Delft University of Technology

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Thiel, S., & Verheul, W. J. (2025). Zeven aanbevelingen voor overheden die woningdelen en -splitsen willen stimuleren. Web publication/site, Gebiedsontwikkeling.nu.

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
In case the licence states “Dutch Copyright Act (Article 25fa)”, this publication was made available Green Open Access via the TU Delft Institutional Repository pursuant to Dutch Copyright Act (Article 25fa, the Taverne amendment). This provision does not affect copyright ownership.
Unless copyright is transferred by contract or statute, it remains with the copyright holder.

Sharing and reuse
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

This work is downloaded from Delft University of Technology.

Source: https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/zeven-aanbevelingen-voor-overheden-die-woningdelen-en-splitsen-willen-stimuleren/

Zeven aanbevelingen voor overheden die woningdelen en -splitsen willen stimuleren

Sarah Thiel en Wouter Jan Verheul

9 december 2025

Naast woningbouw wordt sinds de recente Kamerverkiezingen expliciet nagedacht over woningdelen en -splitsen als middel om sneller meer woonruimte te creëren. Onderzoeker-adviseurs Wouter Jan Verheul en Sarah Thiel deden afgelopen jaar onderzoek in tien gemeenten en presenteren zeven aanbevelingen hoe overheden woningdelen en splitsen kunnen stimuleren.

Nederland staat voor een immense woningbouwopgave en woningbouw staat sinds decennia niet zo hoog op de nieuwe kabinetsagenda. De focus in het woondossier ligt vaak op grootschalige nieuwbouwprojecten. En die projecten moeten ook doorgaan, maar ze zijn wel tijdsintensief, kostbaar en milieu- en ruimtebelastend. In de recente verkiezingsdebatten werd daarom ook geregeld verwezen naar het stimuleren van woningdelen en woningsplitsen. Ook de nieuwe kabinetsagenda's spreken hier expliciet over. Er is binnen het politieke spectrum breed draagvlak voor het zoeken naar dergelijke woonoplossingen. Door woningen te delen of te splitsen, worden sneller en duurzamer extra woonplekken gecreëerd, die bijdragen aan de groeiende vraag naar kleinere en betaalbare woonruimte. Dit gebeurt nabij bestaande voorzieningen, zonder dat er nieuwe grond hoeft te worden bebouwd.

Samen en toekomstbestendig

Onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken uit 2023 toont aan dat door woningsplitsing alleen al 80.000 tot 160.000 extra woningen kunnen ontstaan. Dat is ongeveer tien procent van de landelijke woningbouwopgave. Woningdelen biedt zelfs nog meer potentie, vooral voor eenpersoonshuishoudens, jongeren en ouderen. Toch blijkt uit ons praktijkonderzoek in tien Gelderse gemeenten, dat woningdeel en -splitsinitiatieven vaak stuiten op juridische, planologische, financiële en bestuurlijke belemmeringen. Veel gemeenten willen wel, maar hebben onvoldoende handvatten om het beter benutten van de bestaande woningvoorraad daadwerkelijk te stimuleren. Zo ontbreken vaak de beleidskaders op het onderwerp, waardoor geen integrale afweging plaatsvindt. Ook kunnen procedures complex en tijds- en kostenintensief zijn. Verder worden bewoners en corporaties onvoldoende gefaciliteerd, zodat ze het woningdelen en -splitsen vaak nog als te ingewikkeld ervaren.

In dit artikel presenteren we, op basis van ons onderzoeks- en advieswerk, zeven concrete aanbevelingen om woningdelen en woningsplitsen beter mogelijk te maken. Deze zijn gebaseerd op interviews met beleidsmedewerkers, analyse van gemeentelijke regelgeving en praktijkervaringen uit de tien Gelderse gemeenten die meededen aan het onderzoek, soms aangevuld met inzichten uit andere (Gelderse) gemeenten. De inzichten zijn ook buiten de provincie Gelderland bruikbaar. De aanbevelingen bieden handvatten voor gemeenten, provincies en het Rijk om samen te werken aan een toekomstbestendige woningmarkt.

1 Beleidsverankering: Maak woningdelen en splitsen onderdeel van de ruimtelijke visie

Een eerste stap is het expliciet verankeren en prioriteren van woningdelen en -splitsen in de Omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma's. In veel gemeenten ontbreekt deze verankering nog, waardoor initiatieven afhankelijk zijn van individuele ambtenaren of wethouders. En ze lopen vaak stuk lopen op criteria vanuit andere ruimtelijke beleidsvelden, zoals parkeren. Zonder beleidsmatige borging blijven er kansen liggen.

