

VTW Bouwdag 2025

Strategieën voor het creëren van extra woonruimten

Martijn Ubink (Portaal) en Frank Wassenberg
(Platform31)

2 april 2025, Arnhem



Het woningtekort

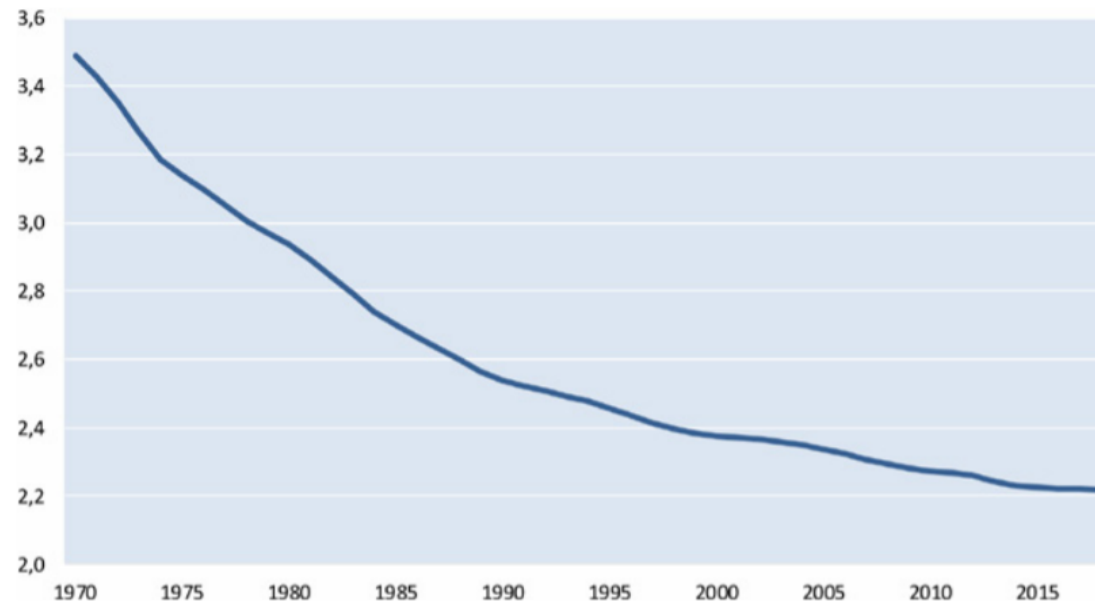
- 400.000 woningen (=bijna 5% van de voorraad).
- Tussen 2024 en 2038 zal het aantal huishoudens met 10% toenemen.



Context

- We 'verwonen' per persoon 53 m² in Nederland (buurlanden: 41m² (VK) - 47m² (Duitsland))
- In 40% van de huizen woont één persoon

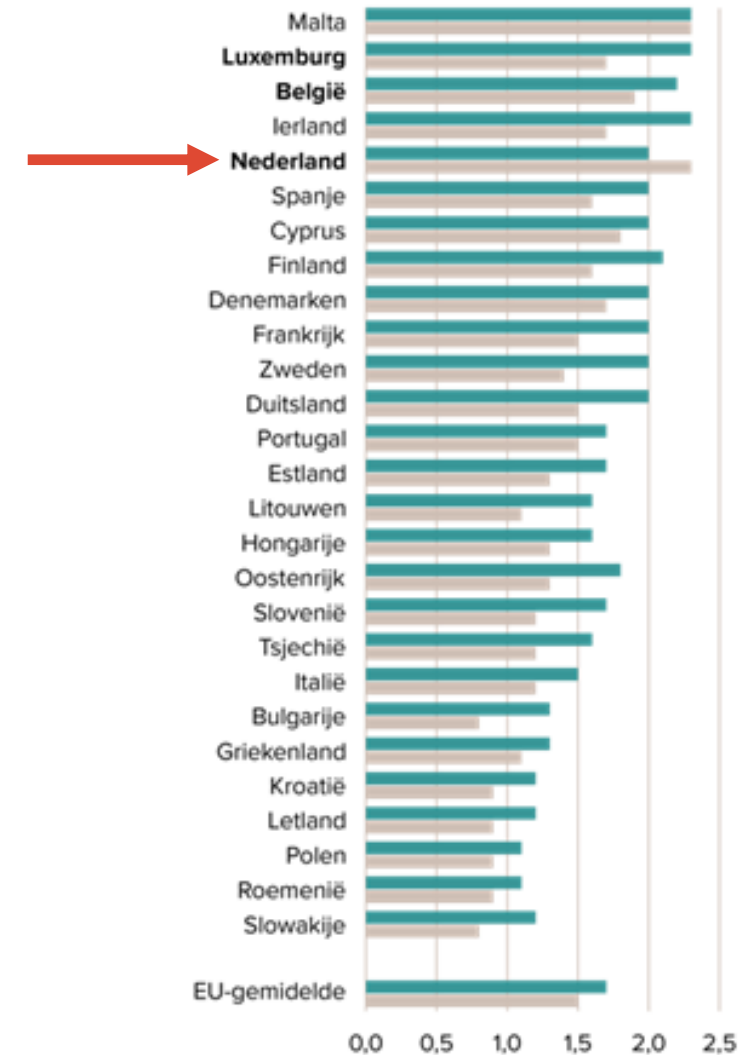
Figuur 1. Gemiddelde woningbezetting 1970-2018¹²



