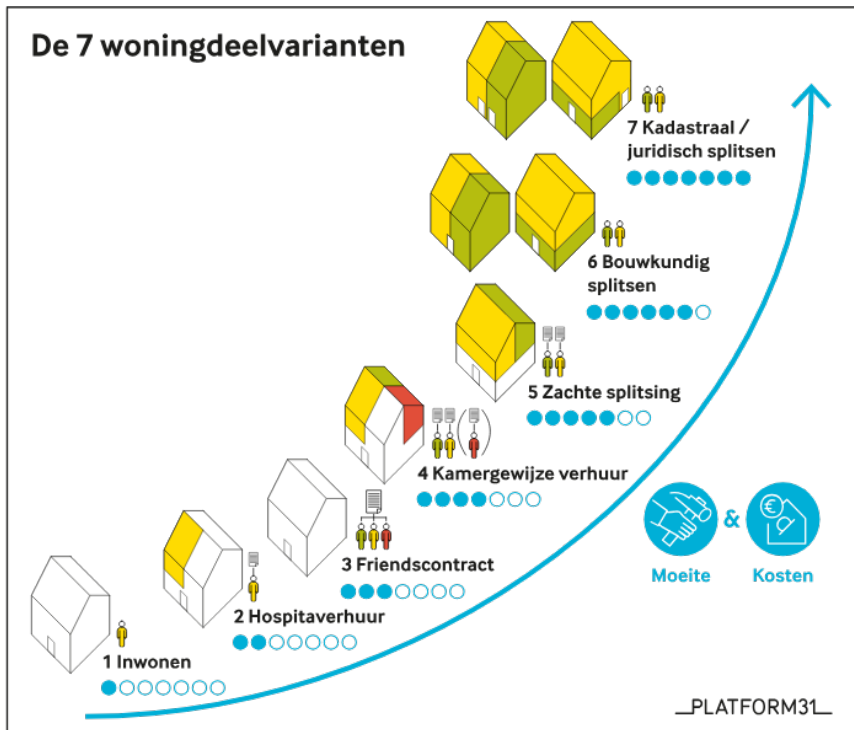
- Mensen die mantelzorg ontvangen of verlenen
- Ernstig chronisch zieken of mensen met een medische beperking
- Dak- en thuisloze mensen (met of zonder een opvangvoorziening)
- Slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel
- Mensen die uitstromen uit een detentie, beschermd wonen of GGZ
- Jongvolwassenen tussen 18 en 23 jaar die uit jeugdhulp komen
- Stoppende sekswerkers: die deelnemen aan het uitstapprogramma

2: Bestaande woonruimte beter benutten door woningdelen

Wat verstaan we onder woningdelen?

Een woning is vaak (nog) bestemd voor één huishouden. Binnen de ruimtelijke ordening is sprake van een huishouden als een of meer personen in een vast verband samenleven eventueel met hun kinderen, waarbij volgens rechtspraak de continuïteit en de onderlinge verbondenheid doorslaggevend zijn. Bij woningdelen wonen twee of meer huishoudens in een woning. Er zijn verschillende varianten van woningdelen denkbaar. Platform31 hanteert hierin de volgende varianten:

1. Inwonen: een persoon woont tijdelijk bij iemand in zonder formeel huurcontract, vaak tegen geringe vergoeding
2. Hospitaverhuur: de bewoner verhuurt een of meerdere kamers aan een huurder, er is sprake van een huurcontract
3. Friendscontract: Door een wetswijziging per 1 juli 2025 is deze variant vervallen
4. Kamergewijze verhuur: een woning wordt verhuurd aan twee of meer alleenstaanden met afzonderlijke huurcontracten per kamer, dit is gebruikelijk bij studentenhuizen
5. Zachte splitsing: een woning wordt verbouwd zodat bewoners een eigen kamer en sanitair hebben. Andere voorzieningen (keuken, woonkamer) zijn gedeeld
6. Bouwkundig splitsen: een woning wordt ingrijpend verbouwd tot twee of meer zelfstandige wooneenheden met eigen huisnummers; huurtoeslag is hierbij mogelijk
7. Kadastraal/juridisch splitsen: naast bouwkundige splitsing wordt de woning ook juridisch gesplitst, wat de verkoop van de afzonderlijke wooneenheden mogelijk maakt



Wat zijn de voordelen van woningdelen en -splitsen?

