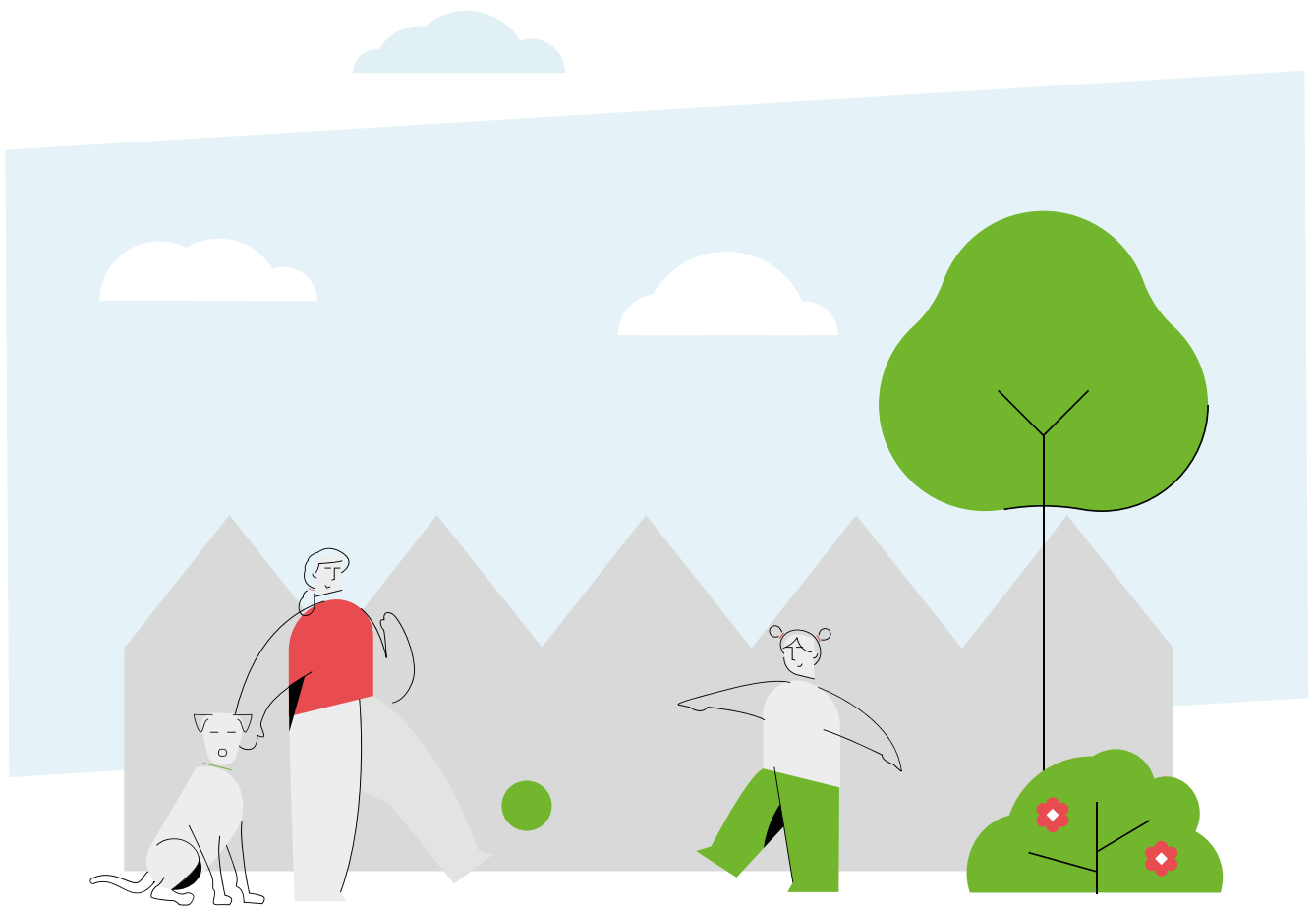


Gemeentelijk beleid voor woningdelen en woningsplitsen



Natuur & Milieu

7 november 2025

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 7 november 2025

TITEL Gemeentelijk beleid voor woningdelen en woningsplitsen

OPDRACHTGEVER Natuur & Milieu

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Koen Bouman

PROJECTNUMMER 7965.100/G

STATUS Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	12
1.1 Aanleiding en vraagstelling	12
1.2 Leeswijzer	14
2 Gemeentelijk beleid woningdelen en woningsplitsen	15
2.1 Mogelijkheden om te sturen	15
2.2 Inventarisatie vastgesteld gemeentelijk beleid	16
2.3 Vergelijking van gemeentelijk beleid	21
3 Kansen, belemmeringen en achtergronden	26
3.1 Stimulerend of restrictief beleid	26
3.2 Kansen die gemeenten zien	27
3.3 Belemmeringen	27
3.4 Factoren die van invloed zijn op het beleid	30
3.5 Goede voorbeelden	31
4 Conclusies en praktische handvatten	34
4.1 Conclusies	34
4.2 Handvatten voor beleid	36
Bijlage 1: Achtergrondinformatie	38
Bijlage 2: Geïnterviewde organisaties	40
Bijlage 3: Gemeenten die hebben deelgenomen aan de enquête	41
Bijlage 4: Vragenlijst enquête gemeenten	42

Samenvatting

Aanleiding en vraagstelling

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Er is meer vraag naar woningen dan er woningen beschikbaar komen. De Rijksoverheid gaat uit van een woningtekort van bijna 400.000 woningen. Er zijn veel woningen nodig terwijl het toevoegen van woningen door nieuwbouw ingewikkeld is, onder meer door gebrek aan bouwlocaties, gebrek aan personeel in de bouwsector, stijgende materiaalkosten in de bouw en vergunningverlening in relatie tot de stikstofproblematiek. Maar ook gebrek aan ambtelijke capaciteit rond de verlening van omgevingsvergunningen en slepende inspraakprocedures spelen een rol. Nederland kent veel grote woningen, Nederlanders wonen ruim. De huishoudens worden echter kleiner. Meer dan 60% van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, terwijl minder dan 30% van de huishoudens bestaat uit 3 of meer personen¹. Een Nederlands huishouden bestaat nu gemiddeld uit 2,1 personen. In 1965 waren dit er nog 3,5.

Het delen of splitsen van grotere woningen om het toenemende aantal kleine huishoudens te huisvesten is daarom een logische ontwikkeling. Daarbij zijn er grote ecologische voordelen. Bij het splitsen van woningen zijn veel minder bouwmaterialen nodig en bij delen vaak geen. Dat maakt de CO²-uitstoot aanmerkelijk minder dan bij nieuwbouw. Daarbij neemt woningdelen en woningsplitsen minder ruimte in beslag en is het hiermee mogelijk sneller woningen toe te voegen dan met nieuwbouw.

Het gemeentelijke beleid is erg bepalend voor de mogelijkheden om woningen te delen of te splitsen. De voordelen van woningdelen en woningsplitsen zijn voor Natuur & Milieu reden tot nader onderzoek van het gemeentelijke beleid. Eerder onderzoek van Radar liet zien dat slechts een beperkt deel van de Nederlandse gemeenten het splitsen van woningen stimuleert. Dit verdiepende onderzoek geeft een beeld van huidig gemeentelijk beleid. Verder draagt het bij aan de kennisontwikkeling rond het thema woningdelen en -splitsen en moet het gemeenten stimuleren meer mogelijk te maken op dit vlak.

Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is uitgevoerd met een combinatie van deskresearch, kwantitatief en kwalitatief onderzoek:

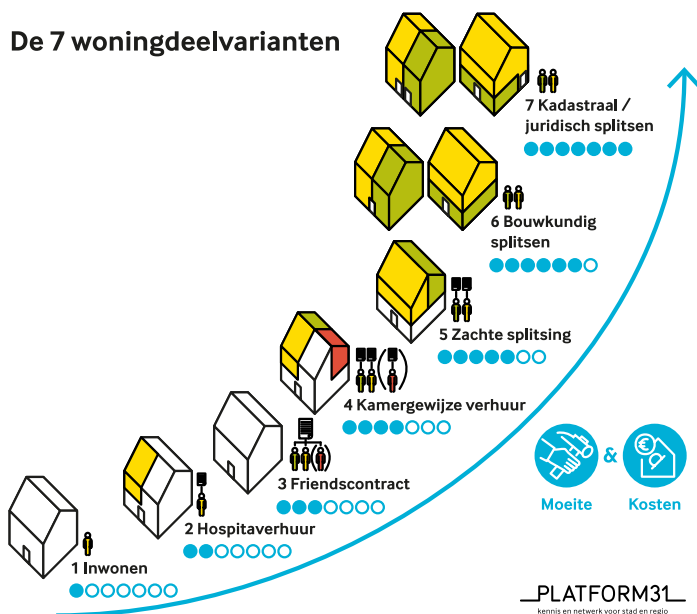
- Deskresearch om via bestaande registraties² en websites voor alle gemeenten te inventariseren welke gemeenten beleid en maatregelen hebben om woningdelen en woningsplitsen te stimuleren en welke gemeenten geen beleid of restrictief beleid hebben.
- Een enquête om een breed en representatief beeld bij 150 gemeenten op te halen van het beleid en de maatregelen, van de achtergronden van beleid en van de kansen en belemmeringen die gemeenten zien.
- Tien verdiepende interviews met gemeenten, belangenorganisaties en kennisorganisaties om door te kunnen vragen en inzichten verder te verdiepen.

Varianten van woningdelen

Platform31, kennisplatform op het gebied van wonen, onderscheidt zeven woningdeelvarianten. Deze zijn geordend van laag naar hoog aan de hand van de moeite die het kost om een variant tot uitvoering te brengen en de kosten die ermee gemoeid zijn. Hierbij zijn varianten 5, 6 en 7 vormen van woningsplitsen.

¹ Bron: CBS.

² Registraties van vastgesteld en geldig beleid bij lokaleregelgeving.overheid.nl



Gemeentelijk beleid rond woningdelen en woningsplitsen

In welke mate zijn gemeenten actief op het thema woningdelen en woningsplitsen, en op welke onderdelen? Op basis van openbare bronnen is allereerst een inventarisatie gemaakt van waar gemeenten staan in het stimuleren/reguleren van woningdelen en woningsplitsen. Naast de inventarisatie is een enquête gehouden onder gemeenten naar de aard en achtergronden van het beleid dat gemeenten hebben op het gebied van woningdelen en woningsplitsen.

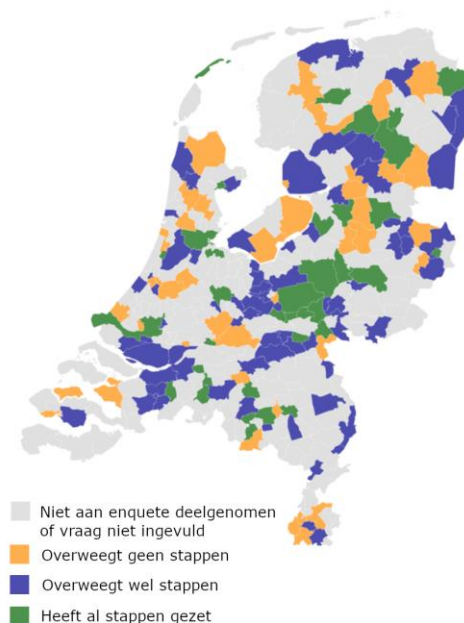
In de onderstaande kaarten is achtereenvolgens (van links naar rechts en van boven naar beneden) weergegeven welke gemeenten beleid hebben ingesteld (inventarisatie), de mate waarin gemeenten overwegen stappen te zetten om tot (meer) beleid te komen (enquête), de mate waarin woningdelen is toegestaan (enquête) en de mate waarin woningsplitsen is toegestaan (enquête). Omdat niet alle gemeenten aan de enquête hebben deelgenomen, is niet voor elke gemeente zichtbaar wat de situatie is.

Figuur 1: Gemeentelijk beleid rond woningdelen en woningsplitsen, 2025

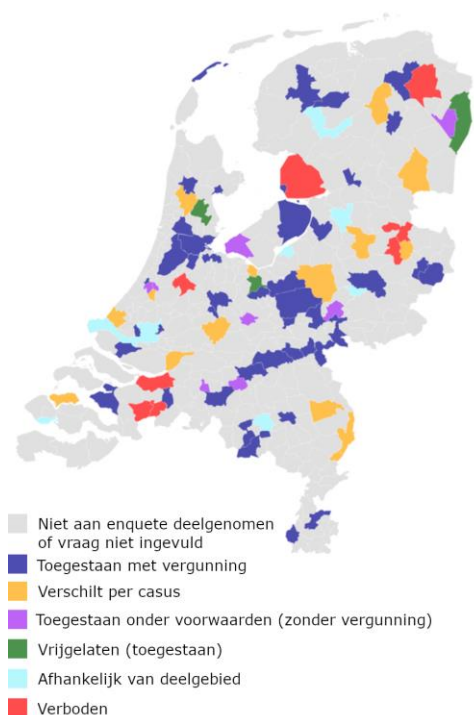
Gemeente heeft beleid



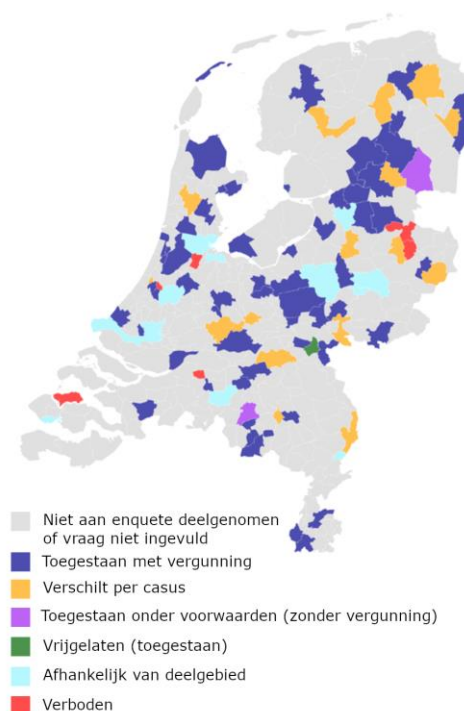
Gemeente overweegt beleid te maken of zet stimulerende stappen



Toestemming woningdelen



Toestemming woningsplitsen



Bron: Overheid.nl en websites gemeenten, inventarisatie Companen; enquête Companen.

Twee derde gemeenten heeft beleid op woningdelen en/of woningsplitsen

Twee op de drie gemeenten heeft beleid vastgesteld om woningdelen en/of woningsplitsen toe te staan of te beperken (figuur 1). De grotere gemeenten, de G4 en de G40, hebben allemaal beleid op deze

thema's. Van de kleinere gemeenten heeft ruim 60% vastgesteld en geldig beleid dat (expliciet) van toepassing is op woningdelen of -splitsen. Van de groep zonder beleid geeft ruim een vijfde (22%) wel aandacht aan de thema's op hun gemeentelijke website.

Van de gemeenten die de enquête hebben ingevuld en de betreffende vraag hebben beantwoord, heeft ongeveer twee derde beleid gemaakt of op andere wijze simulerende stappen gezet, of overweegt dit te doen. Ongeveer een derde van deze groep overweegt geen stappen te zetten. De inventarisatie en de enquête sluiten niet één-op-één op elkaar aan. Onze inschatting is dat onder de groep gemeenten die de enquête heeft ingevuld sommige gemeenten de antwoordcategorie 'overweegt geen stappen' heeft geïnterpreteerd als 'overweegt geen verdere stappen'.

Veel gemeenten die woningdelen toestaan, doen dit met een vergunning. Het betreft de helft van de gemeenten die de enquête hebben ingevuld en de vraag hebben beantwoord. Ongeveer een kwart van deze groep gemeenten kijkt per specifieke casus of woningdelen wordt toegestaan of heeft ingesteld dat woningdelen in specifieke deelgebieden is toegestaan. Een klein deel van de gemeenten in de enquête heeft woningdelen vrijgelaten (zo'n 5%). Ongeveer een op de tien gemeenten in de enquête heeft woningdelen juist verboden.