Veel persoonlijke ruimte huizen in de Benelux

Aantal kamers per inwoner, 2022

Eigenaar/bewoner Huurder





▲ Veel jongeren zijn vaak tijdelijk single. Wanneer hun partner niet bevalt, zoeken ze een ander. © anp

Helft Nederlanders single in 2050

België luidt de noodklok. Het aantal singles stijgt. Maar ook in Nederland neemt het aantal alleenstaanden toe. Sterker nog, in 2050 is de helft van alle huishoudens single, stelt Jan Latten, hoogleraar sociale demografie.

Alleenstaande oudere vrouwen wonen het grootst

1-12-2022 00:00



CIJFERS BIJ HET NIEUWS

Nederlander woont op grote voet, met relatief veel kamers en weinig in flats

Met grote huizen in een dichtbevolkt land woont Nederland boven zijn stand, stelde Volkskrant-columnist

Column peter de waard

Kent Nederland een huizentekort of een singlesoverschot?

5 okt 2022



Aanpak van de wooncrisis

Twee oplossingsrichtingen:

1. Nieuwbouw
2. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Aanpak van de wooncrisis

Focus op nieuwbouw, terwijl beter benutten bestaande bouw verschillende voordelen heeft:

- **Goedkoper** - lagere bouwkosten.
- **Sneller** - minder inspanningen / voorbereidingstijd, sneller impact.
- **Betaalbaar** –lagere huurprijs dan (te) ruime eengezinswoning.
- **Duurzamer** - minder CO₂-uitstoot, ruimte benutten die er al is.

Aanpak van de wooncrisis

- In de praktijk nog beperkte aandacht, in woorden en in bemensing
- geen expliciete doelen en geen groot thema in prestatieafspraken
- Portaal: 200 extra woonruimte per jaar realiseren door beter benutten bestaande voorraad.
- Ambitie dwingt je tot programmatische aanpak en bemensing.

Aanpak van de wooncrisis

Jullie praktijk:

- Wie in de zaal heeft al een doelstelling op het beter benutten bestaande voorraad?

Maar wat is dan de potentie van het beter benutten van de bestaande voorraad?

170.000 *extra* woonruimten in 10 jaar!

Onderzoek

Onderzoek uit 2024 door Platform31 in opdracht van De Vernieuwde Stad (DVS), mede ondersteund door Aedes.



Aanleiding: veel verschillende rapporten en getallen



NEWS STUDENTEN WONINGNOOD HUGO DE JONGE

Laat hospita comeback maken, zegt De Jonge

05 / 12 / 2023 | Hoger Onderwijs Persbureau | Bas Belleman

Mensen zouden weer vaker een kamer moeten verhuren aan een student, vindt demissionair minister Hugo de Jonge (Wonen). 'Heb je een kamer over, stel hem ter beschikking', zegt hij in dagblad AD.