Woningdeelvarianten zorgen voor meer woonruimte. Andere voordelen van woningdelen en -splitsen zijn:

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

Oog hebben voor de buurt

Meer bewoners in een wijk biedt wel kansen, maar een te hoge woonbezetting kan overlast veroorzaken. Het is balanceren tussen het beter benutten van woningen en het voorkomen van overlast.

Draaiknoppen om overlast te voorkomen zijn:

- Aantal mensen die een woning delen maximeren.
- Afstandsnormen invoeren om woningdelen te spreiden over een wijk.
- Minimale m2 opnemen voor te verhuren kamers of te splitsen woningen.¹

¹ Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt al wel wettelijke ondergrenzen (8 m2 voor een kamer).

- Minimale geluidsisolatie-normen om geluidsoverlast binnen en/of tussen (aangrenzende) woningen te voorkomen.
- Parkeernormen opnemen om extra parkeerdruk en/of parkeeroverlast van woningdelers te voorkomen.
- Leefbaarheidstoets invoeren om woonoverlast van woningdelers te voorkomen.
- Inpandige fietsbergingen eisen bij woningdelen om fietsoverlast op straat te voorkomen. Op te nemen in omgevingsplan, huisvestingsverordening of beleidsregels

Bij de concrete tips geven wij per woningdeelvariant aan wat de voordelen, nadelen en risico's zijn. Soms zal er aanleiding zijn voor gemeenten om andere gebiedsgerichte keuzes maken bijvoorbeeld voor kwetsbare wijken of schaarse woningtypes te beschermen.

Vier algemene tips

1 Agendeer (bestuurlijk) en prioriteer woningdelen en –splitsen

- Maak onderscheid tussen de woningdeelvarianten.
- Delen/splitsen kán, soms zijn er goede redenen om het niet toe te staan.
- Het belang van woningzoekenden mag soms zwaarder wegen dan bijvoorbeeld het parkeren van een auto voor de deur van de huidige buurtbewoners.

- Maak prestatieafspraken met woningcorporaties over woningdelen en –splitsen (aantallen, hoogte huur, etc.)
- Kies voor een gebiedsgerichte aanpak.
- Stimuleer inwoning bij particuliere woningeigenaren ook voor kwetsbare groepen, bijvoorbeeld ‘Onder de pannen’.
- Sta bedrijfsgebouwdeling toe

2 Ondersteun inwoners en andere initiatiefnemers, maak het hun gemakkelijk

- Zorg voor een goed bereikbaar aanspreekpunt.
- Verlaag leges voor woningdelen en –splitsing.
- Ondersteun collectieve woonvormen.
- Stel een splitsingscoach aan en werk samen met architecten.
- Zorg voor financiële ondersteuning voor woningsplitsing.

3 Promoot delen en splitsen

- Maak kenbaar aan inwoners dat woningdelen en –splitsen kán.
- Ga in gesprek met (vooral oudere) eigenaar-bewoners van ruime woningen. De kansencarta brengt in beeld waar zij wonen. Richt een publiekscampagne op hen.

4 Reflecteer op voorwaarden van (aanpalend) huidig beleid

- Breng belemmerende beleidsregels in beeld.
- Laat parkeernormen los voor deelwoningen of verlaag deze.
- Denk na over alternatieve oplossingen in de buitenruimte.
- Begin gewoon, want de woningnood is hoog. Zo nodig met een pilot.

Deze handreiking gaat over de reflectie op het huidige beleid van de gemeenten in Drechtsteden en Alblasserwaard.

Omgevingsplan en Omgevingswet bieden kansen

We hebben het huidige beleid van de gemeenten in de Drechtsteden en de Alblasserwaard in beeld gebracht. Het omgevingsplan, de huisvestingsverordening en de woonvisie zijn beoordeeld en besproken met de gemeenten. Vaak staan planologische regels (nog) onbedoeld in de weg aan

woningdelen en –splitsen. Voorbeelden van te strenge eisen die het delen en splitsen van woningen belemmeren zijn: de norm van één huishouden per woning en parkeernormen.