Ook ten aanzien van woningsplitsen is het vergunningplichtig maken een maatregel die veel wordt ingezet. Ruim 60% van de gemeenten die de enquête hebben ingevuld en de vraag hebben beantwoord staan woningsplitsing toe met een vergunning. Het vergunningplichtig maken van woningdelen en woningsplitsen geeft gemeenten de mogelijkheid om dit aan de ene kant te faciliteren, maar wel te kunnen sturen op het tegengaan van ongewenste situaties. Ongeveer 20% van de gemeenten beoordeelt per specifieke casus of woningsplitsing wordt toegestaan. Zo'n 10% heeft het afhankelijk gemaakt van specifieke deelgebieden binnen de gemeente. In geen van de geënteerde gemeenten is woningsplitsing helemaal vrijgelaten. Ongeveer 5% van de gemeenten heeft een expliciet verbod op woningsplitsen ingesteld. Vaak vrezen gemeenten problemen gerelateerd aan leefbaarheid, namelijk overlast en een concentratie aan specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten of studenten als woningdelen en woningsplitsen (te) vrij wordt gelaten.

Huisvestingsverordening en beleidsregels meest toegepast

Beleid ten aanzien van woningdelen en woningsplitsen wordt het vaakst vastgelegd in een huisvestingsverordening, blijkt uit de beleidsinventarisatie. In bijna 40% van de gevallen is het beleid (mede) via de huisvestingsverordening geregeld. Het vergunningplichtig maken van onttrekken (een andere functie geven) of omvormen (splitsen) van woningen gaat via de huisvestingsverordening. In ruim een derde van de gevallen is het beleid over woningdelen en woningsplitsen vastgelegd in beleidsregels/een beleidsnota. In een kleine 10% van de gevallen komt woningdelen en woningsplitsen expliciet terug in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma.

Vaker beleid op de meer ingrijpende vormen van woningdelen en -splitsen

Van de gemeenten die beleid hebben, heeft meer dan de helft op meer dan één categorie van delen en splitsen³ beleid geformuleerd. De grote steden hebben op drie of vier van de onderscheiden categorieën

³ In de inventarisatie is enkel beleid op de categorieën hospitaverhuur, kamergewijze verhuur, bouwkundige splitsing en kadastrale splitsing onderzocht. Dit omdat deze categorieën het meest herkenbaar tot uitdrukking komen in de geïnventariseerde beleidsdocumenten.

beleid geformuleerd. Naarmate gemeenten kleiner zijn, is ook het aantal categorieën waarop beleid is geformuleerd gemiddeld lager.

Stimulerend of restrictief beleid

Gemeenten kunnen ervoor kiezen het beter benutten van de bestaande woningvoorraad actief te stimuleren. Het komt ook voor dat gemeenten vooral potentiële nadelige effecten zien en woningdelen en woningsplitsen om die reden juist willen reguleren en waar nodig beperken. Het blijkt echter dat het niet zonder meer mogelijk is om gemeenten in te delen in een categorie 'stimulerend beleid' of in een categorie 'restrictief beleid'. Uit de enquête en de interviews komt een meer genuanceerd beeld naar voren. Veel gemeenten richten zich tegelijkertijd op het stimuleren en het beperken van splitsen en delen om zo de gewenste balans tussen kansen en risico's te bereiken. Er kan daarom op basis van de beschikbare data uit de inventarisatie en de enquête geen eenduidig label worden geplakt of het beleid in een specifieke gemeente stimulerend of restrictief is.

Voordelen van woningdelen en woningsplitsen

Vrijwel alle gemeenten geven aan diverse voordelen van woningdelen en woningsplitsen te zien, zowel in de enquête als in de interviews. Het belang om de bestaande woningvoorraad te benutten wordt breed onderkend. Naast het toevoegen van extra woonruimte zien gemeenten voordelen in de betaalbaarheid voor starters en kleine huishoudens, groepen die in de huidige markt minder makkelijk aan een woning komen.

- **Woningdelen** wordt met name gezien als een kans voor de huisvesting van jongeren, studenten en de aandachtsgroepen⁴. Bijkomend voordeel dat geregeld wordt genoemd, is dat het kan helpen bij het tegengaan van eenzaamheid. De sociale component van woningdelen wordt in de enquête geregeld genoemd. Ook de flexibiliteit wordt als een kans gezien, als de behoeften veranderen is een woning weer als een reguliere woning te gebruiken.
- **Woningsplitsen** is voor gemeenten interessant omdat het betekent dat zonder extra ruimtegebruik meer woningen kunnen worden gecreëerd en dat dit sneller gaat dan nieuwbouw. Het creëren van woningen door woningsplitsing is ook duurzamer dan nieuw bouwen. Verdichting kan zorgen voor het behoud van voorzieningen.

Redenen waarom gemeenten terughoudend zijn

Vaak is terughoudendheid bij een gemeente niet zozeer gelegen in het delen of splitsen zelf, men ziet doorgaans de voordelen. Terughoudendheid wordt geregeld ingegeven door de behoefte om mogelijke negatieve effecten te kunnen voorkomen, door delen en splitsen dan maar niet toe te staan. Het beleid is dan een uitkomst van de afweging tussen de voordelen en deze gevreesde negatieve neveneffecten. De zwaarstwegende belemmeringen die gemeenten benoemen zijn de parkeernorm⁵ (potentiële parkeeroverlast), kans op overlast (door te grote concentraties van specifieke groepen als studenten en arbeidsmigranten, door te veel gestalde fietsen, etc.), druk op ambtelijke capaciteit en negatieve effecten die ontstaan door clustering van specifieke (kwetsbare) doelgroepen. Er zijn in diverse gemeente goede

⁴ Aandachtsgroepen zijn groepen mensen die op de woningmarkt minder kansen hebben dan anderen, vaak doordat ze een specifieke woonbehoefte of extra begeleiding nodig hebben, of zich in een kwetsbare situatie bevinden. De term omvat uiteenlopende groepen, waaronder bijvoorbeeld mensen die dakloos zijn (of dreigen te worden), uitstromers uit zorg- of opvanginstellingen, statushouders (vergunninghouders), studenten, ouderen, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen.

⁵ Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een bepaalde functie, zoals per woning of per 100 m² vloeroppervlak van een gebouw. Gemeenten stellen parkeernormen vast in hun beleid om bij nieuwbouw, functie-wijzigingen of uitbreidingen te bepalen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, bijvoorbeeld bij woningbouwprojecten of bedrijven.

ervaringen om met deze problemen om te gaan. Deze ervaringen zijn de basis voor de volgende handvatten voor beleid.

Handvatten voor beleid

Tot slot benoemen we een aantal praktische handvatten voor gemeenten en corporaties om stappen te zetten met delen en splitsen om meer woonruimte te realiseren. Deze handvatten komen voort uit de belemmeringen die gemeenten en stakeholders hebben benoemd in de enquête en de interviews.

Handvatten voor de belangrijkste belemmeringen

1. Door de **parkeerdruk** als een leefbaarheidsvraagstuk te benaderen en geen normatieve claim te hanteren op ruimte die er niet is, ontstaan mogelijkheden om meer woningen te realiseren. Een andere mogelijkheid is dat een gemeente de parkeernorm verlaagt. Binnen de gemeente is het daarvoor nodig om vanuit de afdeling wonen op een constructieve manier in gesprek te gaan met andere teams en afdelingen die betrokken zijn bij de openbare ruimte over de schurende belangen en de gedeelde doelen.
2. Als de **leefbaarheidstoets**⁶ vanuit een maatwerkgedachte wordt benaderd en niet als een 'one size fits all' norm, biedt dat kansen. Er zijn veel kansen voor woningdelen en woningsplitsen als op een laag schaalniveau naar mogelijkheden wordt gekeken. Leefbaarheidsproblemen zijn een reëel knelpunt maar moeten per situatie ook realistisch worden ingeschat. Een krachtige benadering is om paal en perk te stellen waar dat nodig is en flexibel te zijn waar dat kan.
3. Het is een valkuil om woningdelen en woningsplitsen te verbieden om alle mogelijke **ongewenste situaties** die zich kunnen voordoen te vermijden. Het toevoegen van woningen in een stedelijk gebied kan bijvoorbeeld leiden tot meer overlast van gestalde fietsen. Maar dat hoeft niet als argument gebruikt te worden om dan delen of splitsen tegen te houden. Een andere benadering is om beleid en handhaving in te zetten om overlast van gestalde fietsen te reguleren.
4. Gebrek aan **ambtelijke capaciteit** is een reële zorg. Maar een hoge belasting hangt ook samen met de behoefte om veel te regelen. Gemeenten kunnen kritisch nadenken of dat altijd nodig is. Op sommige onderwerpen en in specifieke situaties is regulering zeker nodig. In andere situaties gebeuren er geen ongelukken als de teugels wat meer worden gevierd.

Handvatten voor de overige belemmeringen

5. De gehanteerde **definitie** van wat een **huishouden** is, heeft consequenties voor de mogelijkheden om woningdelen toe te staan. Een huishouden wordt vaak omschreven als: één of twee volwassen personen, eventueel met inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Dit betekent dat zij bewust samenwonen, wederzijdse zorg dragen, taken verdelen en de intentie hebben om voor langere tijd samen te wonen. Met deze definitie is het niet mogelijk dat meerdere personen die geen duurzaam huishouden vormen op één adres wonen. Gemeenten kunnen belemmeringen voor zijn door de definitie van een huishouden op te stellen vanuit de insteek dat delen mogelijk moet zijn.
6. Soms is het **woonruimteverdeelsysteem** voor de corporatievoorraad een drempel omdat dit niet is afgestemd op onzelfstandige woningen. Er is veel kennis en ervaring op dit punt bij studenten-huisvesters. Wellicht is samenwerking mogelijk en anders kan kennisuitwisseling bijdragen aan het wegnemen van deze drempel. Hier wordt al over gesproken.

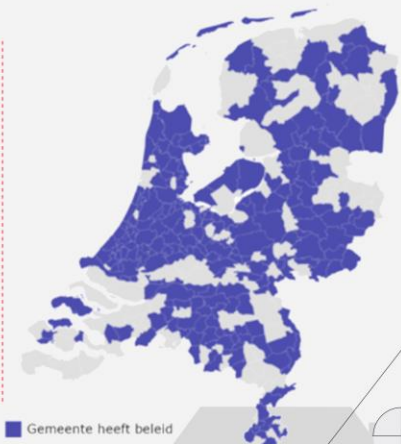
⁶ Een leefbaarheidstoets is een instrument waarmee gemeenten beoordelen wat het effect is van een voorgenomen woningmarktmaatregel - zoals omzetting, splitsing of onttrekking van woonruimte - op de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende pand. Het doel is te waarborgen dat de leefbaarheid in buurten, wijken of straten niet onevenredig onder druk komt te staan door bijvoorbeeld extra bewoning, clustervorming of het intensiever gebruiken van bestaande gebouwen.

7. In de interviews wordt genoemd dat veel **huishoudens niet goed op de hoogte zijn** van de mogelijke **voordelen** van woningdelen en woningsplitsen. Dit kunnen bijvoorbeeld financiële voordelen zijn in de vorm van extra inkomsten door een deel van de eigen woning of huurwoning te verhuren (voorwaarde bij deze laatste categorie is natuurlijk dat de verhuurder er in dat geval mee akkoord gaat). Maar ook vanuit sociaal oogpunt kan woningdelen veel brengen. Eenzaamheid is een groeiend probleem in de samenleving. Woningdelen kan hierin wellicht een positieve rol spelen. **Voorlichting** over de mogelijkheden en voordelen van woningdelen en woningsplitsen kan de interesse vergroten en uiteindelijk mensen over de streep trekken.
8. Een mogelijkheid die gemeenten hebben om het delen of splitsen van woningen voor inwoners aantrekkelijker te maken, is het **verlagen van leges** die moeten worden betaald voor het aanvragen van een vergunning. In de gesprekken is een voorbeeld genoemd waar de leges werden verlaagd van € 640 naar € 64. Voor de gemeente scheelt dat uiteindelijk niet zo heel veel, voor inwoners is het een verschil van dag en nacht.
9. **Financiële drempels**, zoals de **kostendelersnorm**, het **recht op bijstand** en het **wegvallen van toeslagen** bij woningdelen of zacht splitsen, zijn deels door een gemeente op te lossen. Dit hangt samen met de definitie van een huishouden dat gemeenten hanteren (handvat 5). Gemeenten kunnen daarnaast **flexibel** omgaan met de kostendelersnorm en de voorwaarden die zij stellen rond het recht op bijstand. Maar een deel van de beperkingen komen vanuit het Rijk, met name rondom AOW, en huur- en zorgtoeslag. Voor meer flexibiliteit in het recht op toeslagen en AOW zijn dan ook beleidsveranderingen bij **het Rijk** nodig.

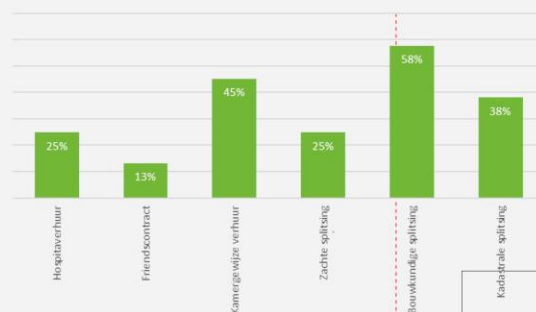
Gemeentelijk beleid woningdelen en woningsplitsen

De woningmarkt staat onder druk: er is meer vraag dan aanbod. Veel woningen zijn groot en gebouwd voor gezinnen, terwijl steeds meer mensen alleen of met z'n tweeën wonen. Door woningen te splitsen en te delen, kan snel en duurzaam extra woonruimte worden gecreëerd.

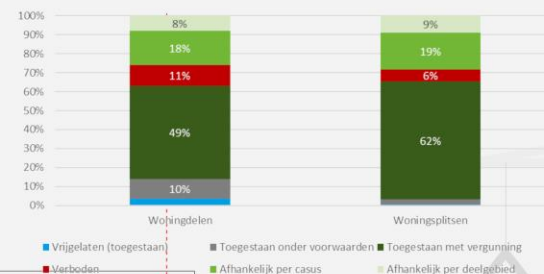
Gemeenten met beleid op woningdelen en/of woningsplitsen (stimulerend of beperkend)



Aandeel gemeenten dat verschillende vormen van woningdelen en -splitsen als onderwerp van beleid heeft

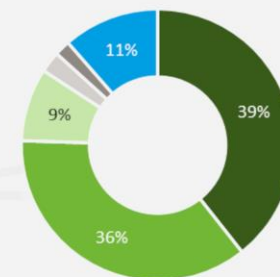


Aard van de regels die gemeenten hanteren voor woningdelen en woningsplitsen



Wijze waarop gemeenten woningdelen en -splitsen reguleren

- Huisvestingsverordening (o.a.)
- Beleidsregel of -nota
- Woonvisie of Volkshuisvestingsprogramma
- Omgevingsplan of -visie
- Collegebesluit
- Overig document



Voordelen woningdelen (gemeenten):

- Minder woningen nodig
- Kans voor jongeren, studenten en aandachtsgroepen
- Tegengaan eenzaamheid
- Flexibel: bij veranderende behoefte weer als reguliere woning te gebruiken

Voordelen woningsplitsen (gemeenten):

- Zonder extra ruimtegebruik meer woningen
- Sneller dan nieuw bouwen
- Duurzamer dan nieuwbouw
- Door verdichting bestaande gebieden meer draagvlak voor aanwezige voorzieningen

Redenen terughoudendheid:

- Mogelijkheid van parkeerdruk
- Kans op overlast (leefbaarheid)
- Zorg om negatieve effecten door clustering van kwetsbare doelgroepen
- Druk op de ambtelijke capaciteit

Mogelijke oplossingen:

- Benader parkeerdruk als een leefbaarheidsvraagstuk in plaats van een vaste parkeernorm te hanteren die woningdelen en splitsen onmogelijk maakt
- Benader de leefbaarheidstoets vanuit een maatwerkgedachte en niet als een one-size-fits-all norm
- Ga woningdelen en -splitsen niet uit te weg uit angst voor overlast; ga dat tegen via handhaving
- Ambtelijke capaciteit is een uitdaging. Wees kritisch op wat echt geregeld moet worden en wat meer vrijgelaten kan worden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Er is meer vraag naar woningen dan er woningen beschikbaar komen. De Rijksoverheid gaat uit van een woningtekort van bijna 400.000 woningen⁷. Er zijn veel woningen nodig terwijl het toevoegen van woningen door nieuwbouw ingewikkeld is, onder meer door gebrek aan bouwlocaties, gebrek aan personeel in de bouwsector, stijgende materiaalkosten in de bouw en vergunningverlening in relatie tot de stikstofproblematiek. Maar ook gebrek aan ambtelijke capaciteit rond de verlening van omgevingsvergunningen en slepende inspraakprocedures spelen een rol. Andere oplossingen om woningen toe te voegen dan door nieuwbouw zijn daarom van belangrijke toegevoegde waarde. Nederland kent veel grote woningen, Nederlanders wonen ruim. De huishoudens worden echter kleiner. Meer dan 60% van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, terwijl minder dan 30% van de huishoudens bestaat uit drie of meer personen. Inmiddels is 40% van de Nederlandse huishoudens een alleenstaand huishouden⁸. Gemiddeld wonen er nu 2,1 mensen in een Nederlands huishouden. In 1965 waren dit er nog 3,5.

