

Zeven varianten voor woningdelen

13 april 2023|

Veel lokale partijen merken dat de beschikbare woningvoorraad niet aansluit bij de vraag. Kort gezegd zijn er veel grote woningen en veel kleine huishoudens. Bijbouwen is hierop niet het enige antwoord. Woningen delen is een manier om bestaande woningen beter en sneller te benutten. Dat helpt woningzoekenden, ontlast de jaarlijkse bouwopgave (de 100.000 woningen) en doet geen beroep op schaarse ruimte, natuur en CO2-budget. Bovendien zijn er allerlei sociale voordelen. Woningdelen kan op verschillende manieren. In dit artikel schetsen we zeven manieren om woningen te delen, oplopend in de hoeveelheid moeite en kosten die het ze zich brengen. De zeven varianten gaan van inwonen en hospitaverhuur – betrekkelijk eenvoudig – tot het splitsen in afzonderlijke woningen – een grote ingreep.

Auteur(s)

Frank Wassenberg en Janneke ten Kate

Woningdelen helpt woningzoekenden

Zoals bekend heeft het Rijk de ambitie om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Meer bouwen is hard nodig om het woningtekort aan te pakken, maar we horen dagelijks over de talrijke obstakels op de weg. Het goede nieuws is dat we die 100.000 woningen ook niet allemaal nieuw hoeven te bouwen. Sterker nog, die staan er al! Jaarlijks wordt (hooguit) zo'n 1% woningen toegevoegd, terwijl 99% er al staat. Veel van die 99% wordt maar extensief bewoond. Nederlanders hebben per persoon gemiddeld 53m² woonruimte tot hun beschikking. Dat is ruimer dan onze buurlanden. In veel gemeenten bestaat het merendeel van het aanbod uit gezinshuizen, terwijl het merendeel van de woningzoekenden bestaat uit kleine (één- of tweepersoons) huishoudens. ¹

Mismatch: aanbod strookt niet met de vraag

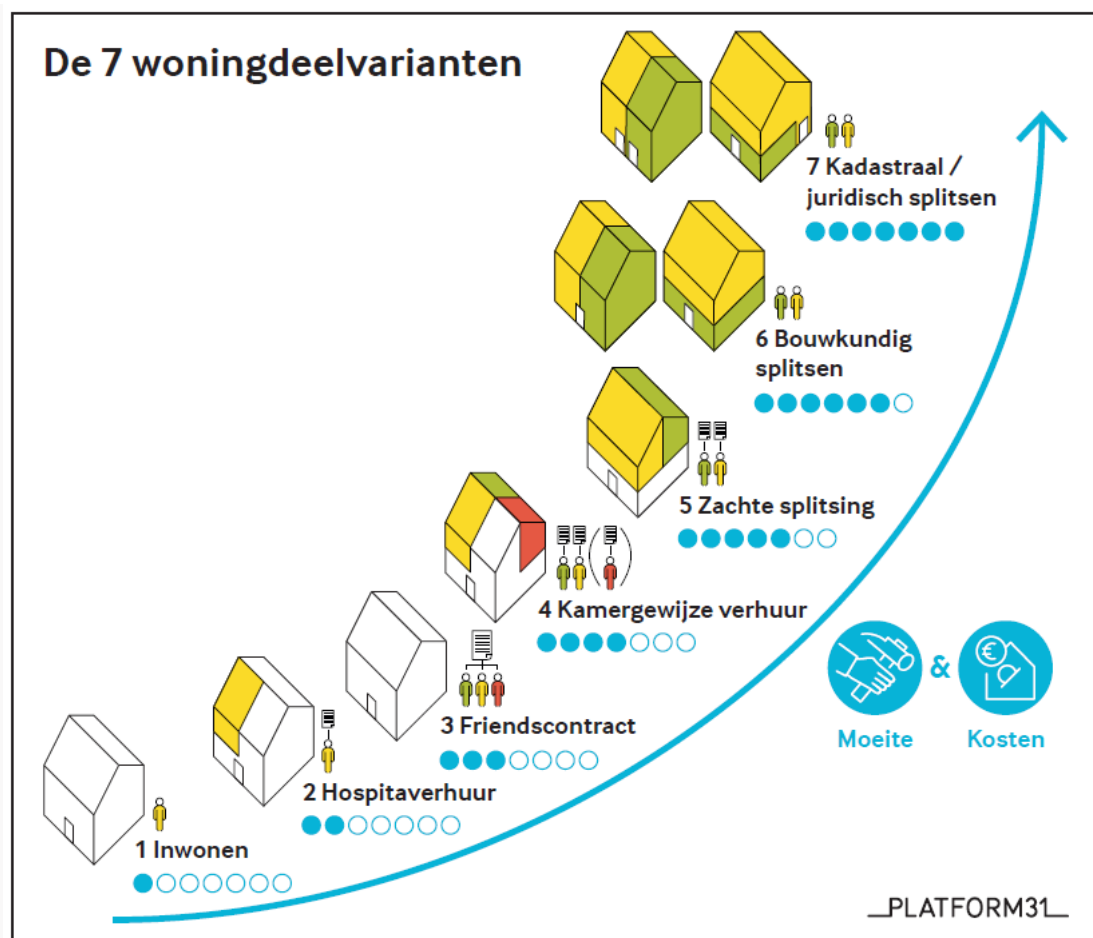
In een vorige periode toen 'de woningnood volksvijand nummer één was' – in de jaren 50 en 60 – stonden er vooral gezinnen op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Het aanbod bestond toen vooral uit etagewoningen of kleine arbeidershuisjes. Vanaf de jaren 60, en de decennia erna, werden er volop ruime gezinswoningen gebouwd voor al die wachtende gezinnen. Anno nu is de situatie bijna omgekeerd. In veel gemeenten bestaat momenteel driekwart van de woningzoekenden uit één- of tweepersoonshuishoudens, terwijl het merendeel (soms driekwart) van het aanbod uit gezinswoningen bestaat. ²