Veel gemeenten hanteren (soms onbedoeld) standaard een vergunningstelsel door de norm ‘één huishouden per woning’. Dit kost een gemeente en inwoners die hun woning willen delen of splitsen tijd en geld. Terwijl veel woningdeelvarianten vrij te laten zijn (al dan niet onder voorwaarden en/of in combinatie met een meldplicht). Wij doen de aanbeveling om bij het maken van een nieuw omgevingsplan te kiezen voor brede toekomstbestendige definities en begrippen, zoals (maximaal) twee woningen op een kavel, (maximaal) twee of drie woningdelers in een woning. Of sta toe dat bij een huishouden een of meerdere personen mogen inwonen of dat een huishouden uit een persoon extra mag bestaan (hospitaverhuur).

Gaat het opheffen van een verbod op woningdelen en –splitsen te ver dan kan een gemeente gebruik maken van een binnen- of buitenplanse afwijkbevoegdheid om een pilot voor woningdelen of –splitsen toe te staan.

Duurt een omgevingsplanwijziging te lang en wil een gemeente niet daarop wachten dan kan een gemeente woningdelen en –splitsen tijdelijk gedogen of gebruik maken met de experimenteerbepalingen uit de Omgevingswet.

Woningdelen en -splitsen mogelijk en gemakkelijker maken, zonder grip te verliezen

In de gesprekken met de gemeenten kwam de vraag naar voren hoe grip te houden op vergunningsvrij delen en splitsen van woningen. Deze vraag is terecht. Voor het beantwoorden van deze vraag maken wij gebruik van Platform31. Platform 31 doet de volgende aanbevelingen:

“Delegeer de raadsbevoegdheid rondom woningdelen en - splitsen naar het college. Bij het vrijlaten of toestaan van woningdelen en –splitsen in het omgevingsplan kan het college snel schakelen als er onvoorziene ongewenste neveneffecten zijn. Op het moment dat daar sprake van is, stuurt het college bij met aanvullende regels. Dat kan gebiedsgericht en variantgericht. Ook kan gebruik worden gemaakt van aanpalende beleidsinstrumenten zoals opkoopbescherming of een verhuurvergunning (algemeen of

voor arbeidsmigranten).”

Binnen dit deelproject hebben wij onderzocht of de varianten² voor woningdelen en –splitsen binnen het omgevingsplan mogelijk en gemakkelijker kunnen worden gemaakt.

² Gemeenten kunnen ook gebiedsgericht te werk gaan. Dit wil zeggen dat je per wijk onderzoekt welke variant wenselijk en haalbaar is, bijvoorbeeld met het oog op de leefbaarheid in bepaalde wijken, waar al (te) veel woningen worden gedeeld. Dit vereist inzicht in de woningvoorraad, eigendomssituaties en de ...?

Waarbij heldere en handhaafbare regels uitgangspunt is. In navolging van Platform 31 onderscheiden we vier faciliteermogelijkheden voor het mogelijk maken en reguleren van woningdelen en –splitsen:

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

-  **Vrijlaten/toestaan** (gecombineerd met monitoren en bijstuuropties)*
-  **Toestaan onder vooraf opgestelde voorwaarden** (zonder vergunning)*
-  **Toestaan na vergunning** (vergunningen waar echt nodig, omdat ...)
-  **Verbieden waar het niet (meer) kan**

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

Vergunningsvrij omvat zowel vrijlaten als toestaan onder vooraf opgestelde voorwaarden. Doordat er geen omgevingsvergunning nodig is, voorkomt dit veel werk voor de gemeenteambtenaren én voor inwoners. Gemeenten tuigen immers geen vergunningsstelsel op, dat de burger moet aanvragen en de gemeente af moet handelen. Andere voordelen is dat gemeenten opschalen door corporaties mogelijk maken en bezwaren niet mogelijk zijn.

De keuze tussen vergunningsvrij, toestaan na vergunning en verbieden zijn politiek, beleidsmatig en verschillen per gemeente. Het is aan de gemeenteraad om antwoord te geven op vragen als: Hoeveel inwoners willen we in de wijk erbij? Welke koopwoningen in welke wijken willen we wel dat er gesplitst worden voor verhuur of verkoop, en welke niet? Is meer parkeerruimte noodzakelijk om extra woonruimte te kunnen toevoegen, en welk belang weegt zwaarder: parkeerruimte behouden of woonruimte toevoegen?