Het delen of splitsen van grotere woningen om het toenemende aantal kleine huishoudens te huisvesten is daarom een logische ontwikkeling. Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad heeft ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid belangrijke voordelen. De bouwsector is verantwoordelijk voor 11% van de Nederlandse CO²-uitstoot. Bij het splitsen van woningen zijn veel minder bouwmaterialen nodig, wat de CO²-uitstoot aanmerkelijk minder maakt dan bij nieuwbouw. Daarbij neemt woningdelen en woningsplitsen minder ruimte in beslag en is het hiermee mogelijk sneller woningen toe te voegen dan met nieuwbouw.

Het gemeentelijke beleid is erg bepalend voor de mogelijkheden om woningen te delen of te splitsen. De voordelen van woningdelen en woningsplitsen zijn voor Natuur & Milieu reden tot nader onderzoek van het gemeentelijke beleid. Eerder onderzoek van Radar liet zien dat slechts een beperkt deel van de Nederlandse gemeenten het splitsen van woningen stimuleert. Dit verdiepende onderzoek geeft een beeld van huidig gemeentelijk beleid. Verder draagt het bij aan de kennisontwikkeling rond het thema woningdelen en -splitsen en moet het gemeenten stimuleren meer mogelijk te maken op dit vlak.

Onderzoeksvragen

1. Hoeveel en welke gemeenten hebben beleid ten aanzien van woningdelen? Hoeveel en welke gemeenten hebben dat niet?
2. Hoeveel en welke gemeenten hebben beleid ten aanzien van woningsplitsen? Hoeveel en welke gemeenten hebben dat niet?
3. Welke beleidsmaatregelen en voorschriften hanteren gemeenten met betrekking tot de verschillende vormen van woningdelen en -splitsen? Is sprake van het stimuleren of juist inperken van de mogelijkheden tot delen en splitsen?
4. Welke criteria kunnen op basis van deze inventarisatie worden gebruikt om gemeenten te classificeren op basis van hun beleid ten aanzien van woningdelen en woningsplitsen?
5. Welke voordelen zien gemeenten zelf van woningdelen en woningsplitsen?

⁷ Bron: Rijksbegroting 2025 - 2026.

⁸ Bron: CBS.

6. Tegen welke belemmerende factoren lopen gemeenten aan bij het (nadenken over) het faciliteren van woningdelen en woningsplitsen?
7. Welke inspirerende voorbeelden van stimulerend beleid zijn er?

Onderzoeksaanpak

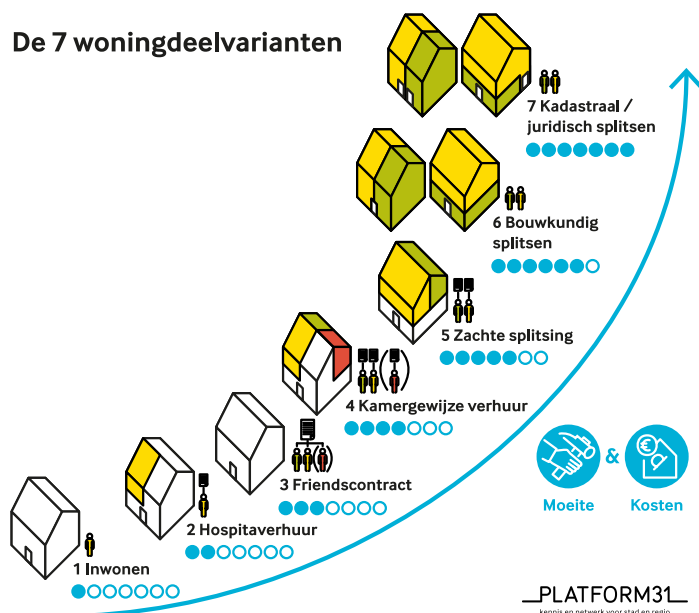
Het onderzoek is uitgevoerd met een combinatie in van deskresearch, kwantitatief en kwalitatief onderzoek:

- Deskresearch om via bestaande registraties⁹ en websites voor alle gemeenten te inventariseren welke gemeenten beleid en maatregelen hebben om woningdelen en woningsplitsen te stimuleren en welke gemeenten geen beleid of restrictief beleid hebben.
- Een enquête om een breed en representatief beeld bij gemeenten op te halen van het beleid en de maatregelen, van de achtergronden van beleid en van de kansen en belemmeringen die gemeenten zien. 150 verschillende gemeenten hebben deze enquête ingevuld.
- Tien verdiepende interviews met gemeenten, belangenorganisaties en kennisorganisaties om door te kunnen vragen en inzichten verder te verdiepen.

De inventarisatie via deskresearch is uitgevoerd in mei 2025. Het is niet uit te sluiten dat in incidentele gevallen door gemeenten na deze periode beleid is vastgesteld wat daardoor niet in de inventarisatie is meegenomen.

Varianten van woningdelen

Platform31 onderscheidt zeven varianten van woningdelen, geordend van laag naar hoog aan de hand van de moeite die het kost om een variant tot uitvoering te brengen en de kosten die ermee gemoeid zijn:



Deze varianten zijn in beginsel de basis geweest voor de in dit onderzoek onderscheiden vormen van woningdelen en woningsplitsen, zij het dat in dit onderzoek vanuit de invalshoek van het gemeentelijke

⁹ Registraties van vastgesteld en geldig beleid bij lokaleregelgeving.overheid.nl

beleid op woningdelen en woningsplitsen de varianten 2, 4, 6 en 7 het meest prominent aan de orde komen.

1.2 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 beschrijven we op hoofdlijnen de mogelijkheden die gemeenten hebben om te sturen op het stimuleren en/of beperken van woningdelen en woningsplitsen, met de wettelijke mogelijkheden die hiervoor zijn en in praktische, dagelijkse zin. Vervolgens zoomen we in op een inventarisatie van de gemeenten die al beleid hebben op het thema woningdelen en woningsplitsen. Tot slot geven we een nadere beschouwing op de verschillen tussen gemeenten.
- In hoofdstuk 3 staan we stil bij hoe gemeenten aankijken tegen de mogelijke voor- en nadelen van woningdelen en woningsplitsen en hoe dat doorwerkt in de keuzes die zij maken. Ook gaan we nader in op de kansen en de belemmeringen die gemeenten zien rond het toestaan van woningdelen en woningsplitsen. We beschrijven een aantal goede voorbeelden uit de praktijk.
- In hoofdstuk 4 tot slot trekken we conclusies en benoemen we een aantal praktische handvatten voor met name gemeenten en corporaties, om een aantal belemmeringen te verminderen of weg te nemen.

2 Gemeentelijk beleid woningdelen en woningsplitsen

In dit hoofdstuk beschrijven we allereerst op hoofdlijnen de mogelijkheden die gemeenten hebben om te sturen op het toestaan en/of reguleren van woningdelen en woningsplitsen, met de wettelijke mogelijkheden die hiervoor zijn en in praktische, dagelijkse zin. Vervolgens zoomen we in op een inventarisatie van de gemeenten die al beleid hebben op het thema woningdelen en woningsplitsen. Tot slot geven we een nadere beschouwing op de verschillen tussen gemeenten.

2.1 Mogelijkheden om te sturen

Het gemeentelijke beleid is erg bepalend voor de mogelijkheden om woningen te delen of te splitsen. Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om te sturen op het stimuleren of reguleren van woningdeling en woningsplitsing. Ze kunnen kiezen uit een mix van juridische, planologische en praktische instrumenten, gericht op zowel het vergemakkelijken als het beperken van deze woonvormen, afhankelijk van beleidsdoelen en lokale omstandigheden.

Gemeenten kunnen woningdelen en woningsplitsen reguleren via het omgevingsplan en de huisvestingsverordening. Daarbij zijn er ruwweg vier opties:

- **Vrijlaten of toestaan:** Gemeenten kunnen bepaald woninggebruik zonder vergunning toestaan, al dan niet onder monitoring en met bijstuurmogelijkheden indien nodig.
- **Toestaan onder voorwaarden:** Bepaalde woonvormen worden toegestaan indien aan vooraf vastgestelde voorwaarden wordt voldaan (zoals minimale oppervlakte en maximale bezetting). Deze voorwaarden beïnvloeden de praktische haalbaarheid van woningdelen of -splitsen sterk.
- **Vergunningstelsel:** Woningsplitsing of woningdelen mag alleen met een vergunning, waarbij getoetst wordt op leefbaarheid, bouweisen, brandveiligheid, maximumaantallen per wijk, etc.
- **Verbieden (met uitzonderingen):** In specifieke gebieden of wijken kan woningdelen of splitsen worden verboden, met mogelijkheid tot ontheffing of afwijking via bijvoorbeeld een facetbestemmingsplan.

Naast regels kunnen gemeenten deze woonvormen ook stimuleren of begeleiden door:

- **Voorlichting en ondersteuning:** Informatie verstrekken aan initiatiefnemers, eenvoudige aanvraagprocedures, begeleiding bij juridische en technische aspecten.
- **Kaders in het omgevingsplan:** Bijvoorbeeld door bestemmingsplannen aan te passen, voorwaarden te versoepelen of beleid flexibeler te maken (bijvoorbeeld kamergewijze verhuur mogelijk maken voor hospitaverhuur of studentenhuisvesting zonder vergunning).
- **Beheermaatregelen:** Monitoren van woonoverlast, werken met signaleringssystemen, snel kunnen ingrijpen en handhaven wanneer neveneffecten (zoals overlast of verkamering) optreden.

De gekozen instrumenten kunnen per wijk worden afgestemd. In wijken met veel eengezinswoningen kan bijvoorbeeld splitsing beperkt worden om gezinsbewoning te beschermen. In centrumwijken kan bijvoorbeeld woningdelen vergemakkelijkt worden met voorwaarden om overbewoning en overlast tegen te gaan.

2.2 Inventarisatie vastgesteld gemeentelijk beleid

Er is een inventarisatie gemaakt van waar gemeenten staan in het stimuleren/reguleren van woningdelen en woningsplitsen. Hierbij is in eerste instantie ingezoomd op publiekrechtelijk beleid, met name het omgevingsplan en de huisvestingsverordening. Daarbij is gekeken naar beleid dat verder gaat dan alleen een definitie van het begrip huishouden en een afbakening van het aantal huishoudens dat op een adres mag wonen. Gemeenten leggen dit vaak vast in een omgevingsplan. Als gemeenten geen formeel beleid hebben vastgesteld over woningdelen en/of woningsplitsen, is nagegaan of er wel op andere wijze aandacht voor is op de gemeentelijke website.

Bij de inventarisatie is de volgende categorisatie van beleid aangehouden:

Woningdelen

- Hospitaverhuur
- Kamergewijze verhuur

Woningsplitsen

- Bouwkundige splitsing
- Kadastrale splitsing

Dit zijn de varianten van woningdelen en van woningsplitsen waarop meer/intensiever gemeentelijk beleid is. Omdat de inventarisatie zich richt op concreet gemeentelijk beleid is voor deze varianten gekozen.

Twee derde gemeenten heeft beleid op woningdelen en/of woningsplitsen

Twee op de drie gemeenten hebben beleid vastgesteld om woningdelen en/of woningsplitsen toe te staan of te reguleren (tabel 2.1). De grotere gemeenten, de G4 en de G40, hebben allemaal beleid op deze thema's. Van de kleinere gemeenten heeft ruim 60% vastgesteld en geldig beleid dat (expliciet) van toepassing is op woningdelen of -splitsen. Van de groep zonder beleid geeft ruim een vijfde (22%) wel aandacht aan de thema's op hun gemeentelijke website. Gemeenten zien in toenemende mate de kansen die woningdelen en woningsplitsen bieden.

Tabel 2.1: Aandeel gemeenten met vastgesteld beleid over woningdelen en/of woningsplitsen, naar gemeentegrootte, 2025

Beleid	G4	G40	Overige gemeenten	Totaal
Ja	100%	100%	63%	68%
Nee	0	0	37%	32%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Overheid.nl, inventarisatie Companen.

Er is vaker beleid op het splitsen van woningen dan op het delen van woningen. Van alle gemeenten heeft 58% beleid op het splitsen van woningen en 38% op het delen van woningen (tabel 2.2). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat woningsplitsing juridisch, technisch en planologisch goed is ingebed in het bestaande instrumentarium (als het om splitsing in zelfstandige woningen gaat). Bij woningdelen is sprake van onzelfstandige bewoning door meerdere huishoudens, wat vaak botst met het principe van één huishouden per woning dat veel gemeenten hanteren.

Tabel 2.2: Aandeel gemeenten met vastgesteld beleid over woningdelen en/of woningsplitsen, naar aard van het beleid en gemeentegrootte, 2025

Aard van het beleid	G4	G40	Overige gemeenten	Totaal
Delen	100%	90%	29%	38%
Splitsen	100%	85%	54%	58%
Delen of splitsen	100%	100%	63%	68%

Bron: Overheid.nl, inventarisatie Companen.

De vier grote steden hebben allemaal beleid over zowel het delen als het splitsen van woningen. Van de G40 is dit 90% respectievelijk 85%. Van de kleinere gemeenten heeft 29% beleid ten aanzien van woningdelen en 54% ten aanzien van woningsplitsen. Zoals zal blijken, is er een verband tussen schaarste aan woningen en de intensiteit waarmee wordt gestuurd op woningdelen en -splitsen. Daarnaast zetten gemeenten regelgeving in om onwenselijke situaties te voorkomen.

Meer beleid in grotere gemeenten

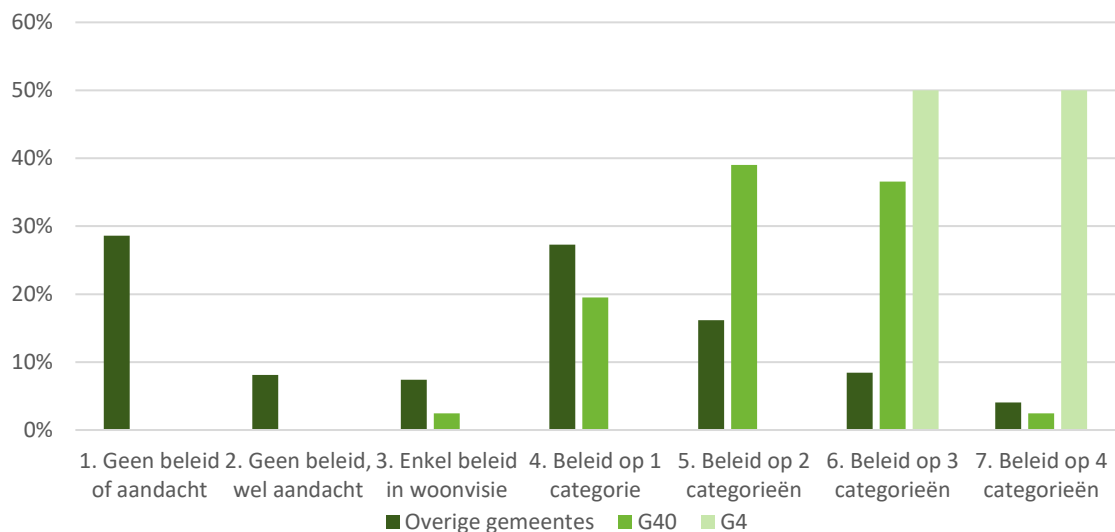
Vervolgens vergelijken we gemeenten op hoe omvattend hun beleid is (op hoeveel varianten van woningdelen en woningsplitsen zij beleid hebben), of zij stimulerende stappen overwegen en hoe de toestemming voor respectievelijk woningdelen en woningsplitsen geregeld is. Ook gaan we waar mogelijk in op waarom er bepaalde verschillen zijn.

