



Kick-off Masterclasses woningdelen en  
woningssplitsen mogelijk en makkelijker maken

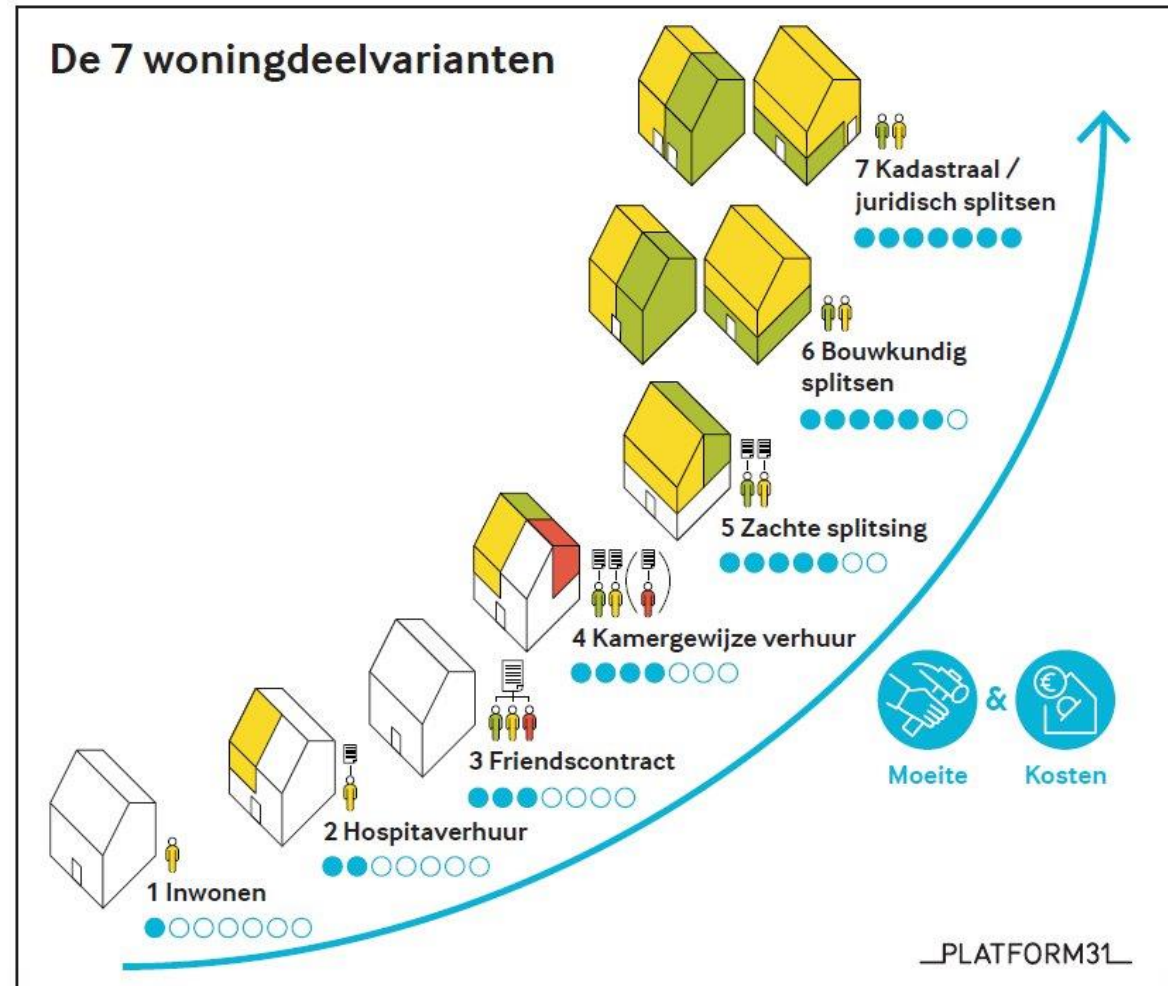
Myrthe Sietsma en Frank Dirks

Projectleiders

13 maart 2025 – AND G40

# Peiling

- Welke gemeente faciliteert woningdelen en/of woningsplitsen?
- Wie wil meer doen?