De politieke afweging of, waar (in welke wijken/kernen) en welke woningdeelvariant gemeenten vrijer laten (meer faciliteren) is aan de gemeenten. We laten hieronder per woningdeelvariant enkel zien hoe het kan én waarmee rekening te houden. Dit kan gemeenten helpen bij het maken van die keuzes.

vraag vanuit woningzoekenden. Door ook te kijken naar wenselijkheid, bijvoorbeeld vanuit leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke structuren, kan per gebied dan een aanpak worden opgesteld om deze varianten mogelijk te maken en te stimuleren. De gebiedsgericht aanpak valt buiten de reikwijdte van ons onderzoek.

Concrete tips per woningdeelvariant

1 Maak inwonen vergunningsvrij in de hele gemeente

Inwonen kent vooral voordelen en weinig tot geen nadelen voor de buurt. De hoofdbewoner woont gewoon in de woning, waardoor er sociale controle is en het aanspreekpunt voor de buurt bekend is. Het risico van overbewoning is verwaarloosbaar en met het hanteren van simpele voorwaarden eenvoudig te voorkomen. Bijvoorbeeld door aan te geven dat per woning een huishouden en een of twee extra bewoners zijn toegestaan. In de praktijk maken (economisch) daklozen gebruik van deze variant, terwijl het omgevingsplan inwonen vaak niet toe staat. De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan maakt inwonen rechtmatig.

2 Maak hospitaverhuur vergunningsvrij in de hele gemeente

Voor hospitaverhuur geldt eigenlijk hetzelfde als inwonen. Het enige verschil is dat hospita en huurder een huurovereenkomst sluiten voor maximaal 1 jaar (wordt 5 jaar).

Deze variant is ook geschikt voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Landelijke voorbeelden van organisaties die hospita's matchen met mensen die dakloos zijn of dreigen te worden zijn 'Onder de pannen' en 'Kamers met aandacht'. Tip: Informeer potentiële hospita's over deze mogelijkheden. Het Rijk is bezig met een wetgevingstraject om allerlei juridische belemmeringen weg te nemen en daarmee hospitaverhuur te faciliteren met streefdatum 1 juli 2026.

3 De variant friendscontracten is door een wetwijziging vervallen per 1 juli 2025.

4 Sta kamerverhuur onder voorwaarden toe of maak het met vergunning mogelijk in wijken waar dit kan

Overlast door woningdelen doet zich vooral voor bij verkamering: Het verhuuren van een onzelfstandige woonruimte aan meerdere (lees: veel) huurders. Door kamerverhuur toe staan voor gemaximeerd aantal huurders per woning kan het risico op overbewoning verminderen. Een lage norm maakt verhuur voor huisjesmelkers financieel minder aantrekkelijk en een hoge woonbezetting illegaal. Bij een lage norm is de overlast (beleving) lager. Voor andere voorwaarden die (ook) in het omgevingsplan kunnen worden vastgelegd, zie hierboven het kader 'Draaiknoppen om overlast te voorkomen'. Gemeenten hanteren soms afstandsnormen om te voorkomen dat er te veel kamerverhuurpanden in één straat of buurt komen. Te scherpe voorwaarden kunnen woningdelen in de weg staan. Omgekeerd kan de druk op de woningmarkt reden zijn om minder afstand tussen kamerverhuurpanden te laten. Ook voor parkeernormen kunnen er andere keuzes worden gemaakt. Niet alle gemeenten hebben een huisvestingsverordening om bij te sturen op kamerverhuur. Gemeenten die geen vergunningstelsel in het omgevingsplan wensen, maar wel grip willen houden op het onder voorwaarden toestaan van kamerverhuur kunnen ervoor kiezen een meldplicht in stellen om te monitoren hoe vaak en waar deze variant voorkomt.