Op basis van de inventarisatie onderscheiden we daarom gemeenten:

- zonder vastgesteld beleid op dit thema die het thema *niet* benoemen op de website;
- zonder vastgesteld beleid op dit thema die het thema *wel* benoemen op de website;
- met beleid dat enkel op het niveau van visie is uitgewerkt, in de woonvisie;
- met beleid op één van de onderzochte categorieën woningvormdelen;
- met beleid op twee van de onderzochte categorieën woningvormdelen;
- met beleid op drie van de onderzochte categorieën woningvormdelen;
- met beleid op vier van de onderzochte categorieën woningvormdelen.

Er is een verband tussen de omvang gemeenten en het aantal categorieën waarop zij beleid hebben rond woningdelen en -splitsen (zie figuur 2.1). Niet alleen hebben de grotere gemeenten vaker beleid, zij hebben ook omvattender beleid. Vanuit de interviews komen de volgende redenen naar voren. Grote steden hebben vaak te maken met een grote druk op de woningmarkt, hogere prijzen en een naar verhouding grote huisvestingsvraag van kleinere huishoudens. Deze marktdruk creëert de noodzaak om effectief gebruik te maken van de mogelijkheden die er zijn. In grotere gemeenten is de stimulans om de bestaande woningvoorraad beter te benutten daarmee groter. Een hoge marktdruk betekent ook dat verhuurders veel geld kunnen verdienen door een grotere woning te splitsen in meerdere kleinere kamers of woningen. Een toename van het aantal inwoners in een gebied met al een hoge dichtheid, betekent een grotere kans op overlastsituaties, door onder meer geluid, gestalde fietsen en geparkeerde auto's. Vanuit dat oogpunt hebben gemeenten de behoefte om woningdelen en woningsplitsen te beperken in gebieden met hogere dichtheden en grotere marktdruk. Aan de andere kant van het spectrum is de regeldruk die beperking kan leggen op de ambtelijke organisatie een overweging. Kleinere gemeenten hebben minder mogelijkheden hier zwaar op in te zetten. Grotere gemeenten kunnen dit efficiënter oppakken. De gemeente Utrecht werkt bijvoorbeeld met een toetsingscommissie die een keer per week alle aanvragen integraal behandelt.

Figuur 2.1: Aantal onderwerpen rond woningdelen en woningsplitsen waar gemeenten beleid op hebben, naar gemeentegrootte, 2025

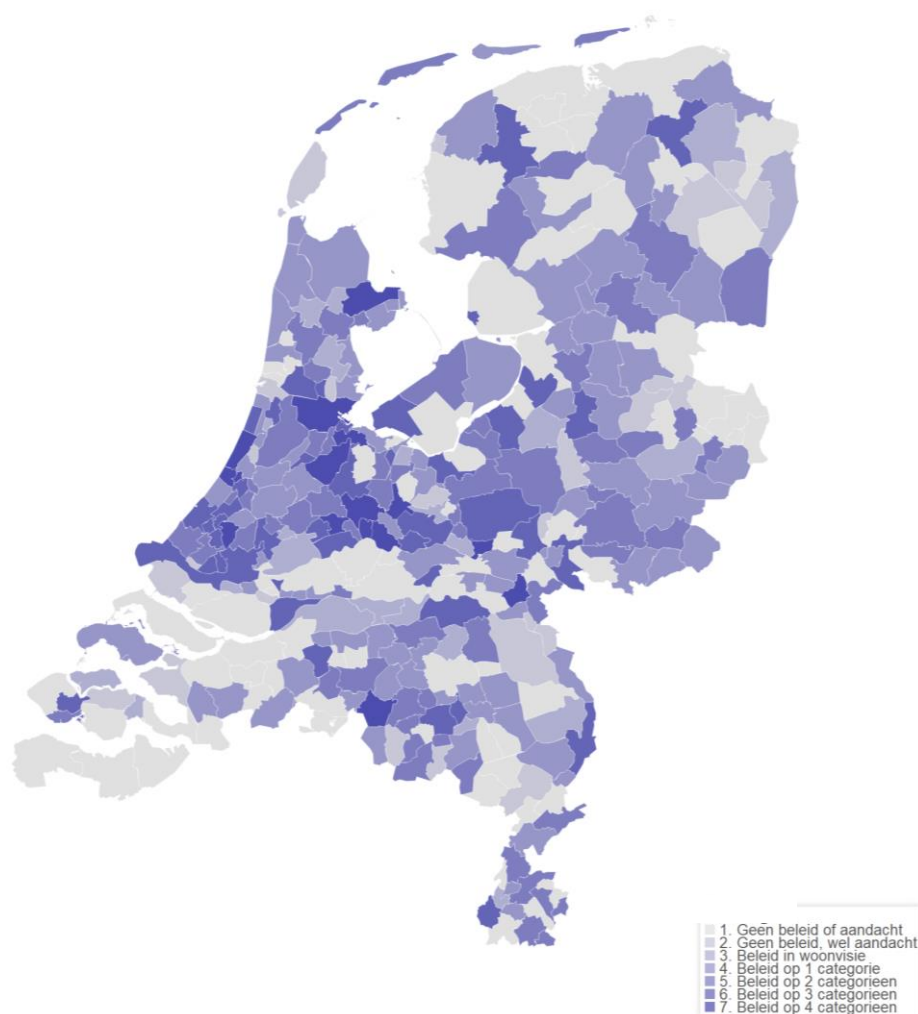


Bron: Overheid.nl en websites gemeenten; inventarisatie Companen.

Meer beleid in gebieden met veel schaarste

Zoals te zien in de onderstaande figuur (2.2) hebben in de Randstad, Gelderland en delen van West-Brabant (regio Eindhoven) gemeenten op relatief veel onderdelen beleid rond woningdelen en -splitsen, ook kleinere gemeenten. In kleinere gemeenten in meer perifere delen van het land, zoals Zeeland, Friesland, Groningen en Noord-Limburg, maar ook in Twente, De Krimpenerwaard en delen van Rivierland, is er minder beleid op woningdelen en woningsplitsen. Uitzondering zijn gebieden met een druk door arbeidsmigratie of toerisme. Dit geografische beeld komt voor een groot deel overeen met het beeld uit de interviews over de samenhang met marktdruk. Waar sprake is van grote schaarste en er veel druk is op de bestaande woningvoorraad, zien gemeenten aanleiding om meer te sturen op het mogelijk maken van woningdelen en woningsplitsen, om de mogelijkheden te benutten, maar ook om ongewenste situaties tegen te gaan.

Figuur 2.2: Gemeenten naar aantal onderwerpen rond woningdelen en -splitsen waar zij beleid op hebben, 2025



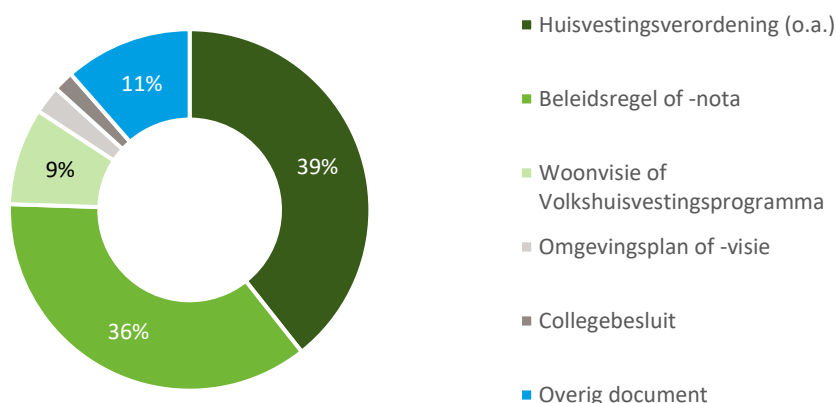
Bron: Overheid.nl en websites gemeenten; inventarisatie Companen.

Huisvestingsverordening en beleidsregels meest toegepast

In de onderstaande figuur 2.3 is weergegeven op welke manieren gemeenten beleid ten aanzien van woningdelen en woningsplitsen vastleggen. Het vaakst is dit via de huisvestingsverordening. In bijna 40% van de gevallen is het beleid over woningdelen en woningsplitsen (mede) via de huisvestingsverordening geregeld. De huisvestingsverordening is een belangrijk instrument bij omzettingen in de woningvoorraad. Met de huisvestingsverordening kunnen gemeenten sturen op het splitsen en samenvoegen van woningen, het kamergewijs verhuren van woningen en het onttrekken van woningen door functieverandering of voor toeristische verhuur. Het vergunningplichtig maken van onttrekken (andere functie geven) of omvormen (splitsen) van woningen gaat via de huisvestingsverordening. In ruim een derde van de gevallen is het beleid over woningdelen en woningsplitsen vastgelegd in beleidsregels/een beleidsnota. In beleidsregels beschrijven gemeenten hoe zij de bestuurlijke bevoegdheden die zij hebben rond woningdelen en woningsplitsen toepassen en hoe zij belangen rond het thema afwegen. In een kleine 10% van de gevallen komt woningdelen en woningsplitsen expliciet terug in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma. De verwachting is dat dit gaat toenemen als meer gemeenten, vooruitlopend op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, een volkshuisvestingsprogramma opstellen. De Wet regie zal als

deze wordt aangenomen naar verwachting het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma door gemeenten verplicht stellen. Een klein deel van de gemeenten regelt woningdelen en woningsplitsen (mede) via het omgevingsplan.

Figuur 2.3: Verdeling van waar geïnventariseerd beleid is vastgelegd



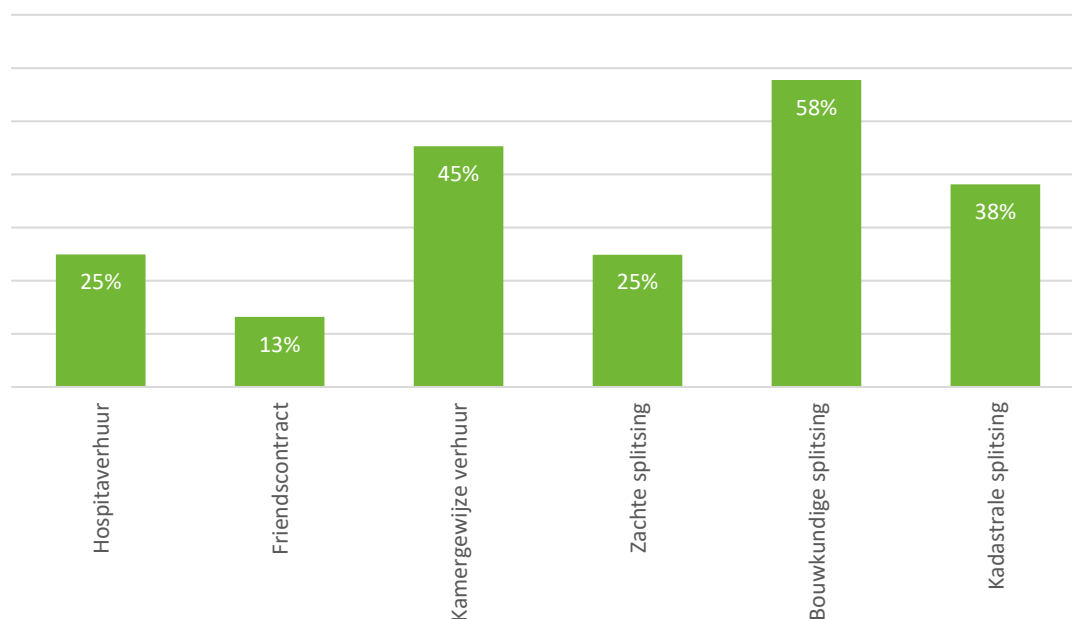
Bron: Overheid.nl en websites gemeenten; inventarisatie Companen.

Er zijn weinig verschillen tussen grote gemeenten, de G4 en de G40, en kleine gemeenten als het gaat over de wijze waarop het beleid ten aanzien van delen en splitsen wordt vastgelegd. Het enige verschil is dat bij de G4 en G40 minder vaak beleid in woonvisie en volkshuisvestingsprogramma's wordt gevonden. Dit is relatief laagdrempelig op te stellen beleid vergeleken met het uitwerken van beleid in een huisvestingsverordening of beleidsregels. In de grote gemeenten is het beleid vaker concreet uitgewerkt in de huisvestingsverordening en in beleidsregels.

Vaker beleid op de meer ingrijpende vormen van woningdelen en -splitsen

De inventarisatie geeft een integraal beeld op basis van informatie die via openbare bronnen gevonden kan worden. De enquête geeft eveneens een goed beeld, maar is niet door alle gemeenten ingevuld. Het beeld dat de enquête geeft is daarom wat minder nauwkeurig, maar geeft wel meer verdieping en achtergrondinformatie. In de onderstaande figuur (2.4) is per categorie van woningdelen en -splitsen in beeld gebracht welk deel van de gemeenten beleid heeft. De percentages komen op meer dan 100% uit omdat de gemeenten die wel beleid hebben, vaak op meerdere onderdelen beleid hebben geformuleerd. Van de gemeenten die beleid hebben, heeft meer dan de helft op meer dan één onderdeel beleid geformuleerd.

Figuur 2.4: Aandeel van Nederlandse gemeenten dat beleid heeft per categorie, 2025



Bron: Enquête Companen.

Een kwart van de gemeenten heeft beleid ten aanzien van hospitaverhuur. Bijna de helft (45%) ten aanzien van kamergewijze verhuur. Ten aanzien van friendscontracten is er minder vaak beleid. Ruim 10% van de gemeenten heeft hierop beleid geformuleerd. Friendscontracten worden ook gezien als een vorm van woningdelen waar minder regulering op nodig is en, in kleinere gemeenten ook wel als een vorm waar minder animo voor is. De categorie waar de meeste gemeenten beleid op hebben geformuleerd is bouwkundige splitsing (58%). Kadastraal splitsen, de meest intensieve vorm van woningsplitsen, is in 38% van de gemeenten onderwerp van beleid. Een kwart van de gemeente heeft beleid ten aanzien van zacht splitsen.

2.3 Vergelijking van gemeentelijk beleid

Voorgenomen stappen en de mate waarin en wijze waarop delen en splitsen wordt toegestaan

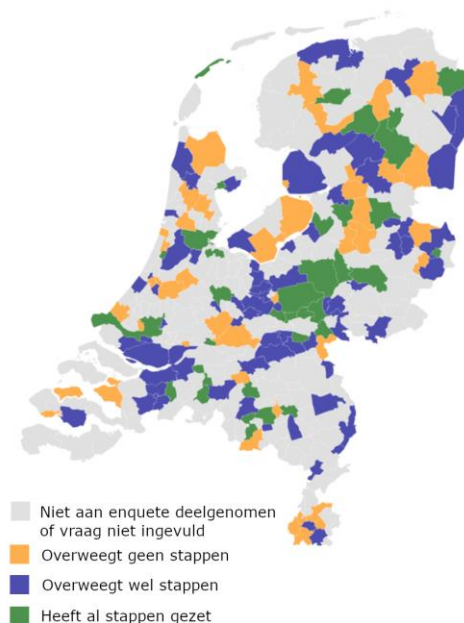
De enquête geeft een nader beeld van de aard van het beleid dat gemeenten hebben op het gebied van woningdelen en woningsplitsen. Achtereenvolgens is in de onderstaande kaartbeelden (van links naar rechts en van boven naar beneden) weergegeven welke gemeenten beleid hebben ingesteld, de mate waarin gemeenten overwegen stappen zetten om tot (meer) beleid te komen, de mate waarin woningdelen is toegestaan en de mate waarin woningsplitsen is toegestaan (figuur 2.5). Omdat niet alle gemeenten aan de enquête hebben deelgenomen, is niet voor elke gemeente zichtbaar wat de situatie is.