Huizen splitsen en optoppen: zo wil het kabinet de woningnood oplossen

12 mei 2023 14:06 · Aangepast 17 mei 2023 14:10



Net binnen

13:45 ME All-rounder relatie met h
'Het voelt zo fijn'

13:37 Tourmanners beginnen aan
Bordenans

13:23 Vier doden, van wie één na
achtippers Waddenzee dier

13:22 Nog even geduld: nieuw se
zoekt Vrouw start later die

nl Landelijk NL12 Sport Entertainment Zakelijk Lifestyle Vrouw meer

Splitsing woningen kan volgens BLG Wonen 500.000 huizen opleveren



stec groep



De potentie van splitsen en optoppen

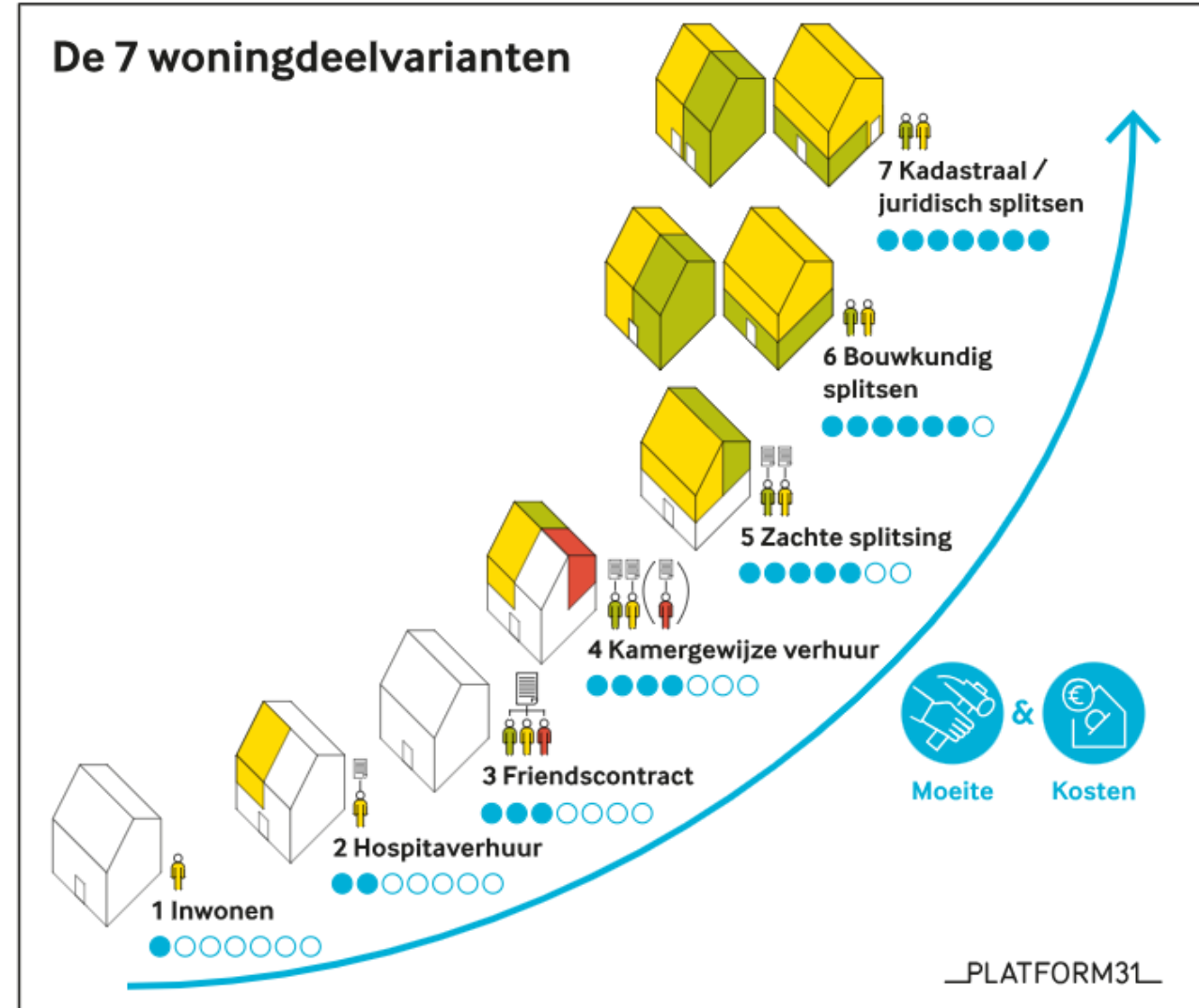
Stec Groep aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Esther Geuzing, Job Wevers, Marvin Thomasia en Arlinda Dui
20 maart 2023

De vier strategieën

- Optoppen
- Hospitaverhuur
- Woningdelen (friendscontracten en kamergewijze verhuur)
- Splitsen

(Optoppen is geen woningdeelvariant)



Aanpak onderzoek

- Bestaande kennis geïnventariseerd.
- Praktijkervaringen opgehaald bij corporaties (incl. belemmeringen en oplossingen).
- Combinatie van gegevens -> onderbouwde schatting v.d. potentie van beter benutten voor het *gehele Nederlandse corporatiebezit* binnen 10 jaar (2025-2034), mits belemmeringen worden weggenomen.