Door woningdelen en -splitsen te koppelen aan bredere beleidsdoelen, zoals duurzaamheid, leefbaarheid en vergrijzing, ontstaat een meer samenhangende benadering. Zo kunnen gemeenten inspelen op de groeiende groep ouderen die levensloopbestendig wil wonen. Maar ook op jongeren die betaalbare woonruimte zoeken. Verder wordt de CO_2-uitstoot beperkt door het hergebruik van bestaande gebouwen. De gemeente Ede geeft bijvoorbeeld het goede voorbeeld met het programma "Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025". Hierin worden duidelijke kaders geboden voor de beoordeling van aanvragen. Tevens wordt actief campagne gevoerd om woningsplitsing onder particuliere eigenaren te stimuleren.

2 Maak onderscheid tussen woonvormen in regelgeving

Niet alle vormen van woningdelen en splitsen hebben dezelfde impact op de leefomgeving. Toch hanteren veel gemeenten generieke definities in hun omgevingsplan, waardoor bijvoorbeeld hospitaverhuur en kamergewijze verhuur onder dezelfde regels vallen. Dit leidt tot onnodige beperkingen. Eerder presenteerde Platform31 een onderverdeling in verschillende typen die een verschillende mate van complexiteit hebben. Gemeenten kunnen gerichter beleid voeren door onderscheid te maken tussen varianten als inwonen, hospitaverhuur, friendscontracten, zachte splitsing en kadastrale splitsing. Voor woningdelen kunnen laag-impactvarianten zoals hospitaverhuur en inwonen prima vergunningsvrij worden toegestaan, terwijl voor intensievere vormen zoals kamergewijze verhuur maatwerkregels kunnen gelden.

Maak een gebiedsgerichte benadering op basis van een wijkscan: in welke buurten of straten leidt woningdelen en/of -splitsen wel of niet tot problemen

Bij hospitaverhuur blijft de hoofdbewoner immers de eindverantwoordelijke van de woning en is de verhuurrelatie ondergeschikt en vaak tijdelijk van aard en beperkt in omvang. Dit verkleint de kans op overlast aanzienlijk. Kamergewijze verhuur kan door intensievere bewoning eerder een negatief effect hebben op de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij de huisvesting van arbeidsmigranten of studenten in reguliere woonruimte. Regels over het aantal te verhuren kamers of het actief toetsen van verhuurders aan de Wet Goed Verhuurderschap kunnen het risico op overlastgevende situaties beperken. De gemeente Nijmegen laat zien hoe dit kan. Daar is hospitaverhuur tot twee kamers vergunningsvrij voor eigenaar-bewoners, en is kamergewijze verhuur tot maximaal twee kamers toegestaan zonder vergunning. Ook is een definitie voor *short-stay* opgenomen in het Omgevingsplan om verhuur op logiesbasis voor korte duur in reguliere woningen te beperken.

3 Maak het initiatiefnemers makkelijker met simpeler procedures

Voor veel bewoners en kleine initiatiefnemers is het splitsen of delen van een woning een complex en tijdrovend proces. De aanvraag van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist vaak juridische kennis en kostbare voorinvesteringen. Bovendien zijn toetsingscriteria niet altijd transparant, wat leidt tot onzekerheid en vertraging. De focus van corporaties gaat vaak liever naar nieuwbouw en andere projecten met een grotere omvang, omdat voor elke individuele splitsing een eigen (onvoorspelbaar) vergunningtraject volgt.

Gemeenten kunnen dit oplossen door standaardvergunningsroutes en beoordelingskaders te ontwikkelen. Beleidsregels kunnen als tussenoplossing dienen, waarin duidelijk wordt aangegeven onder welke voorwaarden medewerking wordt verleend. Dit vergroot de voorspelbaarheid en verlaagt de drempel voor initiatiefnemers.