Figuur 2.5: Gemeentelijk beleid rond woningdelen en woningsplitsen, 2025

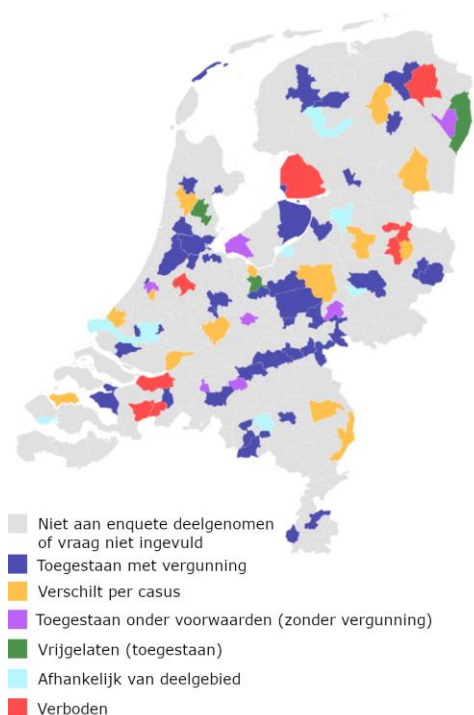
Gemeente heeft beleid



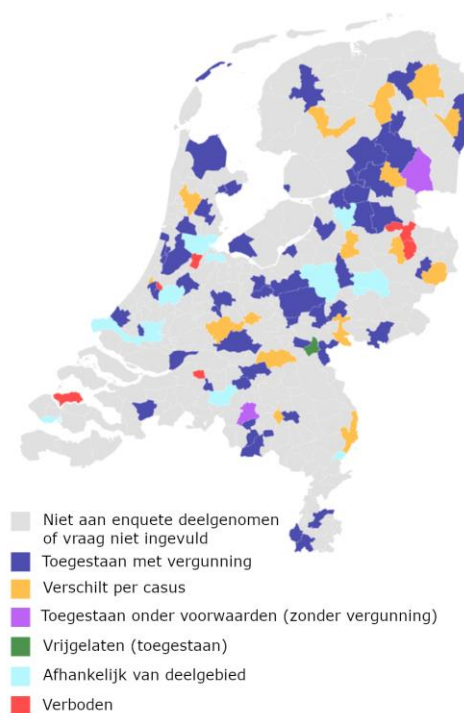
Gemeente overweegt beleid te maken of zet stimulerende stappen



Toestemming woningdelen



Toestemming woningsplitsen



Bron: Overheid.nl en websites gemeenten, inventarisatie Companen; enquête Companen.

Twee derde gemeenten in enquête zet stappen

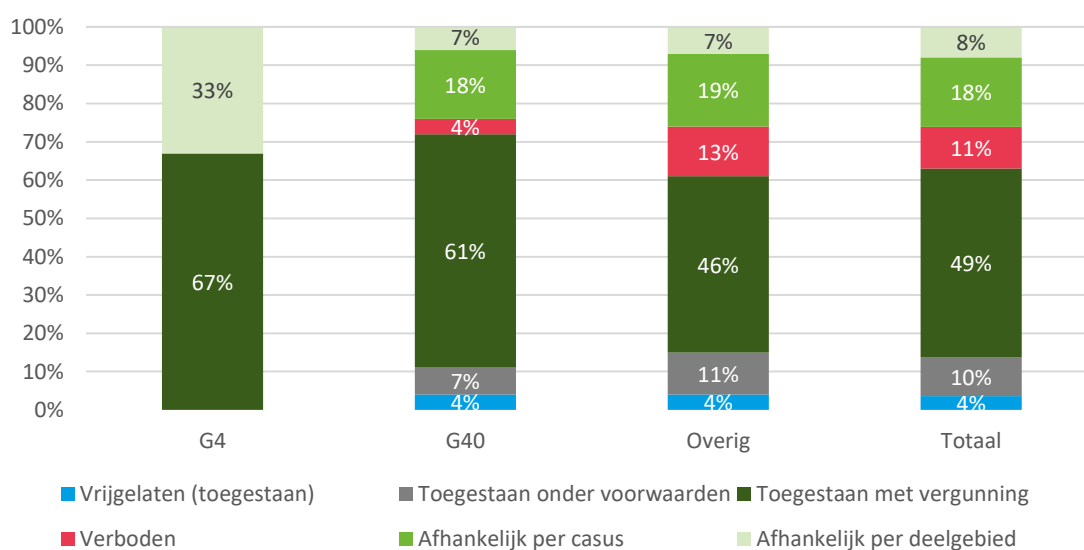
Van de gemeenten die de enquête hebben ingevuld en de betreffende vraag hebben beantwoord, heeft ongeveer twee derde beleid gemaakt of op andere wijze stimulerende stappen gezet, of overweegt dit te

doen (kaart rechtsboven; zie ook figuur 3.1 in het volgende hoofdstuk). Ongeveer een derde van deze groep overweegt geen stappen te zetten. Naarmate gemeenten kleiner zijn, is het aandeel dat geen stappen overweegt groter. De inventarisatie en de enquête sluiten niet één-op-één op elkaar aan. Onze inschatting is dat onder de groep gemeenten die de enquête heeft ingevuld sommige gemeenten de antwoordcategorie ‘overweegt geen stappen’ heeft geïnterpreteerd als ‘overweegt geen verdere stappen’.

Woningdelen en woningsplitsen vaak vergunningplichtig

Een nadere analyse van de enquêteresultaten uit de twee onderste kaarten laat het volgende beeld zien over de mate waarin en op welke wijze gemeenten woningdelen (figuur 2.6) en woningsplitsen (figuur 2.7) toestaan.

Figuur 2.6: Toestaan van woningdelen, naar aard van de toestemming, naar gemeentegrootte en totaal, 2025

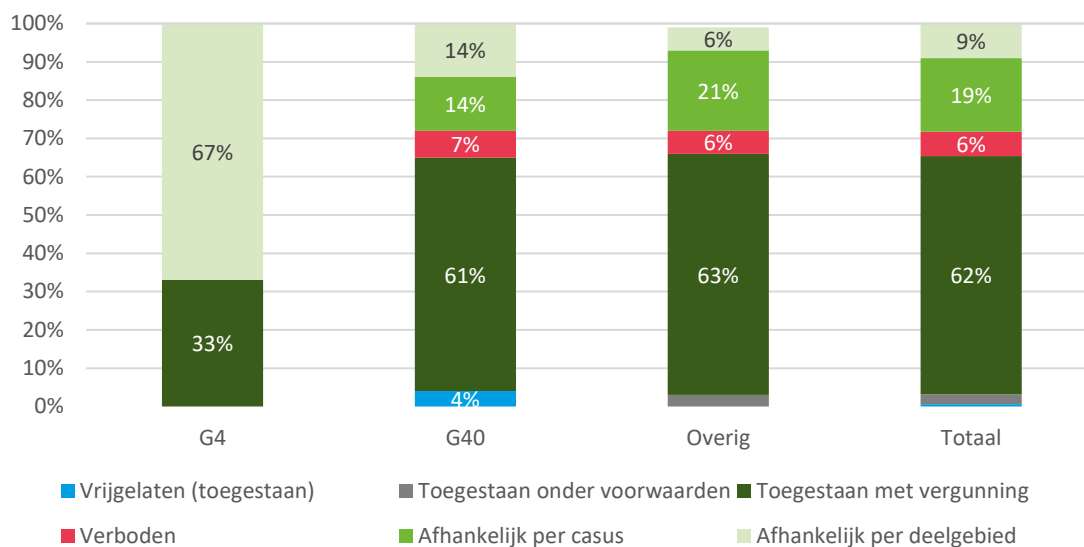


Bron: Enquête Companen.

Zoals te zien in bovenstaande figuur 2.6 is woningdelen vergunningplichtig in ongeveer de helft van de gemeenten. Het is toegestaan, mits aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunning is voldaan. In nog eens 10% van de gemeenten is woningdelen toegestaan onder voorwaarden. In een kleine 20% van de gemeenten wordt per individueel geval bekeken of woningdelen wordt toegestaan. Een kleine 10% van de gemeenten staat woningdelen alleen toe in specifieke deelgebieden. Verder is buiten de G4 en G40 in 13% van de gemeenten woningdelen verboden, dit komt vermoedelijk door marktdruk. Naarmate gemeenten groter zijn, is het aandeel dat woningdelen toestaat met een vergunning hoger. In de G40 is dit ruim 60% van de gemeenten en in de G4 twee derde¹⁰.

¹⁰ Een van de vier grote gemeenten heeft de enquête niet ingevuld, daarom twee derde.

Figuur 2.7: Toestaan van woningsplitsen, naar aard van de toestemming, naar gemeentegrootte en totaal, 2025



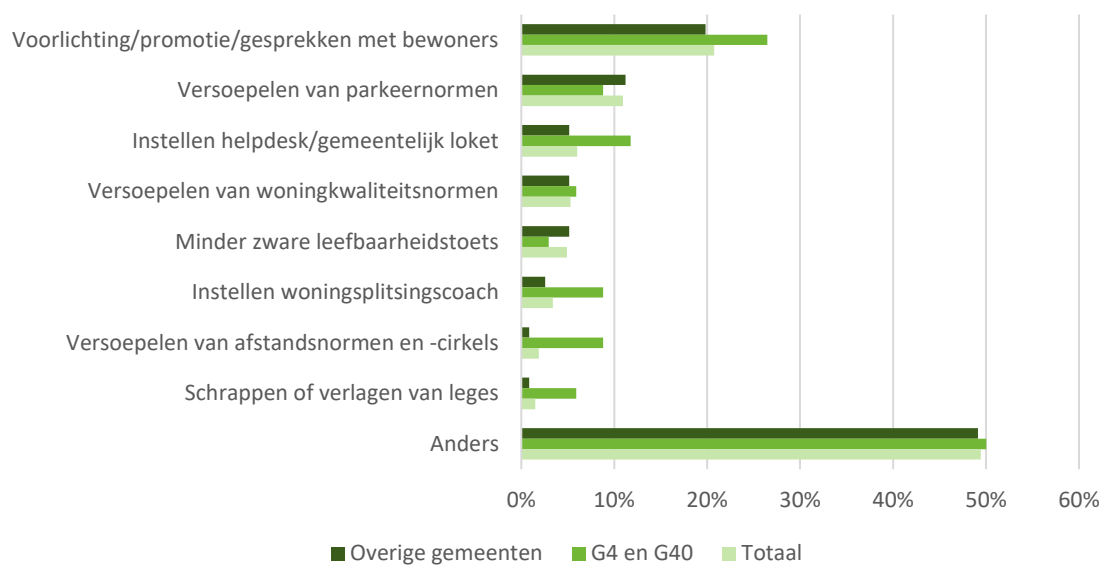
Bron: Enquête Companen.

Woningsplitsen is vaker toegestaan met een vergunning dan woningdelen (figuur 2.7). Ruim 60% van de gemeenten met beleid op woningsplitsen heeft dit vergunningplichtig gemaakt. Naarmate gemeenten groter zijn, is het aandeel dat dit per deelgebied bepaalt groter. Van de G4 is bij twee derde de mogelijkheid om woningen te splitsen afhankelijk van het gebied binnen de gemeente dat het betreft (een van de vier grote gemeenten heeft de enquête niet ingevuld).

Stimuleren van woningdeling en woningsplitsing

In de grotere steden (G4 en G40) is er animo om woningdelen en woningsplitsen verder te brengen en zijn er concrete voornemens om dit te stimuleren door het versoepelen van kwaliteitsnormen, het toepassen van een minder zware leefbaarheidstoets, het schrappen of verlagen van leges en het actief informeren van inwoners over de mogelijkheden (figuur 2.8). In kleinere gemeenten worden dergelijke voornemens minder genoemd. Wel zijn relatief veel kleinere gemeenten voornemens hun inwoners beter te informeren over de mogelijkheden en de regels rond woningdelen en woningsplitsen. Beide categorieën gemeenten hebben veel gebruik gemaakt van de antwoordmogelijkheid 'Anders, namelijk...'. In deze categorie betreft het vaak het onderzoeken van de mogelijkheden van het invoeren van woningdelen en woningsplitsen, het maken van afspraken met de corporatie en het starten van een pilot met de corporatie en het opstellen, aanpassen en versoepelen van beleid. Kleinere gemeenten zijn vaker nog in een oriënterende fase dan de grotere steden.

Figuur 2.8: Aandeel van gemeenten dat stimulerende stap overweegt, 2025



Bron: Enquête Companen.

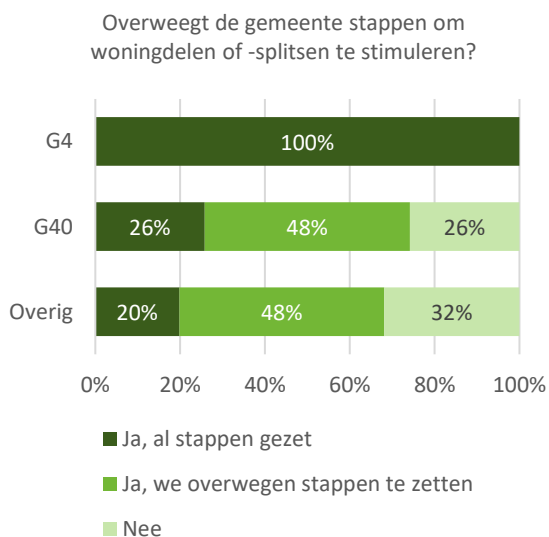
3 Kansen, belemmeringen en achtergronden

In dit hoofdstuk staan we stil bij welke kansen en belemmeringen gemeenten zien bij woningdelen en -splitsen en hoe dat doorwerkt in de hun keuzes. We baseren ons met name op de enquête en de gehouden interviews. We beschrijven een aantal goede voorbeelden uit de praktijk.

3.1 Stimulerend of restrictief beleid

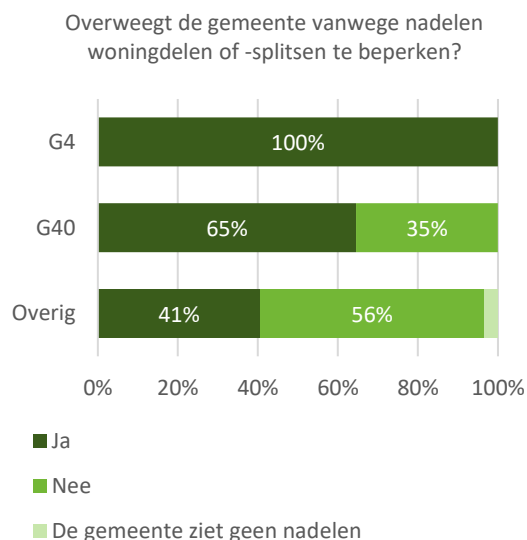
Gemeenten kunnen ervoor kiezen het beter benutten van de bestaande woningvoorraad actief te stimuleren. Het komt ook voor dat gemeenten vooral potentiële nadelige effecten zien en woningdelen en woningsplitsen om die reden juist willen reguleren en waar nodig beperken. Het blijkt echter dat het niet zonder meer mogelijk is om gemeenten in te delen in een categorie ‘stimulerend beleid’ of in een categorie ‘restrictief beleid’. Uit de enquête en de interviews komt een meer genuanceerd beeld naar voren. Uit onderstaande figuren (3.1 en 3.2) blijkt dat een groot deel van de gemeenten zowel stimulerende stappen overweegt of heeft genomen en overweegt, vanwege nadelen, delen en splitsen te beperken. Veel gemeenten richten zich dus tegelijkertijd op het stimuleren en het beperken van splitsen en delen om zo de gewenste, lokale balans tussen kansen en risico’s te bereiken. Er kan daarom op basis van de beschikbare data uit de inventarisatie en de enquête geen eenduidig label worden geplakt of het beleid in een specifieke gemeente stimulerend of restrictief is.

Figuur 3.1: Enquêteresultaten stappen om te stimuleren



Bron: Enquête Companen.

Figuur 3.2: Enquêteresultaten beperken vanwege nadelen



Bron: Enquête Companen.

Vooraf kansen of vooral risico's?