5 Sta zachte woningsplitsing onder voorwaarden toe in wijken waar dit kan

Voordelen van deze variant waarbij twee singles (jongeren of ouderen) een eengezinswoning delen, zijn dat voor het veranderen van een (derde) slaapkamer in een badkamer geen omgevingsvergunning nodig is en binnen korte tijd is te realiseren. Voor woningcorporaties is deze variant financieel aantrekkelijker dan bouwkundig splitsen of kleine nieuwbouwappartementen realiseren. Een ander voordeel is flexibiliteit: In de toekomst kan een gezin de woning met twee badkamers gebruiken. Voor de buurt zijn er weinig tot geen nadelen. De woonbezetting (twee personen) neemt ten opzichte van de oude situatie (vijf personen) af. De eisen die corporaties stellen aan zachte woningsplitsing, kunnen gemeenten als voorwaarden opnemen in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld een minimale oppervlakte van circa 100m² en minimaal drie slaapkamers. Vaak zijn dit woningen gebouwd in de jaren '80 in de buitenwijken met eigen parkeerplek. Hoge parkeernormen kunnen een belemmering vormen.

6 Maak bouwkundig splitsen met vergunning mogelijk in wijken waar dit kan

Voor al ouderen geven aan splitsen en delen van hun woning een goed idee te vinden. Bijvoorbeeld duo-wonen gaat uit van het bouwkundig splitsen van (ruime) eengezinswoningen, om zo een aparte bovenetage voor starters te maken die wordt verhuurd. Lege woonruimte wordt zo gebruikt, jongeren krijgen een huurwoning, ouderen krijgen aanspraak en (wat) hulp, en ouderen kunnen hun vermogen 'uit de stenen losmaken' en gebruiken voor een 'fijne oude dag'. Deze variant kent weinig tot geen nadelen voor de buurt. Een mogelijk nadeel van deze variant is dat de gevolgen op de lange termijn lastig zijn in te schatten: Dragen (nog) kleinere woningen door splitsen bij aan de woningvoorraad op lange termijn? Het Bbl regelt wettelijke minimale m² van woonruimte. Gemeenten kunnen in het omgevingsplan een hogere m² eis opnemen en daarmee de lat voor bouwkundig splitsen hoger leggen. Het nadeel van bouwkundig splitsen is dat er altijd een omgevingsvergunning vereist is voor de verbouwing. Een vergunningstelsel werpt extra drempels op voor welwillende woningdelers en huiseigenaren die willen splitsen.

Het vraagt extra tijd en inspanning (en vaak ook geld) van die inwoner om een vergunning aan te vragen én vervolgens van de gemeente om dat af te handelen.

Gemeenten kunnen het aantal woningen na splitsing:

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

Een soepel vergunningsproces levert een besparing van kosten en tijd op.

Hoge parkeernormen kunnen een belemmering vormen.

7 Maak kadastraal/juridisch splitsen met een vergunning mogelijk in wijken waar dit kan

Ook voor deze variant van woningsplitsing is een omgevingsvergunning vereist voor de verbouwing. Door een eengezinswoning kadastraal of juridisch splitsen worden kleine betaalbare appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad. Volgens WoON2024 stijgt de vraag naar (huur)appartementjes, maar dragen deze op lange termijn aan de woningvoorraad? Hoe het risico op vastgoedspeculatie door kadastraal/juridisch uit te sluiten?

Deze variant zal niet in iedere wijk wenselijk en haalbaar zijn, bijvoorbeeld in verband met schaarste aan eengezinswoningen of met het oog op de leefbaarheid in bepaalde wijken, waar al (te) veel woningen worden gedeeld. Gemeenten kunnen met een gebiedsgerichte aanpak uitzonderingen maken op het omgevingsplan dat woningsplitsing eigenlijk niet toestaat.

Dit kan op verschillende manieren: Gemeenten kunnen in het omgevingsplan aanvullende voorwaarden op nemen (binnenplanse omgevingsactiviteit), of het college kan in beleidsregels opnemen onder welke condities zij met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit afwijkt van het omgevingsplan, of het college levert maatwerk per aanvraag. Ook hier kunnen hoge parkeernormen een belemmering vormen

In de onderstaande tabel geeft de te verwachten impact van woningdelen en –splitsen in één oogopslag weer.