# Met woningdelen en splitsen inspelen op trends en opgaven



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

## Inrichting van Nederland in 2030, 2050 en 2100

Hoe verdelen we de schaarse ruimte in Nederland? Nu keuzes maken voor een rechtvaardige ruimteverdeling voor huidige én toekomstige generaties.

Nederland staat voor een aantal grote opgaven

- Klimaatneutrale en circulaire samenleving
- toekomstbestendig evenwicht tussen landbouw en natuur
- sterke regio's, steden en dorpen in heel Nederland

Doe en denk mee over de inrichting van Nederland  
[www.denationaleomgevingsvisie.nl](http://www.denationaleomgevingsvisie.nl)





# Waarom een handreiking voor gemeenten



- Gemeenten hebben een sleutelrol
- Veel gemeenten vragen zich af **hoe** kunnen we woningdelen en woningsplitsen meer mogelijk kunnen maken
  
- Welke 'smaken' zijn er allemaal?
  - Praktisch
  - Juridisch- planologisch

# Handreiking voor gemeenten – met 30 tips

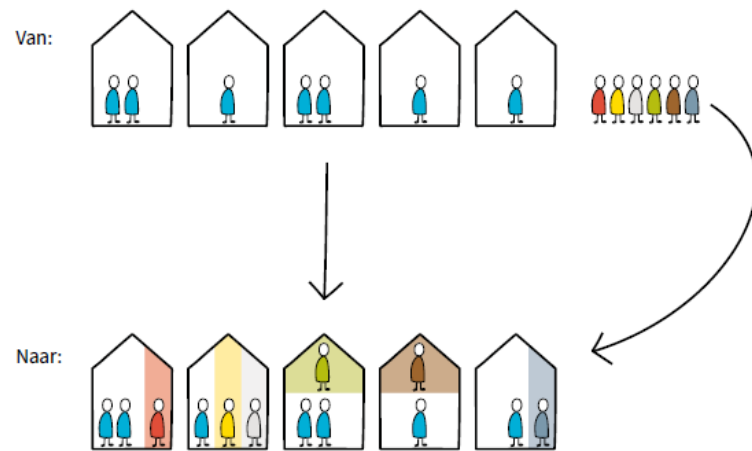
## Infographic: faciliteren woningdelen en -splitsen door gemeenten

Woningdelen en woningsplitsen zorgen voor een betere benutting van bestaande woningen en daardoor voor meer woonruimte. Gemeenten hebben een sleutelrol: zij kunnen woningdelen en -splitsen juridisch mogelijk én gemakkelijker maken, zodat woningcorporaties en particulieren aan de slag kunnen. Dat kan in het omgevingsplan en via de huisvestingsverordening. Ook hebben zij allerlei praktische faciliteermogelijkheden. Deze infographic zet de mogelijkheden op een rijtje.

### Andere voordelen van woningdelen en -splitsen:

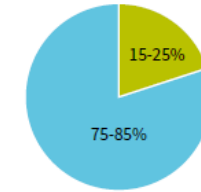
- Beter benutten van de schaarse ruimte: meer ruimte voor andere opgaven
- Goed voor milieu: lagere uitstoot en minder grondstoffen nodig dan voor nieuwbouw
- Meer saamhorigheid en minder eenzaamheid
- Meer bewoners in de wijk: dat houdt het voorzieningenniveau op peil
- Vergt minder investeringen van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

### Woningdelen en -splitsen bieden oplossingen voor het woningtekort



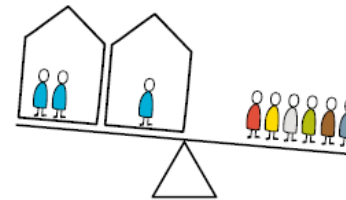
### Onbenut potentieel

Slechts 15-25% van de gemeenten stimuleert het splitsen van woningen. En voor woningdelen is bijna altijd een vergunning nodig. Het Rijk vraagt een 'ja, tenzij' in steek van gemeenten.