Het door gemeenten vastgestelde beleid is niet altijd een goede indicator voor hoe gemeenten kijken naar woningdelen en woningsplitsen. Er zijn gemeenten die geen specifiek beleid hebben op woningdelen en -splitsen, maar het wel door middel van ander beleid verbieden of juist vrijlaten. Ook zijn er gemeenten

die in het ene deelgebied streng reguleren en in een ander deelgebied sterk stimuleren. En sommige gemeenten staan heel positief tegenover woningdelen en -splitsen maar ervaren excessen die ontstaan als delen en splitsen geheel wordt vrijgelaten en willen die voorkomen. Tenslotte vertellen de regels op papier niet altijd het hele verhaal, veel hangt af van hoe daarmee wordt omgegaan bij de vergunningsverlening en/of de handhaving. Hoe streng worden aanvragen beoordeeld? In welke mate wordt woningdelen en splitsen gedoogd, ook al is dit op papier niet toegestaan? Veel hangt af van de afwegingen die gemeenten maken over hoe zwaar wordt getild aan (eventuele) voor- en nadelen en van de cultuur binnen de gemeente. Ziet men vooral kansen of ziet men vooral risico's?

3.2 Kansen die gemeenten zien

Vrijwel alle gemeenten geven aan diverse voordelen van woningdelen en woningsplitsen te zien. Het belang om de bestaande woningvoorraad te benutten wordt breed onderkend. Naast het toevoegen van extra woonruimte zien gemeenten voordelen in de betaalbaarheid voor starters en kleine huishoudens, groepen die in de huidige markt minder makkelijk aan een woning komen.

Woningdelen

Woningdelen wordt met name gezien als een kans voor de huisvesting van jongeren, studenten, statushouders en de aandachtsgroepen. Bijkomend voordeel dat in de interviews geregeld wordt genoemd, is dat het kan helpen bij het tegengaan van eenzaamheid. De sociale component van woningdelen wordt in de enquête geregeld genoemd. Ook de flexibiliteit wordt als een kans gezien, als de behoeften veranderen is een woning weer als een reguliere woning te gebruiken.

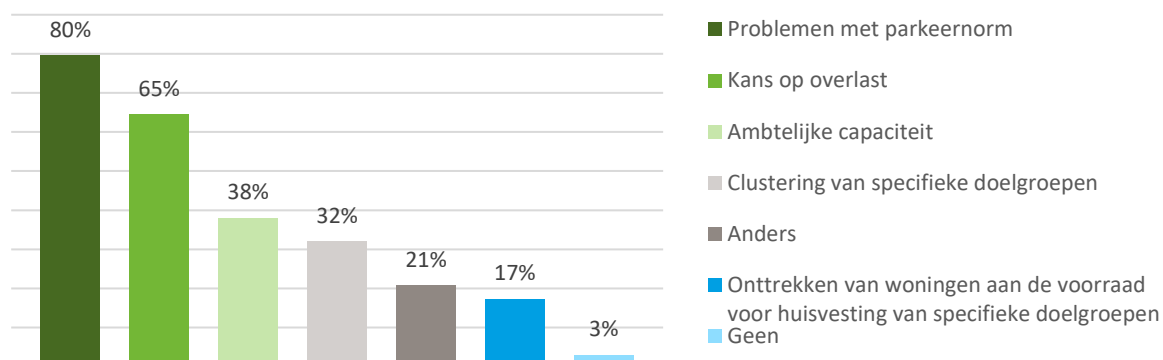
Woningsplitsen

Woningsplitsen is voor gemeenten interessant omdat er meer woningen worden gecreëerd zonder extra ruimtegebruik en met sneller realisatie dan bij nieuwbouw. Het creëren van woningen door woningsplitsing is ook duurzamer dan nieuw bouwen. Bovendien kan verdichting ervoor zorgen dat aanwezige voorzieningen blijven bestaan of worden uitgebreid, dit is met name relevant voor kleinere gemeenten.

3.3 Belemmeringen

Vaak is terughoudendheid bij een gemeente ten aanzien van woningdelen en woningsplitsen niet zozeer gelegen in het delen of -splitsen zelf, men ziet doorgaans de voordelen. Terughoudendheid wordt geregeld ingegeven door de behoefte om mogelijke negatieve effecten te kunnen voorkomen door delen en splitsen dan maar niet toe te staan. Het beleid is dan een uitkomst van de afweging tussen de voordelen en deze gevreesde negatieve neveneffecten. In de rest van deze paragraaf bespreken we de belemmeringen die gemeenten ervaren bij woningdelen en woningsplitsen als geheel. Gemeenten benoemen bij ervaren belemmeringen het vaakst de parkeernorm (potentiële parkeeroverlast), kans op overlast (door te grote concentraties van specifieke groepen als studenten en arbeidsmigranten, door te veel gestalde fietsen, etc.), druk op ambtelijke capaciteit en negatieve effecten die ontstaan door clustering van specifieke (kwetsbare) doelgroepen (zie onderstaande figuur 3.3).

Figuur 3.3: Percentage van de gemeenten dat belemmering ziet/ervaart bij woningdelen/splitsen, 2025



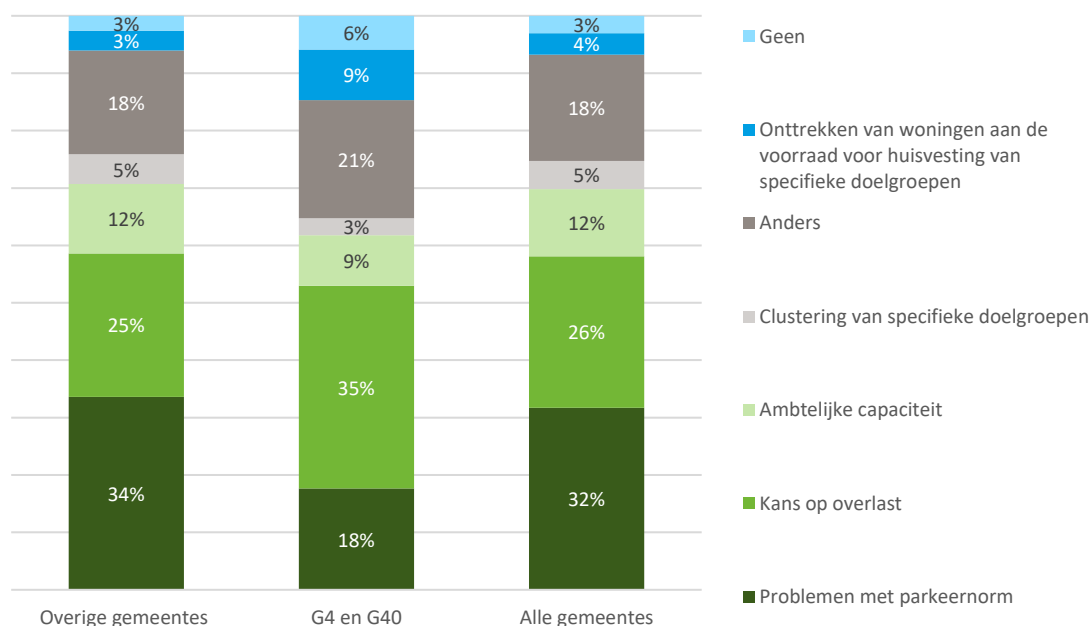
Bron: Enquête Companen.

Parkeernorm meest genoemde belemmering

Maar liefst 80% van de gemeenten noemt de parkeernorm als een belemmering voor woningdelen en -splitsen. De parkeernorm houdt delen en splitsen niet altijd tegen maar beperkt wel de mogelijkheden. Dit wordt ook het vaakst als de meest zwaarwegende belemmering gezien voor woningdelen en woningsplitsen (32% van de gemeenten, zie onderstaande figuur 3.4). Als een strikte parkeernorm wordt gehanteerd, is bij een toename van het aantal woningen in een straat ook meer parkeerruimte nodig. Die ruimte is er vaak niet. In kleinere gemeenten wordt bij splitsen door de gemeente daarom vaak geëist dat er parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er vaak niet, waardoor het splitsen van een woning niet kan doorgaan. Zeker als wordt geëist dat parkeren op eigen terrein niet ten koste van de hoeveelheid groen mag gaan. Dergelijke combinaties van eisen maken het onmogelijk om woningdelen en -splitsen te faciliteren.

De antwoorden van gemeenten over wat de zwaarstwegende belemmeringen zijn bij het toestaan van woningdelen en woningsplitsen, zijn hieronder weergegeven en ook uitgesplitst naar gemeentegrootte.

Figuur 3.4: De zwaarstwegende belemmering voor gemeenten, naar gemeentegrootte, 2025



Bron: Enquête Companen.

Zorgen over overlast en clustering specifieke doelgroepen

Vaak vrezen gemeenten problemen gerelateerd aan leefbaarheid, namelijk overlast en een concentratie aan specifieke doelgroepen. Deze belemmeringen zijn nauw verbonden. Een grote concentratie aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten in een gebied kan in de ervaring van gemeenten gepaard gaan met overlast en andere leefbaarheidsproblemen. Respectievelijk 65% en 32% van de gemeenten maakt zich in het kader van woningdelen en -splitsen zorgen over deze consequenties. In kleinere gemeenten wordt overlast minder als de grootste belemmering ervaren (25%) dan in de grote gemeenten (35%). Dit beeld komt ook naar voren uit de interviews met meer landelijke gemeenten. De situatie is in kleinere gemeenten en gemeenten in het landelijk gebied vaak ook anders dan in grotere gemeenten. In kleinere gemeenten splitst men een woning vaker om woonruimte te creëren voor het eigen gezin, voor familie of voor andere bekenden. Bovendien gebeurt het dan vaker door eigenaar-bewoners zelf en in goed overleg met de burens.

Gebrek aan ambtelijke capaciteit

Bijna 40% van de gemeenten geeft aan dat druk op ambtelijke capaciteit een belemmering is om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren. Dit wordt vaak ingegeven door de noodzaak die men ziet om dit te reguleren met een vergunningstelsel. Een vergunningstelsel moet worden ingericht, aanvragen moeten worden getoetst, vergunningen moeten worden verstrekt en er moet worden gehandhaafd. Dat vraagt menskracht.

Woonruimteverdeelsysteem ingericht voor zelfstandige woningen

In diverse gesprekken komt een zeer praktisch probleem naar voren. De woonruimteverdeelsystemen¹¹ waarin woningzoekenden op een corporatiewoning reageren, zijn niet ingesteld op het toewijzen van woningen aan meerdere huishoudens. Woningdelen vereist een aanpassing van de systemen. Het wiel hoeft echter niet opnieuw te worden uitgevonden. In de studentenhuisvesting zijn dergelijke systemen ook in gebruik en helemaal afgestemd op onzelfstandige huisvesting. Wellicht is zelfs samenwerking mogelijk.

Gebrek aan incentive bij huishoudens voor woningdelen en -splitsen

Uit de interviews bleek dat gemeenten bij weinig huishoudens belangstelling voor woningdelen signaleren. Een echte incentive ontbreekt vaak. Voor veel huurders is woningdelen onaantrekkelijk omdat daarmee het recht op belangrijke toeslagen, waaronder de huur- en de zorgtoeslag, kan verdwijnen. Ook heeft het consequenties voor de AOW. Zo is het financieel vaak aantrekkelijker om als alleenstaande een eengezinswoning van een corporatie te blijven huren dan te gaan woningdelen, terwijl dit als woonvorm wellicht passender is. Zeker in meer landelijke gebieden is een eengezinswoning nog vaak de verwachte standaard, los van de huishoudensgrootte. Ook voor eigenaar-bewoners is het niet altijd interessant om een woning te delen of te splitsen. Met name oudere eigenaar-bewoners waarvan de kinderen uit huis zijn wonen vaak in een grote woning met veel ongebruikte ruimte. Maar juist deze groep heeft lage hypotheeklasten en hoeft om financiële redenen de woning niet te delen of te splitsen. Vanuit sociale overwegingen en het tegengaan van eenzaamheid kan woningdelen veel voordeel opleveren. Het is de vraag of dit potentieel door bewoners voldoende wordt gezien.

¹¹ Een woonruimteverdeelsysteem is een stelsel van afspraken, regels en vaak een digitaal systeem waarmee beschikbare huurwoningen, meestal sociale huurwoningen, worden toegewezen aan woningzoekenden binnen een regio of gemeente. Het doel van zo'n systeem is om in situaties van schaarste op de woningmarkt de verdeling van woningen eerlijk, transparant en verantwoord te laten verlopen volgens vastgestelde criteria, zoals inschrijfduur, urgentie of andere voorrangsregels.

Fiscale uitdagingen

Het zacht splitsen van woningen, waarbij een zelfstandige woning wordt gesplitst in twee onzelfstandige woningen, kent nog belangrijke fiscale belemmeringen. Omdat de gesplitste woning nog steeds één adres heeft, is het voor de nieuwe huurders niet mogelijk beiden toeslagen aan te vragen, waaronder huurtoeslag en zorgtoeslag. Ook voor het ontvangen van AOW is de constructie een probleem. Voor de Belastingdienst is in deze constructie sprake van fiscaal partnerschap. De gemeente kan het zacht splitsen stimuleren door soepel met de kostendelersnorm en het ontvangen van bijstand om te gaan. Echter, door het ontbreken van de mogelijkheid om toeslagen te ontvangen, is het geschetste concept vaak te duur voor huishoudens met een laag inkomen. Een oplossing zou zijn om een grote zelfstandige woning te splitsen in twee kleinere zelfstandige woningen. Dan gelden de fiscale/financiële beperkingen niet. Daarvoor is het nodig dat elke woning een eigen keuken, tenminste een pantry, en een badkamer/toilet krijgt. Dit moet dan wel bouwkundig mogelijk zijn.

3.4 Factoren die van invloed zijn op het beleid

Context

In elke gemeente zijn er kansen om met woningdelen en -splitsen het aantal beschikbare woningen te vergroten, maar de context speelt een grote rol blijkt ook uit de interviews:

- Ervaringen uit het verleden spelen een rol. Als zich onder minder restrictief beleid in het verleden excessen hebben voorgedaan, is er terughoudendheid om teugels te laten vieren.
- Daarnaast is de politieke samenstelling van de gemeenteraad en het college van B&W een factor. Sommige politieke stromingen hebben meer focus op (een deel van de) doelgroepen die geholpen zijn met woningdelen en woningsplitsen dan andere stromingen.
- Ook de mate waarin gemeenten bereid zijn risico's te nemen of veranderingen door te voeren is van belang. Soms worden ontwikkelingen tegengehouden om potentiële risico's te mijden zonder dat er een scherp beeld is of die risico's ook realistisch zijn.
- Ten slotte kunnen personen het verschil maken: ambtenaren, bestuurders, corporatiemedewerkers of -bestuurders die echt geloven in woningdelen en -splitsen en er energie in stoppen, kunnen een beweging op gang brengen.

Beeldvorming

Ook de invulling bij ambtenaren en bestuurders over de aantrekkelijkheid van woningdelen en woning-splitsen speelt een rol. Uit de interviews komt nadrukkelijk naar voren dat kleine woningen of onzelfstandige woningen¹² soms als onaantrekkelijk worden gezien. De beeldvorming is dat woningzoekenden niet geïnteresseerd zijn in woonvormen die ontstaan door woningdelen en woningsplitsen. Cultuur en referentiekader spelen soms een belangrijke rol. Affiniteit of ervaring met wonen in een grotere stad hebben soms een positieve invloed. Als bewoners, ambtenaren en bestuurders zich niet kunnen inbeelden waarom iemand zou willen woningdelen of in een (kleinere) gesplitste woning zou willen wonen, zijn zij minder geneigd het als een oplossing te zien en het te stimuleren. Terwijl een woningzoekende in deze tijd van woningnood mogelijk bereid is om een woning te delen of in een kleine

¹² Een onzelfstandige woning is een woonruimte die geen eigen toegang én geen eigen keuken, badkamer of toilet heeft; deze voorzieningen worden gedeeld met andere bewoners. Vaak gaat het om kamers in studentenhuizen of gedeelde woningen, waarbij de huurder uitsluitend de beschikking heeft over een eigen slaap- of zitkamer, maar afhankelijk is van gemeenschappelijke ruimtes voor de basisvoorzieningen.

gesplitste woning te wonen, afhankelijk van de situatie en de kwaliteit van de woning, ter overbrugging van een periode of op meer permanente basis.