De Omgevingswet maakt het mogelijk om een ruimere definitie aan te houden. De gemeente Nijmegen hanteert bijvoorbeeld als definitie voor wonen: “De huisvesting van één of meer personen in een gebouw”, en dus niet ‘1-huishouden per woning’, zoals we vaker zien. Daarnaast zijn definities voor hospita en kamergewijze bewoning vastgelegd, waardoor hospitaverhuur voor maximaal twee kamers voor eigenaar bewoners en één kamer voor hoofdhuurders vergunningsvrij is, evenals kamergewijze verhuur van maximaal twee kamers. Hiermee worden risico-arme vormen van woningdelen vergunningvrij mogelijk gemaakt.

Ook hier is het gebiedsontwikkelingsperspectief van belang. Maak een gebiedsgerichte benadering op basis van een wijkscan: In welke buurten of straten leidt woningdelen en/of -splitsen wel of niet tot problemen? En waar liggen juist kansen op basis van woningeigendom, woninggrootte en type en bewoning? Kijk dus niet altijd te naar of de woning zelf of een gemeentebreed uniform beleid maar gebruik het gebiedsperspectief

voor het borgen van leefbaarheid. In Wijchen is een versnelde vergunningprocedure afgesproken voor het woningdeelconcept van woningcorporatie Talis. Zutphen hanteert een versnelde behandeling van vergunningen voor hospitaverhuur via het project 'Kamers met kansen'. Zulke voorbeelden verdienen navolging.

4 Denk in maatwerk en alternatieven voor parkeren

Een veelgehoorde belemmering bij woningdelen en splitsen is de parkeernorm. Gemeenten hanteren vaak de regel dat elke extra woning leidt tot extra parkeerdruk, en eisen dat initiatiefnemers hier zelf in voorzien op eigen terrein. In dichtbebouwde gebieden is dit vaak onmogelijk binnen de bestaande woningvoorraad. Veel bewoners zijn gewend om voor de deur in de publieke ruimte gratis, dus publiek gesubsidieerd, te parkeren. Het is de vraag of dit gewoonterecht altijd en overal moet standhouden als er tegelijkertijd een situatie is dat mensen in de gemeenten (zoals jongeren) nauwelijks of geen woning kunnen vinden. Moeten we het stallen van blik wel prioriteren boven ruimte voor woningzoekenden?

Gemeenten hanteren vaak verouderd parkeerbeleid gebaseerd op normen van circa zeven à acht jaar geleden, zo kwamen we tegen. Actualisering is dus een duidelijke kans. Bovendien kunnen ook richtlijnen met een bandbreedte worden opgenomen in plaats van te starre normen. Door parkeernormen te actualiseren op basis van de nieuwste CROW-richtlijnen en maatwerk toe te passen, kunnen gemeenten meer ruimte creëren voor woningdelen en splitsen. Alternatieven zoals gereguleerd parkeren, deelmobiliteit, fietsenstallingen en ruimtelijke herinrichting van de openbare ruimte bieden uitkomst.

In buitengebieden is het parkeren vaak minder problematisch, maar daar spelen weer andere factoren zoals de nabijheid van voorzieningen. Ook hier is een gebiedsgerichte benadering daarom essentieel: per wijk of buurt kan worden bekeken wat de mogelijkheden en beperkingen zijn. Betrek hier ook bewoners bij. Zij hebben soms een goed idee hoe de straat anders ingericht kan worden zodat er één of twee extra parkeerplekken kunnen komen. Ook is een kans dat daar waar in principe overmaat is in de openbare ruimte woningsplitsing vrij gesteld kan worden van de parkeernorm. Natuurlijk kan dan wel een beperking worden gesteld op het aantal te splitsen woningen binnen een bepaalde straal.

5 Actieve ondersteuning: Faciliteer bewoners en andere initiatiefnemers

Zelfs als beleid en regelgeving op orde zijn, komen initiatieven niet vanzelf van de grond. Gemeenten moeten daarom actief ondersteunen. Een gemeentelijk loket, webportaal en brochure voor woningdelen en splitsen kan bewoners adviseren, procedures uitleggen en begeleiden bij vergunningaanvragen. Daarnaast is het belangrijk om woningeigenaren in kansrijke gebieden actief te benaderen. Op basis van wijkscans kunnen gemeenten bepalen waar de meeste potentie ligt -bijvoorbeeld in buurten met veel grote woningen en een groeiend aandeel kleine huishoudens. De provincie kan hierin een

ondersteunende rol spelen door coaches aan te stellen die in meerdere gemeenten (als vliegende keep) opereren. Deze kunnen fungeren als brug tussen beleid en praktijk, en zorgen voor kennisdeling en versnelling.