### Afwegen van belangen huidige bewoners en woningzoekenden

Huidige bewoners (de gevestigde orde) hechten aan hun huidige leef-, parkeer- en woonruimte en willen deze vaak niet inleveren. Woningzoekenden (nieuwkomers) zoeken woonruimte: kamers, huur- of betaalbare koop. Het afwegen van de verschillende belangen vraagt om politieke keuzes van gemeenten.

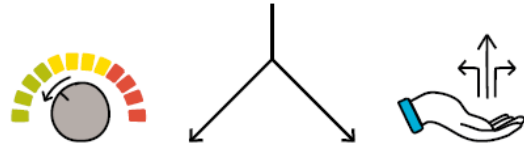


# Handreiking voor gemeenten – met 30 tips

## Hoe kunnen gemeenten woningdelen en -splitsen faciliteren?

### 1. Wegnemen van regels die woningdelen en splitsen in de weg zitten

Gemeentelijk beleid zit woningdelen en – splitsen vaak onbedoeld in de weg. Gemeenten die willen inzetten op delen en splitsen kunnen dat stimuleren door obstakels weg te nemen. Dat kan door het bijstellen van voorwaarden en beleid en zoeken naar alternatieve oplossingen.



#### Gebiedsgericht versoepelen van:

- Parkeernormen
- Woningkwaliteitsnormen (o.a. <math>< m^2</math>)
- Afstandsnormen en -cirkels
- Aparte leefbaarheidstoets

#### Ook alternatieve oplossingen helpen:

- Stimuleren van deelmobiliteit
- Herinrichten openbare ruimte en straat(beeld)
- Fietsparkeerplekken op straat
- Stimuleren van kavelsplitsen

#### Andere stimuleringsmaatregelen:

- Helpdesk/woningsplitsingscoach
- Inrichten van een gemeentelijk loket
- Voorlichting, promotie en gesprekken met wijkbewoners
- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Schrappen of verlagen leges voor splits- en woningdeelvergunning
- Partnerships met architecten, financieel adviseurs etc.

### 2. Juridisch-planologisch faciliteren

Gemeenten kunnen woningdelen en -splitsen via het omgevingsplan en de huisvestingsverordening mogelijk én gemakkelijker maken, of juist (onbedoeld) beperken. Variërend van vrijlaten en toestaan (onder voorwaarden) tot vergunnen en verbieden. Maak woningdelen en -splitsen vergunningsvrij waar het kan, en reguleer waar het moet.

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

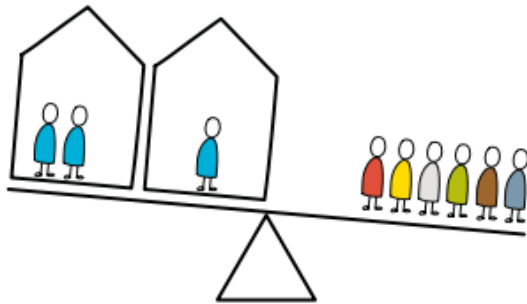
\*Het vrijlaten of toestaan (onder voorwaarden) bespaart de burger, corporatie én gemeente veel tijd en geld, en vergemakkelijkt opschalen. Bekijk waar dat kan: bijvoorbeeld in wijken met weinig parkeerdruk, een lage-huishoudensbezetting of veel corporatiebezit.

Meer weten? Lees ook onze [handreiking](#) over dit onderwerp. Daarin vind je nog veel meer tips waarmee jouw gemeente woningdelen en -splitsen kan faciliteren. En kijk op [bestaande woningvoorraad benutten](#).