Concurrentie tussen afdelingen en beleidsvelden

Binnen gemeenten zijn er meer belangen dan alleen wonen. In de interviews wordt geregeld genoemd dat de parkeernorm¹³ een drempel vormt voor het toestaan van woningdelen en woningsplitsen. Als een strikte uniforme parkeernorm wordt gehanteerd, betekent het toevoegen van extra woningen dat er meer ruimte nodig is voor parkeren. Het aantal huishoudens binnen hetzelfde gebied neemt immers toe. Het vasthouden aan een ruime parkeernorm is voor de afdeling binnen de gemeente die gaat over de openbare ruimte een comfortabel uitgangspunt. Als er genoeg ruimte is om te parkeren, zijn er geen problemen met parkeeroverlast en wordt er minder geklaagd over ruimte voor parkeren. In integrale afwegingen wegen andere belangen regelmatig zwaarder dan die van de afdeling wonen.

De rol van corporaties

Corporaties zien vaak de potentie van woningdelen en woningsplitsen en hebben er een belang bij. Een aanzienlijk deel van de corporatievoorraad bestaat uit grotere eengezinswoningen, terwijl het huurdersbestand van corporaties steeds meer uit kleine huishoudens, vaak alleenstaanden, bestaat. Woningdelen en/of woningsplitsen kan dan een oplossing zijn. Als corporaties hierover het gesprek aangaan met de gemeente kan dit een positief effect hebben op de bereidheid van gemeenten om stimulerende stappen te zetten.

3.5 Goede voorbeelden

Vanuit de enquête en interviews komen enkele goede voorbeelden naar voren. Hieronder lichten we die toe.

Succesvolle zachte woningsplitsing door woningcorporatie Talis

Woningcorporatie Talis uit Nijmegen is zeer actief in het zacht splitsen van woningen. Een grote zelfstandige woning¹⁴ wordt gesplitst in twee kleinere onzelfstandige woningen. De onzelfstandige woningen hebben een slaapkamer en een eigen badkamer en suite. De rest van de woning wordt gedeeld. Er is de mogelijkheid om de splitsing weer ongedaan te maken als dat in de toekomst wenselijk zou zijn. De corporatie is enthousiast over de mogelijkheden en andere corporaties hebben belangstelling om dit ook te gaan toepassen. Het concept van Talis is succesvol. Er wordt inmiddels elke week een woning op deze wijze gesplitst in Nijmegen en Wijchen.

Faciliteren zacht splitsen door gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen faciliteert het zacht splitsen van woningen door Talis door de kostendelersnorm niet toe te passen en het ontvangen van bijstand mogelijk te maken. De gemeente neemt daarmee enkele belangrijke belemmeringen voor het concept weg.

¹³ Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een bepaalde functie, zoals per woning of per 100 m² vloeroppervlak van een gebouw. Gemeenten stellen parkeernormen vast in hun beleid om bij nieuwbouw, functiewijzigingen of uitbreidingen te bepalen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, bijvoorbeeld bij woningbouwprojecten of bedrijven.

¹⁴ Een zelfstandige woning is een woonruimte die volledig onafhankelijk functioneert en over alle essentiële voorzieningen beschikt die exclusief door de bewoner worden gebruikt. Dat betekent dat de woning een eigen toegangsdeur heeft én een eigen keuken, eigen badkamer (of doucheruimte) en eigen toilet, zonder dat deze voorzieningen met anderen gedeeld hoeven te worden.

Woningsplitsen in Utrecht: maatwerk op leefbaarheidstoets

De gemeente Utrecht omarmt het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en staat het splitsen van grote woningen in beginsel toe. Er is wel een vergunningplicht ingesteld om kwetsbare situaties te kunnen voorkomen. In wijken met leefbaarheidsproblemen en grote concentraties grote appartementen die in potentie geschikt zijn om te splitsen, maakt men per geval de afweging of splitsen wordt toegestaan. Als een verzoek om te splitsen wordt afgewezen, wordt vaak toch met de woningeigenaar meegedacht. Een oplossing die zij dan (kunnen) aanreiken is om splitsen wel toe te staan als die minder intensief is (minder woningen). De grondhouding is dat woningsplitsen een belangrijke bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van woonruimte in de gemeente. Om het zoveel als mogelijk te faciliteren wordt maatwerk op straatniveau geleverd. Per situatie wordt bekeken of het vanuit het oogpunt van leefbaarheid kan. Daarbij wordt in bepaalde gebieden minder streng gekeken dan in andere gebieden. In de binnenstad wordt meer toegestaan dan in kwetsbare wijken¹⁵ buiten het centrum. Daarnaast is woningdelen vergunningsvrij tot en met vier personen. Bij meer personen is een vergunning nodig en wordt een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Er wordt dan ook een minimum oppervlak aan woonruimte per persoon gehanteerd. De opstelling van Utrecht bij het toestaan van woningdelen en woningsplitsen is “Ja, tenzij”.

Woningen in het buitengebied splitsbaar maken in Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft via haar omgevingsvergunning geregeld dat grote woningen in het buitengebied van de gemeente gesplitst mogen worden. Volgens de omgevingsvergunning is nu elke woning met een inhoud van minstens 750 m³ splitsbaar. Daarbij is aangehouden dat een woning van 750 m³ gesplitst mag worden in maximaal drie woningen, om een ondergrens aan de grootte van de gesplitste woningen te borgen. In het buitengebied staan relatief veel grote, vrijstaande woningen en boerderijen. Door vergrijzing en bedrijfsbeëindiging ontstaat er mogelijk minder behoefte aan deze grote woningen. De betreffende woningen zijn splitsbaar zonder dat dit het karakter van de vaak monumentale gebouwen aantast.

Verschillende manieren van kijken naar parkeernormen

De parkeernorm wordt in veel gemeenten gezien als een grote belemmering om woningdelen en woning-splitsen toe te staan. Als een gemeente werkt met een strakke parkeernorm en het aantal woningen in een gebied neemt door woningsplitsen toe, betekent dit dat meer ruimte nodig is voor parkeerplaatsen. Die ruimte is er vaak niet. Niet elke gemeente kijkt met deze bril naar parkeren. Er zijn ook gemeenten die ervan uitgaan dat de parkeerdruk door woningdelen en woningsplitsen niet sterk toeneemt en het daarom niet meewegen bij het toestaan hiervan. De redenatie is dat een enkel huishouden ook meerdere auto's kan hebben en dat er niet zoveel zal veranderen als de woning wordt gesplitst. Deze gemeenten kijken niet naar een norm, maar maken een inschatting of er problemen zullen ontstaan.

Verlagen leges

Als een gemeente woningdelen of woningsplitsen vergunningplichtig maakt, moeten er doorgaans leges worden betaald als een vergunning wordt aangevraagd. Voor specifieke vormen van woningdelen en splitsen kan dit een drempel opwerpen en zien geïnteresseerden er daarom vanaf. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij hospitaverhuur of bij friendscontracten. Het verlagen van de leges kan deze drempel wegnemen en daarmee een groter potentieel aanboren om de voorraad beter te benutten. In de gesprekken is een

¹⁵ Stadswijken of buurten waar sprake is van een opeenstapeling van sociale, economische én fysieke problemen. Kwetsbare wijken kenmerken zich doorgaans door relatief veel bewoners met een laag inkomen, een hoge werkloosheid, veel sociale huurwoningen, achterstanden op het gebied van gezondheid, onderwijs en veiligheid, en een vaak matige of stagnerende leefbaarheid.

voorbeeld genoemd waar de leges werden verlaagd van € 640 naar € 64. Voor de gemeente scheelt dat uiteindelijk niet zo heel veel, voor inwoners is het een verschil van dag en nacht.

Wat is een huishouden?

Veel gemeenten leggen in het omgevingsplan de definitie vast van wat een huishouden is en hoeveel huishoudens er op een adres mogen wonen. De definitie van een huishouden kan in de praktijk een belangrijke belemmering zijn voor de mogelijkheden om woningdelen en woningsplitsen toe te staan. Als is vastgelegd dat een huishouden moet bestaan uit mensen die een duurzame relatie hebben, maakt dat het delen van een woning met meerdere personen die feitelijk een zelfstandig huishouden vormen formeel onmogelijk. Gemeenten die een definitie van het begrip huishouden hanteren die wel toestaat dat meerdere volwassenen die geen duurzame relatie hebben op een adres wonen, voorkomen deze drempel.

4 Conclusies en praktische handvatten

In dit laatste hoofdstuk trekken we conclusies en benoemen we een aantal praktische handvatten voor met name gemeenten en corporaties, om een aantal belemmeringen te verminderen of weg te nemen.

4.1 Conclusies

We trekken conclusies aan de hand van de geformuleerde onderzoeksvragen.

Hoeveel en welke gemeenten hebben beleid ten aanzien van woningdelen? Hoeveel en welke gemeenten hebben dat niet?

Ongeveer twee derde (68%) van de gemeenten heeft beleid op het delen en/of splitsen van woningen. Dat betekent dat 32% geen beleid heeft op dit punt. Specifiek beleid ten aanzien van woningdelen is er in 38% van de Nederlandse gemeenten. De vier grote steden hebben allemaal beleid ten aanzien van woningdelen. Van de G40 is dit 90% en van de kleinere gemeenten 29%.

Hoeveel en welke gemeenten hebben beleid ten aanzien van woningsplitsen? Hoeveel en welke gemeenten hebben dat niet?

Meer gemeenten hebben beleid ten aanzien van woningsplitsen dan ten aanzien van woningdelen. Van alle gemeenten heeft 58% beleid ten aanzien van woningsplitsen. De vier grote steden hebben allemaal beleid ten aanzien van woningsplitsen. Van de G40 is dit 85% en van de kleinere gemeenten 54%. In hoofdstuk 2 zijn de achtergronden hiervan nader beschreven.

Onderzoek Radar 2024

In 2024 deed het televisieprogramma Radar onderzoek naar het gemeentelijke beleid rond woningdelen en woningsplitsen. Toen was de constatering dat ongeveer de helft van de gemeenten beleid heeft. Inmiddels is dit aandeel gegroeid naar twee derde blijkt uit het voorliggende onderzoek. Er is dus sprake van een aanmerkelijke toename bij gemeenten van aandacht voor woningdelen en -splitsen. Aangetekend moet worden dat het onderzoek van Radar alleen gebaseerd was op een enquête onder gemeenten. Een enquête heeft grotere foutmarges dan een onderzoek op basis van registergegevens zoals het nu uitgevoerde onderzoek.

Welke beleidsmaatregelen en voorschriften hanteren gemeenten met betrekking tot de verschillende vormen van woningdelen en -splitsen? Is sprake van het stimuleren of juist inperken van de mogelijkheden tot delen en splitsen?

Gemeenten hanteren in de meeste gevallen de huisvestingsverordening om te sturen op woningdelen en woningsplitsen. In bijna 40% van de gevallen is het beleid over woningdelen en woningsplitsen (mede) via de huisvestingsverordening geregeld. In ruim een derde van de gevallen is het beleid (mede) in beleidsregels/een beleidsnota. In een kleine 10% van de gevallen komt woningdelen en woningsplitsen expliciet terug in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma. De huisvestingsverordening is een sturend en regulerend instrument. Een woonvisie is meer richtinggevend, een strategisch kompas. Het volkshuisvestingsprogramma wordt een verplicht uitvoeringsprogramma en is daarmee concreter dan een woonvisie. In beleidsregels beschrijven gemeenten hoe zij de bestuurlijke bevoegdheden die zij hebben rond woningdelen en woningsplitsen toepassen en hoe zij belangen rond het thema afwegen. Ten aanzien van het stimuleren of inperken van de mogelijkheden tot delen en splitsen is het beeld genuanceerd. Er zijn gemeenten die geen specifiek beleid hebben op woningdelen en -splitsen, maar het wel door middel van ander beleid verbieden of juist vrijlaten. Bijvoorbeeld regels rondom de huishoudensdefinitie. Ook zijn er

gemeenten die in het ene deelgebied streng reguleren en in een ander deelgebied sterk stimuleren. En sommige gemeenten staan heel positief tegenover woningdelen en -splitsen maar ervaren excessen die ontstaan als delen en splitsen geheel wordt vrijgelaten. Deze gemeenten zetten regulering in om woningdelen en woningsplitsen te stimuleren in situaties en op plekken waar dat kan, en zetten een rem op woningdelen en woningsplitsen waar dat vanwege het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen nodig is.

Welke criteria kunnen op basis van deze inventarisatie worden gebruikt om gemeenten te classificeren op basis van hun beleid ten aanzien van woningdelen en woningsplitsen?

In dit onderzoek is ervoor gekozen in beeld te brengen in welke mate gemeenten om te beginnen beleid hebben rond woningdelen en woningsplitsen en als dat niet het geval is of zij op andere wijze aandacht aan de mogelijkheden besteden. Vervolgens is nagegaan of gemeenten woningdelen toestaan en of zij woningsplitsen toestaan. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar het integraal toestaan, het toestaan onder voorwaarden en het alleen toestaan in specifieke deelgebieden. Hierbij kan meegewogen worden op hoeveel van de vier onderscheiden vormen van woningdelen en woningsplitsen een gemeente beleid heeft.

Welke voordelen zien gemeenten zelf van woningdelen en woningsplitsen?

De meeste gemeenten onderschrijven de voordelen van woningdelen en woningsplitsen. Naast het toevoegen van extra woonruimte zien gemeenten voordelen in de betaalbaarheid voor starters en kleine huishoudens, groepen die in de huidige markt minder makkelijk aan een woning komen. Woningdelen wordt met name gezien als een kans voor de huisvesting van jongeren, studenten, statushouders en de aandachtsgroepen. Bijkomend voordeel dat geregeld wordt genoemd is dat het kan helpen bij het tegengaan van eenzaamheid. De sociale component van woningdelen wordt in de enquête geregeld genoemd. Ook de flexibiliteit wordt als een kans gezien, als de behoeften veranderen is een woning weer als een reguliere woning te gebruiken. Woningsplitsen is voor gemeenten interessant omdat er meer woningen worden gecreëerd zonder extra ruimtegebruik en met sneller realisatie dan bij nieuwbouw. Het creëren van woningen door woningsplitsing is ook duurzamer dan nieuw bouwen¹⁶. Bovendien kan verdichting ervoor zorgen dat aanwezige voorzieningen blijven bestaan of worden uitgebreid, dit is met name relevant voor kleinere gemeenten, waar sommige voorzieningen door demografische processen als ontgroening en vergrijzing onder druk staan.

Tegen welke belemmerende factoren lopen gemeenten aan bij het (nadenken over) het faciliteren van woningdelen en woningsplitsen?

Maar liefst 80% van de gemeenten noemt de parkeernorm als een belemmering voor woningdelen en -splitsen. Dat wil niet zeggen dat het er altijd toe leidt dat woningdelen en woningsplitsen wordt tegengestaan, maar het is een beperkende factor. Het wordt het vaakst als de meest zwaarwegende belemmering gezien voor woningdelen en woningsplitsen (32% van de gemeenten). Vaak vrezen gemeenten problemen gerelateerd aan leefbaarheid, namelijk overlast en een concentratie aan specifieke doelgroepen. Respectievelijk 65% en 32% van de gemeenten maakt zich in het kader van woningdelen en -splitsen zorgen over deze consequenties. Ook geeft bijna 40% van de gemeenten aan dat druk op ambtelijke capaciteit een belemmering is om woningdelen en woningsplitsen te faciliteren. Dit wordt vaak ingegeven door de noodzaak die men ziet om dit te reguleren met een vergunningstelsel. Een vergunningstelsel moet worden ingericht, aanvragen moeten worden getoetst, vergunningen moeten worden verstrekt en er moet worden gehandhaafd. Dat vraagt menskracht.

¹⁶ Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én makkelijker maken, Platform31, 2025.

Welke inspirerende voorbeelden van stimulerend beleid zijn er?

Er zijn verschillende gemeenten die de belemmerende factoren erkennen maar vooral grote voordelen zien in het woningsplitsen en -delen. Hiertoe stimuleren ze het alsnog en gaan ze op verschillende manieren zo goed mogelijk om met deze belemmerende factoren. In paragraaf 3.5 zijn diverse goede voorbeelden van stimulerend beleid beschreven. Deze gaan over succesvolle concepten van woningcorporatie Talis uit Nijmegen, de wijze waarop de gemeente Utrecht met een maatwerkbenadering op laag schaalniveau veel mogelijk maakt, de manier waarop Dalfsen woningsplitsen in het buitengebied stimuleert, manieren waarop flexibel met parkeernormen kan worden omgegaan en het wegnemen van belemmeringen door het verlagen van leges en het hanteren van een definitie van een 'huishouden' die mogelijkheden biedt voor delen en splitsen.