Aanbod aanpassen aan de vraag

Het aanbod van woningen strookt in veel gemeenten dus niet met de vraag van de woningzoekenden. Zeker buiten de grote steden domineert het aanbod aan eengezinshuizen. Hoe kunnen we het aanbod aanpassen aan de veranderde vraag? Dat kan door nieuwbouw – heel nuttig, vooral doen – maar dit duurt lang, en de aantallen zijn vooralsnog bescheiden. Het kan ook door bestaande woningen beter te benutten en woningen te delen.

Verschillende lokale partijen, zoals gemeenten, corporaties en andere woningeigenaren, buigen zich het hoofd over manieren hoe dit te doen. Zodat er mensen kunnen wonen in ongebruikte kamers en we minder afhankelijk zijn van het bouwen van nieuwe woningen. Er bestaan verschillende manieren en verschillende intensiteiten van woningdelen, wat verschillende kostenplaatjes met zich brengt.

Als we de mogelijkheden op een rij zetten, komen we tot een reeks, in een oplopende vorm van ingewikkeldheid en kosten. In de figuur noemen we ze ‘De 7 woningdeelvarianten’.



Woningen delen

1. Inwonen

Inwonen is de eenvoudigste manier om meer mensen in een huis te laten wonen. Inwonen kan in elk huis en gebeurt doorgaans voor korte duur, zonder (huur)contract en soms tegen een geringe vergoeding. Iemand laten inwonen kost weinig inspanning.

2. Hospitaverhuur

Het verhuren van één of meerdere kamers door de huidige bewoners. Een eenvoudige maatregel tegen geringe kosten. Begonnen we ooit niet (bijna) allemaal bij een hospita? Hoe kunnen we de positieve kanten van hospitaverhuur meer belichten, zoals aanspraak, voorkomen van vereenzaming, lichte ontzorging en omkijken naar elkaar? En zonder het negatieve beeld van de spreekwoordelijke bemoeizucht, tucht en verplichte theebransjes? Er bestaan veel misverstanden over wat allemaal niet zou mogen; bij het wegruimen van die misverstanden ligt een kans om meer woonruimte toe te voegen. Zo heeft een kamer verhuren, mits je dat goed regelt, geen gevolgen voor de eventuele huurtoeslag of AOW van de hoofdhuurder.

3. Friendscontract

Het verhuren van een huis aan meerdere alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract. De gezamenlijke huurders zorgen voor huurbetaling en zoeken een nieuwe medehuurder als er een vertrekt. Deze contractvorm wordt vaak in vrijesectorwoningen toegepast, maar het kan ook in de gereguleerde huursector. De (sociale) markthuur wordt gedeeld en blijft zo betaalbaar. Huurtoeslag is niet mogelijk, hetgeen kosten bespaart. Het opbouwen van inschrijfduur blijft vaak behouden (maar niet altijd).

4. Kamergewijze verhuur

Het verhuren van een huis aan twee of meer alleenstaanden met afzonderlijke huurcontracten. Verhuur per kamer gebeurt zowel door corporaties als door particulieren. Het aloude studentenhuus is een bekend voorbeeld, maar zo'n vorm zou voor alle typen woonstarters, met name jongeren, aantrekkelijk kunnen zijn. We zien ook dat er animo is onder senioren, broers en zussen of vrienden die graag met elkaar een woning delen in plaats van ieder een individuele woning te willen. Ook bij kamergewijze verhuur is huurtoeslag niet mogelijk.

5. 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. Ook hier is huurtoeslag niet mogelijk.

6. 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.

7. Juridisch of kadastraal splitsen

Het verbouwen en kadastraal splitsen (juridisch splitsen). Dit kan feitelijk dezelfde ingrijpende bouwkundige verbouwing vergen, met als enige verschil het afzonderlijke kadastraal splitsen, wat een gang naar de notaris vereist. Dit is alleen zinvol wanneer verkoop (van één of alle) woningen aan de orde is. Ook nu zijn het afzonderlijke woningen, waarvoor huurtoeslag mogelijk is.