Uitkomsten onderzoek

- Strategie optoppen: 46.000 woningen
- Strategie hospitaverhuur: 40.000 extra kamers
- Strategie woningdelen: 60.000 deelwoningen
- Strategie splitsen: 25.000 woningen
- **Totaal: ruim 170.000 extra woonruimten in 10 jaar!**

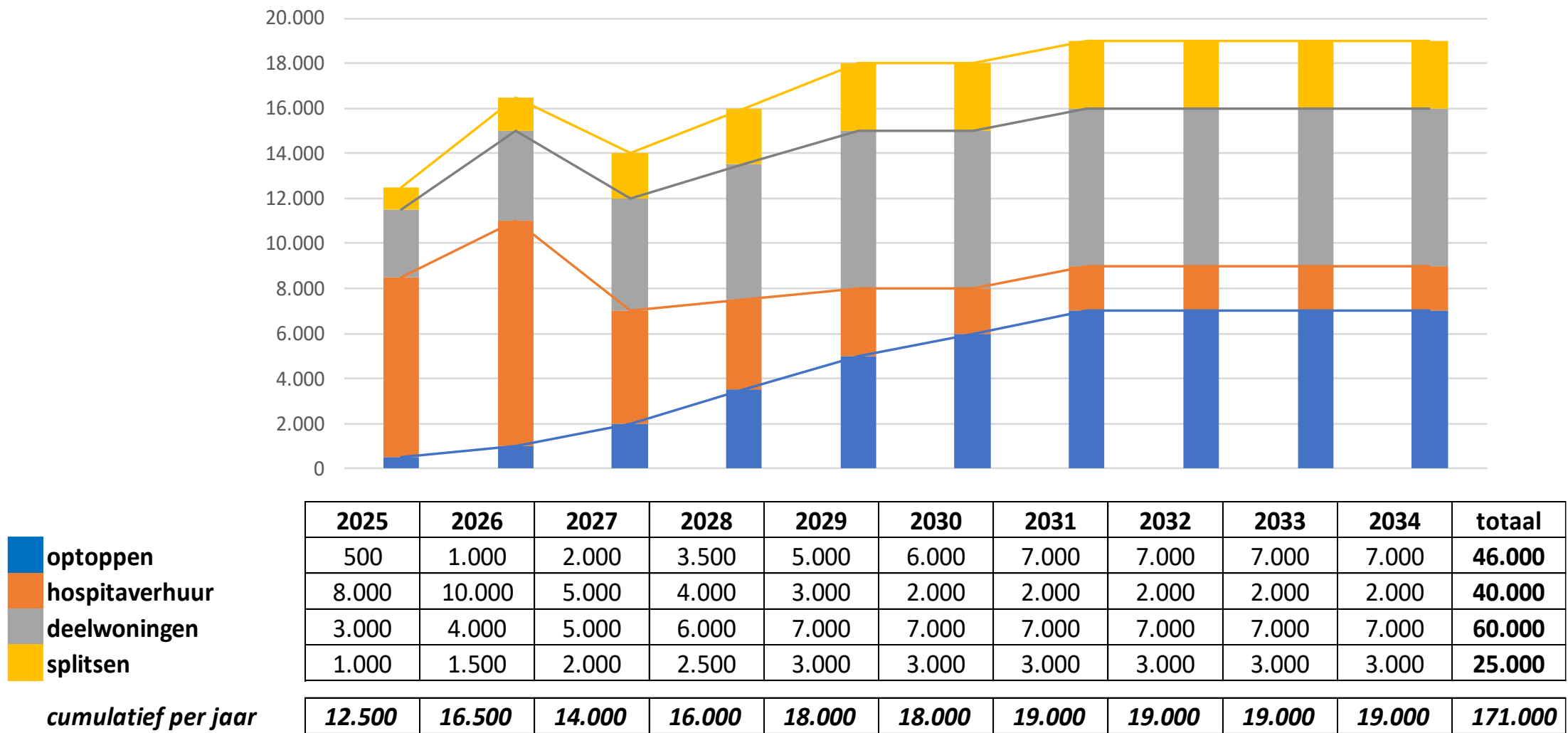
(NB: Extra t.o.v. huidige praktijk)

Voorwaarde is het **wegnemen van vijf typen belemmeringen:**

technisch, organisatorisch, regelgeving, maatschappelijk en financieel;

Daarvoor is (gecombineerde) actie van het Rijk, gemeenten en corporaties nodig.