	Bewoning t.o.v. een huishouden	Woning- voorraad	Parkeerdruk	Overlast (beleving)
Inwonen	Neemt niet toe	Verandert niet	Verandert niet	Nihil
Hospita	Neemt niet toe	Verandert niet	Verandert niet	Nihil
Kamer- verhuur	Kan toenemen*	Eengezins- woning wordt onzelf- standige woonruimten	Neemt waar- schijnlijk toe	Lifestyle, geluid en risico over- bewoning
Zachte splitsing	Neemt af	Eengezins- woning worden 2 onzelfstan- dige woonruimten voor singles.	Verandert niet	Nihil/ klein
Bouwkundig splitsen	Kan toenemen *	Eengezins- woning wordt 2 of meer appartementen	Neemt waar- schijnlijk toe, tenzij parkeren op eigen terrein	Geluid aan- grenzende woningen
Juridisch splitsen	Kan toene- men*	Eengezins- woning wordt 2 of meer appartementen	Neemt waar- schijnlijk toe, tenzij parkeren op eigen terrein	Geluid aan- grenzende woningen

*maximeren van het aantal personen per woning is een optie.

Andere mogelijkheden voor gemeenten

Naast het beter benutten van bestaande woonruimte zijn er nog andere mogelijkheden en landelijke (subsidie) regelingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarvoor verwijzen wij naar het overzicht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit overzicht toont alle bestuurlijke instrumenten die beschikbaar zijn voor de huisvestingsopgaven van de verschillende doelgroepen. Ieder woonoplossing heeft een andere impact en een ander tijdpad waarbinnen effecten te verwachten zijn. Voorbeelden van de woonoplossingen zijn flexwonen, optoppen, transformeren van leegstand vastgoed, tegengaan van leegstand van woningen, microwoningen en geclusterde woonvormen. Het gaat om het (tijdelijk) toevoegen van extra woningen.

3: Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn formele afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de inzet van sociale huurwoningen en de bijdrage van corporaties aan lokale volkshuisvestelijke doelen. Ze vormen een belangrijk instrument om gezamenlijk te sturen op thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en Wonen en Zorg/Welzijn.

Concrete tips/aanbevelingen:

1 Neem concrete doelstellingen op

Maak een overzicht van alle woningen die nodig zijn vanuit alle regelingen (instellingverlaters, Wonen Eerst, statushouders, etc.) en neem per woningcorporatie het totaal aantal woningen (of een percentage van het totaal aantal vrijkomende woningen) dat 'gereserveerd' moet worden op in de prestatieafspraken.

2 Regionale aanpak

Werk samen met omliggende gemeenten en woningcorporaties om de druk op sociale huurwoningen beter te verdelen. Dit voorkomt dat de verantwoordelijkheid bij enkele gemeenten komt te liggen en stimuleert een gezamenlijke oplossing. Neem in de prestatieafspraken een aandeel op vanuit de regionale afspraken, als deze vigerend zijn.

3 Stimuleer tijdelijke en flexibele woonvormen

Naast reguliere sociale huurwoningen kan het nuttig zijn om tijdelijke huisvesting zoals modulair bouwen of flexwoningen op te nemen in meerjarige prestatieafspraken. Dit vergroot de doorstroom en biedt opvang voor spoedgevallen. Probeer daarnaast afspraken te maken over tijdelijk leegstaand vastgoed met de corporaties (bijvoorbeeld bij sloop-nieuwbouw), waarbij tijdelijk via de leegstandwet kan worden verhuurd.

4 Maak afspraken over de mogelijkheden van woningdelen

Zoals hospitaverhuur, zachte woningsplitsing in sociale huurwoningen.

5 Maak ook concrete afspraken met zorgpartijen

In de prestatieafspraken kunnen ook met zorgpartijen afspraken worden gemaakt (op het thema Wonen en Zorg), bijvoorbeeld over:

- het huisvesten van specifieke doelgroepen en het toewijzingsbeleid;
- levensloopbestendige woningen;
- samenwerken met zorgpartners;
- participatie;
- sociaalmaatschappelijke opgaven en problematiek;
- veiligheid en samenwerking rondom overlast;
- monitoren van de lokale vraag en het lokale aanbod van wonen met zorg.

Notities

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Notities

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Notities

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



van Opvang
naar **Wonen**