# Een aantal praktische tips uitgelicht

## Afwegen van belangen huidige bewoners en woningzoekenden

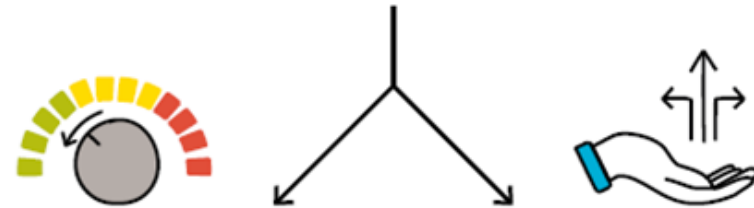
Huidige bewoners (de gevestigde orde) hechten aan hun huidige leef-, parkeer- en woonruimte en willen deze vaak niet inleveren. Woningzoekenden (nieuwkomers) zoeken woonruimte: kamers, huur- of betaalbare koop. Het afwegen van de verschillende belangen vraagt om politieke keuzes van gemeenten.



## 1. Wegnemen van regels die woningdelen en splitsen in de weg zitten

Gemeentelijk beleid zit woningdelen en – splitsen vaak onbedoeld in de weg.

Gemeenten die willen inzetten op delen en splitsen kunnen dat stimuleren door obstakels weg te nemen. Dat kan door het bijstellen van voorwaarden en beleid en zoeken naar alternatieve oplossingen.



### Gebiedsgericht versoepelen van:

- Parkeernormen
- Woningkwaliteitsnormen (o.a. <math>< m^2</math>)
- Afstandsnormen en -cirkels
- Aparte leefbaarheidstoets

### Ook alternatieve oplossingen helpen:

- Stimuleren van deelmobiliteit
- Herinrichten openbare ruimte en straat(beeld)
- Fietsparkeerplekken op straat
- Stimuleren van kavelsplitsen

### Andere stimuleringsmaatregelen:

- Helpdesk/woningsplitsingscoach
- Inrichten van een gemeentelijk loket
- Voorlichting, promotie en gesprekken met wijkbewoners
- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Schrappen of verlagen leges voor splits- en woningdeelvergunning
- Partnerships met architecten, financieel adviseurs etc.



# Een aantal juridisch – planologische tips uitgelicht

Woningdelen en -splitsen regel je in het:

- Omgevingsplan
- Huisvestingsverordening
  
- Beheermaatregelen (achter de hand)

## 2. Juridisch-planologisch faciliteren

Gemeenten kunnen woningdelen en -splitsen via het omgevingsplan en de huisvestingsverordening mogelijk én gemakkelijker maken, of juist (onbedoeld) beperken. Variërend van vrijlaten en toestaan (onder voorwaarden) tot vergunnen en verbieden. Maak woningdelen en -splitsen vergunningsvrij waar het kan, en reguleer waar het moet.

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.



# In tweetallen: gedachtenexperiment

**Gedachtenexperiment:** stel je zou woningdelen en woningsplitsen in de gemeente waarvoor jij werkt vrijlaten (in zijn geheel of in een gebied/wijk):

- Wat gebeurt er als je dit doet?
- Welke woningdeelvariant(en) is/zijn hier geschikt voor? Welke niet en waarom?
- Welke mogelijke oplossingen zien je voor (potentiële) problemen?

Bespreek dit de komende **5 min** met je buurvrouw of buurman



# Terugkoppelen gedachtenexperiment





# Aankondiging en aanmelding Masterclasses

## **1<sup>e</sup> Masterclass: Aan de slag met woningdelen en woningsplitsen**

*Dinsdag 15 april bij Platform31 in Den Haag 10:00- 15:00*

## **2<sup>e</sup> Masterclass: Juridisch-planologische mogelijkheden van woningdelen en woningsplitsen**

*Donderdag 22 mei op n.t.b. locatie (bij een van de deelnemende G40 gemeenten)*

## **3<sup>e</sup> Masterclass: Aanpalend beleid (en ruimte voor nadere invulling)**

*N.t.b. in september/oktober op n.t.b. locatie (bij een van de deelnemende G40 gemeenten)*



Schrijf je in voor één of meerdere masterclasses via onze website.

Daarnaast organiseren we een webinar 20 maart 10.30 -11.45

Schrijf je [hier](#) in voor het webinar

Download [hier](#) de handreiking

Vragen?

[frank.dirks@platform31.nl](mailto:frank.dirks@platform31.nl)

[myrthe.sietsma@platform31.nl](mailto:myrthe.sietsma@platform31.nl)