Beter benutten in vier strategieën in de tijd: 2025 -2034



Aandeel van de jaarlijkse ambitie

- Jaarlijks 12,5 tot 19% van de ambitie om 100.000 woningen te realiseren!
- Dat is ongeveer net zoveel als de nieuwbouwproductie van corporaties.



Belemmeringen

Enkele voorbeelden per categorie belemmering:

- *Technisch*. Bij optoppen: ingewikkelde aansluitingen, veel maatwerk en (nog) geen standaardoplossingen.
- *Organisatorisch*. Bij woningdelen: vraagt aanpassing van huurcontracten en systemen; past niet in huidige systemen.
- *Regelgeving*. Parkeernormen. Tegenstrijdige, tegenwerkende regelgeving.
- *Maatschappelijk*. Angst voor overlast en leefbaarheid.
- *Financieel*. (Mogelijk) financiële en fiscale nadelen voor bewoners.

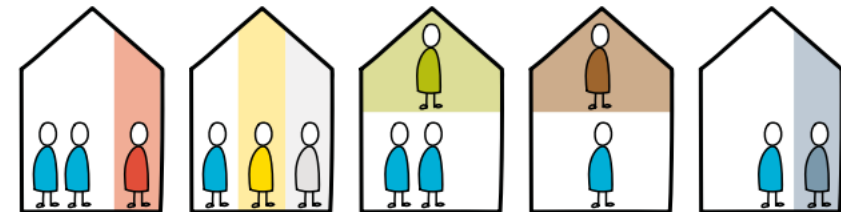
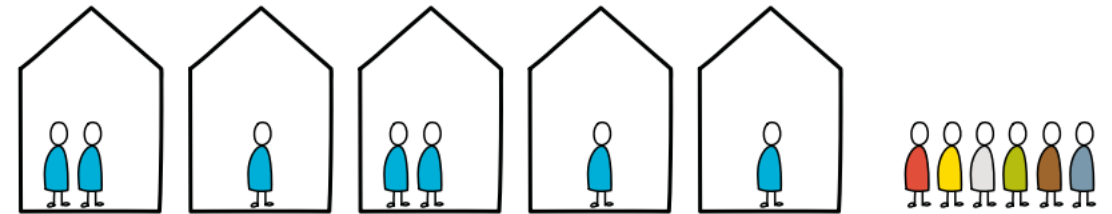
Hoe werkt dat in de praktijk?

Woningdelen en hospitaverhuur



Woningdelen

- Variant 1: minimale aanpassingen (Portaal)
- Variant 2: kleine verbouwing (Talis)
- Variant 3: bouwkundig splitsen (Woonbedrijf)



Woningdelen

Portaal

- Doelgroep: jongeren en starters op de woningmarkt
- Wijk: Zwanenveld Nijmegen – relatief veel eengezinswoningen met mogelijkheid 3 slaapkamers
- Minimale bouwkundige aanpassingen
- Loting onder ingeschreven ‘drietallen’
- Individueel huurcontract (circa 350,-/ maand – geen huurtoeslag)



Woningdelen

Talis

- Variant met eigen badkamer
- 78% van de woningzoekenden wil eigen badkamer (14% ook eigen keuken)
- Meer kwaliteit, en iets hogere huurprijs (circa 400 a 500 per maand)
- Samenwerking met vaste partner voor verbouwing (€22.000) in 4 weken