Ook woningcorporaties kunnen worden ondersteund bij het aanpassen van hun woningvoorraad

Ook wijzen we op het potentieel binnen de woningcorporatievoorraad. Veel oudere huurders wonen in grote eengezinswoningen. Dat vraagt om begeleiding en verleiding. Bijvoorbeeld met behulp van de verhuiscoaches die bij de provincie Gelderland werken en die met ouderen in gesprek gaan. Ook met de corporaties kunnen prestatieafspraken worden gemaakt in combinatie met begeleiding van hun woningsplitsactiviteiten. In Gelderland zijn pilots gestart waarbij eengezinswoningen van corporaties in tweeën werden gesplitst: de woonkamer, keuken en tuin op de begane grond worden gedeeld, en op de eerste verdieping wordt in de kleinste kamer een extra (en later eventueel demontabele) badkamer gemaakt, zodat iedere bewoner naast de eigen slaapkamer ook een eigen badkamer heeft.

6 Verlaag met financiële prikkels de drempels voor bewoners en initiatiefnemers

Financiële belemmeringen vormen vaak een struikelblok. Bij woningsplitsing zijn er kosten voor verbouwing, vergunningen en juridische procedures. Bij woningdelen kunnen fiscale nadelen ontstaan, zoals het verlies van toeslagen of uitkeringen door de kostendelersnorm. Gemeenten kunnen deze drempels verlagen door leges te verminderen, stimuleringsleningen aan te bieden en maatwerk toe te passen bij sociale regelingen. Zo wordt het aantrekkelijker voor bewoners om hun woning te delen of te splitsen.

Ook woningcorporaties kunnen worden ondersteund bij het aanpassen van hun woningvoorraad. In Buren is bijvoorbeeld afgesproken dat de gemeente de kosten voor vergunningverlening op zich neemt bij kamerverhuur aan statushouders.

7 Werk samen met het Rijk voor versoepel landelijke regels

Veel belemmeringen liggen buiten de invloedssfeer van gemeenten. Landelijke regels zoals de kostendelersnorm, het huurrecht en het woningwaarderingsstelsel maken woningdelen en splitsen soms onaantrekkelijk of onmogelijk. Ook wordt de toevoeging van onzelfstandige woonruimte vooralsnog niet meegeteld in woondeals. Gemeenten en provincies moeten daarom het gesprek aangaan met het Rijk. Door gezamenlijk te pleiten voor versoepeling van regels (mede in de lijn van de commissie STOER) en het erkennen van nieuwe woonvormen, kan het potentieel van woningdelen en splitsen beter worden benut. De provincie Gelderland kan hierin een voortrekkersrol spelen, door de ervaringen uit dit onderzoek te bundelen en te agenderen op landelijk niveau. Zo ontstaat een

beleidsomgeving waarin innovatieve woonvormen daadwerkelijk kans van slagen hebben.

Van potentie naar praktijk

Woningdelen- en splitsen kan veel meer worden gestimuleerd, uiteraard mits er voldoende aandacht is voor het borgen van de leefbaarheid in de gebiedsomgeving. Ons onderzoek in tien Gelderse gemeenten laat zien dat het woningdelen en -splitsen een kansrijke aanvulling kan zijn op de woningbouwopgave. De potentie is groot, zeker in gemeenten met veel grote woningen en een groeiend aandeel kleine huishoudens. Maar de praktijk blijft achter door versnipperd beleid, complexe procedures en financiële drempels.

Met de zeven aanbevelingen kunnen gemeenten, provincies en het Rijk samen werken aan een toekomstbestendige woningmarkt. Door beleid te verankeren, regelgeving te differentiëren, procedures te versimpelen, parkeerbeleid te flexibiliseren, initiatiefnemers actief te ondersteunen, financiële stimulansen te bieden en landelijke regels te versoepelen, wordt het mogelijk om sneller, duurzamer en socialer woonruimte toe te voegen. Het splitsen of delen van woningen is geen noodoplossing, maar naast nieuwbouw een volwaardige strategie voor een inclusieve en veerkrachtige woonomgeving. Kabinet, provincie en gemeenten: het is tijd om deze potentie te verzilveren!

De auteurs danken Noor van der Have, Stijn Vlugt, Laura Alblas, Wiebe de Ridder en Jacob Vogel voor hun rol in dit onderzoek.