HUISJE,
BOOMPJE,
BADKAMER



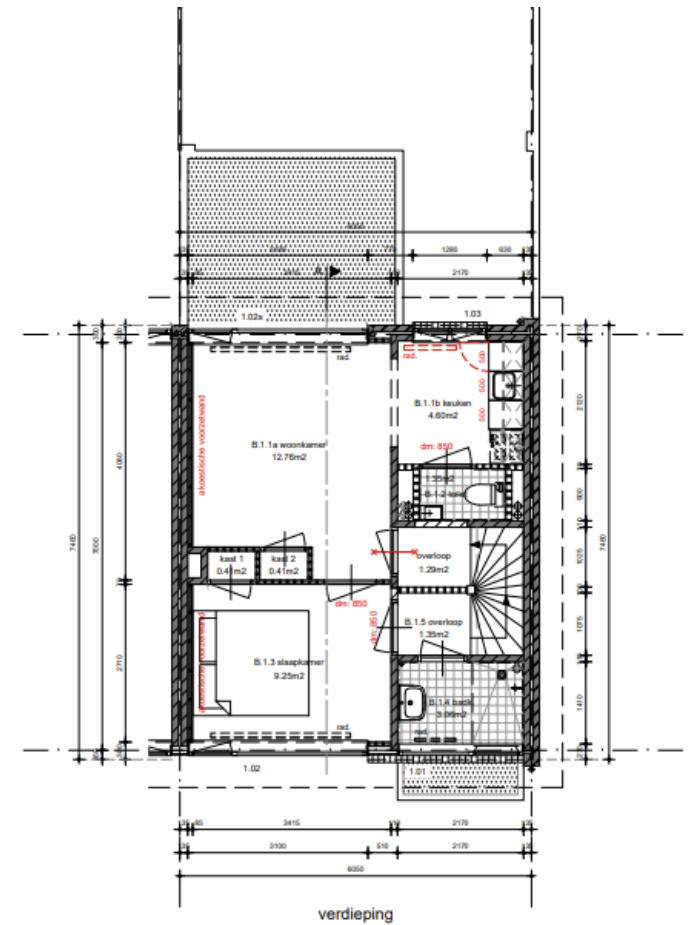
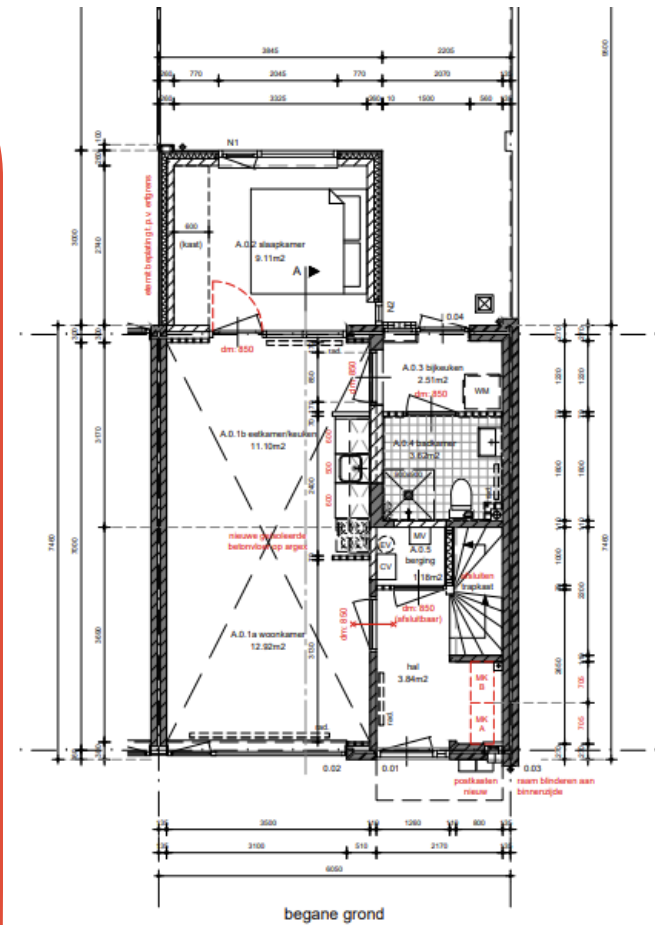
WONINGDELEN



Woningsplitsen

Woonbedrijf

- Volledige bouwkundige splitsing
- Lange voorbereidingstijd (11 maanden voorbereiding en 4 maanden bouw)
- Kosten € 180.000 met aanbouw, exclusief aanvullende kosten verduurzaming van € 50.000



Kansenkaart
provincie Gelderland

Voorbeeld: kansenkaart

- Analyse totale bezit en pro-actief handelen
- Vergunning: vrijstelling voor potentieel geschikte woningen op stadsniveau
- Toekomst: inbedden in woningtoewijzing (optellen wachttijden)



Kansenkaart
woningsplitsen



Leefbaarometer



Stedelijkheid /
dichtheid

Hospitaverhuur

Potentie en voordelen

- 1/3 van de huishoudens heeft kamer groter dan 12 m2 beschikbaar
- 8% overweegt waarschijnlijk / zeker hospitaverhuur
- Voordelen: extra inkomsten, verlichten van de woningnood, tegengaan vereenzaming

POLL

De hospita moet op grote schaal terug in strijd tegen woningtekort

Eens, er staan veel kamers leeg die benut kunnen worden (58%)

Oneens, het is niet meer van deze tijd (35%)

Ik twijfel (5%)

Anders, namelijk... (ik reageer hieronder) (2%)

Afbeelding met tekst, schermopname,
Lettertype, nummer

Automatisch gegenereerde beschrijving

1210 stemmen



Hospitaverhuur

Belemmeringen

- Corporaties stellen onnodige of onduidelijke voorwaarden, verbieden of negeren het
- Niet alle gemeente staan hospitaverhuur toe
- Onzekerheid over toeslagen

Waar ben je naar op zoek?

Resultaten voor 'hospitaverhuur'

Geen resultaten



Perspectief

Van moeilijk maken naar stimuleren

- **Stimuleren:** pro-actief informeren (model-huurcontract, voorbeeldafspraken)
- **Zorgen wegnemen:** hospita-huurcontract (zonder opgaaf van reden opzegging binnen 9 maanden)
- **Match faciliteren:** hospita - woningzoekende
- **Gemeente aanspreken:** toestaan in omgevingsplan / huisvestingsverordening





Voorbeeld matching: Kamers met aandacht

- Jongeren die niet meer thuis kunnen wonen
- Huurcontract gekoppeld aan begeleidings-overeenkomst
- Website om match te maken en begeleiding bij kennismakingsgesprek en opstellen huisregels



 Wika

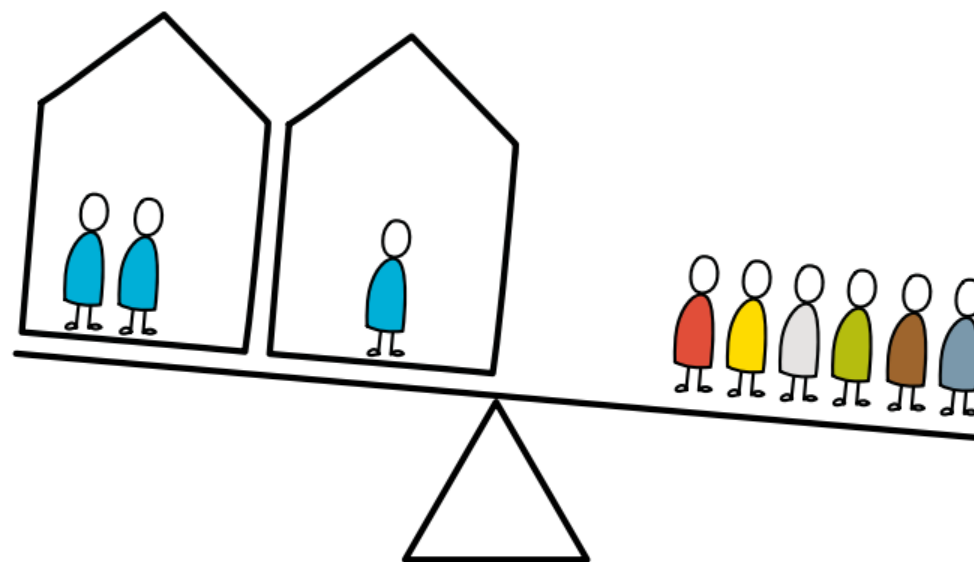
 17 jaar


Studie HBO rechten, werken, studeren,



Tot slot: tijd voor actie!

- Belang woningzoekenden zwaarder meewegen in onze keuzes!
- Praktische bezwaren zijn oplosbaar (laat die niet zwaarder wegen dan de urgentie van de wooncrisis)
- Van piloten en proberen, naar grotere ambities en stappen (het is al bedacht: neem het over).
- Stap als corporatie in en mobiliseer je omgeving (gemeente voorop, maar ook je huurders zelf)





**Vraag jezelf af:
wat kun jij morgen zelf doen?**



Dank voor jullie aandacht!

- Nieuwsgierig naar het onderzoeksrapport? Scan de QR-code.