4.2 Handvatten voor beleid

Tot slot benoemen we een aantal praktische handvatten voor gemeenten en corporaties om stappen te zetten met delen en splitsen om meer woonruimte te realiseren. Deze handvatten komen voort uit de belemmeringen die gemeenten en stakeholders hebben benoemd in de enquête en de interviews.

Handvatten voor de belangrijkste belemmeringen

1. Door de **parkeerdruk** als een leefbaarheidsvraagstuk te benaderen en geen normatieve claim te hanteren op ruimte die er niet is, ontstaan mogelijkheden om meer woningen te realiseren. Een andere mogelijkheid is dat een gemeente de parkeernorm verlaagt. Binnen de gemeente is het daarvoor nodig om vanuit de afdeling wonen op een constructieve manier in gesprek te gaan met andere teams en afdelingen die betrokken zijn bij de openbare ruimte over de schurende belangen en de gedeelde doelen.
2. Als de **leefbaarheidstoets**¹⁷ vanuit een maatwerkgedachte wordt benaderd en niet als een 'one size fits all' norm, biedt dat kansen. Er zijn veel kansen voor woningdelen en woningsplitsen als op een laag schaalniveau naar mogelijkheden wordt gekeken. Leefbaarheidsproblemen zijn een reëel knelpunt maar moeten per situatie ook realistisch worden ingeschat. Een krachtige benadering is om paal en perk te stellen waar dat nodig is en flexibel te zijn waar dat kan.
3. Het is een valkuil om woningdelen en woningsplitsen te verbieden om alle mogelijke **ongewenste situaties** die zich kunnen voordoen te vermijden. Het toevoegen van woningen in een stedelijk gebied kan bijvoorbeeld leiden tot meer overlast van gestalde fietsen. Maar dat hoeft niet als argument gebruikt te worden om dan delen of splitsen tegen te houden. Een andere benadering is om beleid en handhaving in te zetten om overlast van gestalde fietsen te reguleren.
4. Gebrek aan **ambtelijke capaciteit** is een reële zorg. Maar een hoge belasting hangt ook samen met de behoefte om veel te regelen. Gemeenten kunnen kritisch nadenken of dat altijd nodig is. Op sommige onderwerpen en in specifieke situaties is regulering zeker nodig. In andere situaties gebeuren er geen ongelukken als de teugels wat meer worden gevierd.

¹⁷ Een leefbaarheidstoets is een instrument waarmee gemeenten beoordelen wat het effect is van een voorgenomen woningmarktmaatregel - zoals omzetting, splitsing of onttrekking van woonruimte - op de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende pand. Het doel is te waarborgen dat de leefbaarheid in buurten, wijken of straten niet onevenredig onder druk komt te staan door bijvoorbeeld extra bewoning, clustervorming of het intensiever gebruiken van bestaande gebouwen.

Handvatten voor de overige belemmeringen

5. De gehanteerde **definitie** van wat een **huishouden** is, heeft consequenties voor de mogelijkheden om woningdelen toe te staan. Een huishouden wordt vaak omschreven als: één of twee volwassen personen, eventueel met inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Dit betekent dat zij bewust samenwonen, wederzijdse zorg dragen, taken verdelen en de intentie hebben om voor langere tijd samen te wonen. Met deze definitie is het niet mogelijk dat meerdere personen die geen duurzaam huishouden vormen op één adres wonen. Gemeenten kunnen belemmeringen voor zijn door de definitie van een huishouden op te stellen vanuit de insteek dat delen mogelijk moet zijn.
6. Soms is het **woonruimteverdeelsysteem** voor de corporatievoorraad een drempel omdat dit niet is afgestemd op onzelfstandige woningen. Er is veel kennis en ervaring op dit punt bij studenten-huisvesters. Wellicht is samenwerking mogelijk en anders kan kennisuitwisseling bijdragen aan het wegnemen van deze drempel. Hier wordt al over gesproken.
7. In de interviews wordt genoemd dat veel **huishoudens niet goed op de hoogte zijn** van de mogelijke **voordelen** van woningdelen en woningsplitsen. Dit kunnen bijvoorbeeld financiële voordelen zijn in de vorm van extra inkomsten door een deel van de eigen woning of huurwoning te verhuren (voorwaarde bij deze laatste categorie is natuurlijk dat de verhuurder er in dat geval mee akkoord gaat). Maar ook vanuit sociaal oogpunt kan woningdelen veel brengen. Eenzaamheid is een groeiend probleem in de samenleving. Woningdelen kan hierin wellicht een positieve rol spelen. **Voorlichting** over de mogelijkheden en voordelen van woningdelen en woningsplitsen kan de interesse vergroten en uiteindelijk mensen over de streep trekken.
8. Een mogelijkheid die gemeenten hebben om het delen of splitsen van woningen voor inwoners aantrekkelijker te maken, is het **verlagen van leges** die moeten worden betaald voor het aanvragen van een vergunning. In de gesprekken is een voorbeeld genoemd waar de leges werden verlaagd van € 640 naar € 64. Voor de gemeente scheelt dat uiteindelijk niet zo heel veel, voor inwoners is het een verschil van dag en nacht.
9. **Financiële drempels**, zoals de **kostendelersnorm**, het **recht op bijstand** en het **wegvallen van toeslagen** bij woningdelen of zacht splitsen, zijn deels door een gemeente op te lossen. Dit hangt samen met de definitie van een huishouden dat gemeenten hanteren (handvat 5). Gemeenten kunnen daarnaast **flexibel** omgaan met de kostendelersnorm en de voorwaarden die zij stellen rond het recht op bijstand. Maar een deel van de beperkingen komen vanuit het Rijk, met name rondom AOW, en huur- en zorgtoeslag. Voor meer flexibiliteit in het recht op toeslagen en AOW zijn dan ook beleidsveranderingen bij **het Rijk** nodig.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie

Bijlage 1.1: Zeven woningdeelvarianten, Platform31, 2023

Variant	Definitie	Moeite + kosten
Inwonen	Twee of meer mensen wonen samen	X
Hospitaverhuur	Een hospita verhuurt een kamer in diens woning	XX
Friendscontract	Meerdere alleenstaanden met één huurcontract	XXX
Kamergewijze verhuur	Meerdere alleenstaanden met ieder een eigen huurcontract	XXXX
Zachte splitsing of 'luke woning-delen'	Beperkte verbouwingen zodat ieder eigen sanitair heeft, beneden wordt gedeeld	XXXXX
Bouwkundig splitsen	Doorgaans bij verhuur	XXXXXX
Kadastraal/juridisch splitsen	Doorgaans bij koopwoningen, vergroot het aantal betaalbare koopwoningen	XXXXXXX

Bron: Platform31.

Bijlage 1.2: Gemeenten met beleid op woningdelen/splitsen, 2025

Beleid	G4	G40	Overige gemeenten	Totaal
Ja	4	41	188	233
Nee	0	0	109	109
Totaal	4	41	296	342

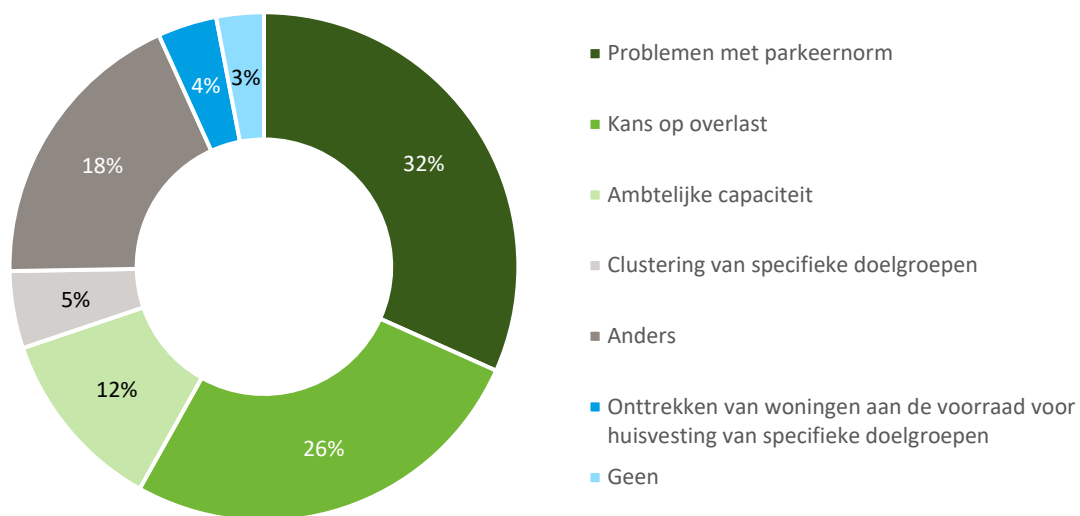
Bron: Overheid.nl en websites gemeenten; inventarisatie Companen.

Bijlage 1.3: Ranking gemeenten op omvattend beleid woningdelen en -splitsen, 2025

Ranking	G4	G40	Overig	Eindtotaal
1. Geen beleid of aandacht	-	-	85	85
2. Geen beleid, wel aandacht	-	-	24	24
3. Enkel beleid in woonvisie	-	1	22	23
4. Beleid op 1 categorie	-	8	81	89
5. Beleid op 2 categorieën	-	16	47	63
6. Beleid op 3 categorieën	2	15	25	42
7. Beleid op 4 categorieën	2	1	13	16

Bron: Overheid.nl en websites gemeenten; inventarisatie Companen.

Bijlage 1.4: Zwaarstwegende belemmering voor gemeenten, 2025



Bron: Enquête Companen.

Bijlage 2: Geïnterviewde organisaties

Gemeente Nijmegen
Gemeente Halderberge
Gemeente Amsterdam
Gemeente Utrecht
Gemeente Dalfsen
Gemeente Haarlemmermeer
Woningcorporatie Talis (Nijmegen en Wijchen)
Aedes
VNG
Platform31

Bijlage 3: Gemeenten die hebben deelgenomen aan de enquête

Albrandswaard	Halderberge	Rhenen
Alkmaar	Harderwijk	Roosendaal
Almelo	Heemskerk	Rotterdam
Almere	Heemstede	Rozendaal
Alphen aan den Rijn	Heerenveen	Rucphen
Amersfoort	Helmond	Schagen
Amstelveen	Hengelo (O.)	Schiedam
Amsterdam	Hillegom	's-Hertogenbosch
Apeldoorn	Hoeksche Waard	Sliedrecht
Arnhem	Hollands Kroon	Smallingerland
Assen	Hoogeveen	Someren
Barneveld	Hoorn	Stadskanaal
Beekdaelen	IJsselstein	Staphorst
Beesel	Leeuwarden	Tholen
Berg en Dal	Leiden	Tilburg
Bergeijk	Leiderdorp	Tubbergen
Beuningen	Leusden	Twenterand
Bloemendaal	Lingewaard	Urk
Borsele	Lochem	Utrecht
Boxtel	Maasgouw	Utrechtse Heuvelrug
Bunnik	Maastricht	Valkenburg aan de Geul
Bunschoten	Meerssen	Veenendaal
Capelle aan den IJssel	Meppel	Venlo
Coevorden	Midden-Drenthe	Venray
Culemborg	Midden-Groningen	Vijfheerenlanden
Dalfsen	Moerdijk	Vlieland
De Wolden	Nieuwkoop	Vlissingen
Dijk en Waard	Nijmegen	Voerendaal
Dinkelland	Nissewaard	Voorst
Dongen	Noardeast-Fryslân	Vught
Dordrecht	Noord-Beveland	Waalre
Drechterland	Noordenveld	Wageningen
Drimmelen	Noordoostpolder	Wassenaar
Dronten	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	West Betuwe
Druten	Oegstgeest	West Maas en Waal
Ede	Oirschot	Westerveld
Eersel	Oldambt	Westerwolde
Eijsden-Margraten	Oldebroek	Westland
Eindhoven	Oldenzaal	Weststellingwerf
Elburg	Olst-Wijhe	Wierden
Emmen	Ommen	Wijchen
Enschede	Ooststellingwerf	Wijk bij Duurstede
Etten-Leur	Oss	Woudenberg
Geertruidenberg	Oude IJsselstreek	Zaanstad
Gennep	Regio Parkstad*	Zeewolde
Gilze en Rijen	Purmerend	Zevenaar
Gorinchem	Raalte	Zoeterwoude
Groningen	Renkum	Zutphen
Gulpen-Wittem	Renswoude	Zwartewaterland
Haarlemmermeer	Rheden	Zwolle

*Niet meegenomen op kaart.

Bijlage 4: Vragenlijst enquête gemeenten

Onderzoek Gemeentelijk beleid op woningdelen en woningsplitsen

Het beleid op woningdelen en woningsplitsen kan zorgen voor meer nieuwe woningen en heeft tegelijkertijd ook een duurzame kant. Dit komt doordat er op die manier flink kan worden bespaard op de hoeveelheid benodigde bouwmaterialen. De milieuorganisatie Natuur & Milieu doet daarom onderzoek naar gemeentelijk beleid op het vlak van woningdelen en woningsplitsen, om meer inzicht te krijgen in de mate waarin Nederlandse gemeenten dit ondersteunen of juist inperken. Natuur & Milieu heeft onderzoeksbureau Companen opdracht gegeven het onderzoek uit te voeren. We zetten deze vragenlijst uit onder alle Nederlandse gemeenten. De vragen gaan over beleid op het vlak van woningdelen en woningsplitsen, inclusief de toepassing en eventuele stappen om deze woonvormen te stimuleren. Daarnaast vragen we u naar de voordelen, nadelen en belemmeringen die uw gemeente ervaart in deze woonvormen.

Vragen

Als u inhoudelijke vragen hebt over het onderzoek, kunt u contact opnemen met Aniek Blokzijl, a.blokzijl@natuurenmilieu.nl. Als u vragen hebt over de werking van de online vragenlijst, kunt u contact opnemen met de helpdesk van Companen: enqueteafdeling@companen.nl of telefonisch tijdens kantooruren via: 0800-2667263

Algemeen

- 1 Voor welke gemeente werkt u? (*drop-down list*)

- 2 Wat is uw functie binnen de gemeente? (*open antwoord*)

Beleid rondom woningdelen en woningsplitsen

- 3 Heeft uw gemeente beleidsmaatregelen of voorschriften omtrent woningdelen of woningsplitsen ingesteld? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

- a. Ja, beleid
- b. Ja, voorschriften
- c. Ja, anders (*..invullen..*)
- d. Nee -> door naar vraag 12

- 4 Op welke categorie van woningdelen en woningsplitsen is dit beleid van toepassing? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

- a. Hospitaverhuur
- b. Friendscontract
- c. Kamergewijze verhuur
- d. Zachte Splitsing (beperkte verbouwingen, eigen sanitair, gedeelde ruimte)
- e. Bouwkundige splitsing

- f. Kadastrale splitsing

(Indien antwoord a, b, c of d bij vraag 4, dan vraag 5 t/m 7) Beleid woningdelen

- 5 Waar is dit beleid op woning**delen** vastgelegd (hospitaverhuur, friendscontract, kamergewijze verhuur en zachte splitsing zijn vormen van woningdelen)? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.
- a. Omgevingsplan
 - b. Huisvestingsverordening
 - c. Collegebesluit
 - d. Beleidsregels
 - e. Prestatieafspraken met woningcorporaties
 - f. Woon(zorg)visies
 - g. Anders, namelijk (*..invullen..*)
- 6 Is het beleid op woning**delen** integraal van toepassing op de hele gemeente of op deelgebieden?
- a. Hele gemeente
 - b. Deelgebieden
- 7 Hoe is de toestemming voor woning**delen** in uw gemeente geregeld?
- a. Vrijgelaten (toegestaan)
 - b. Toegestaan onder voorwaarden (zonder vergunning)
 - c. Toegestaan met vergunning
 - d. Verboden
 - e. Afhankelijk per casus
 - f. Afhankelijk per deelgebied

(Indien antwoord e of f bij vraag 4, dan vraag 8 t/m 10) Beleid woningsplitsen

- 8 Waar is dit beleid op wonings**splitsen** vastgelegd (bouwkundige splitsing en kadastrale splitsing zijn vormen van woningsplitsen)? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.
- a. Omgevingsplan
 - b. Huisvestingsverordening
 - c. Collegebesluit
 - d. Beleidsregels
 - e. Prestatieafspraken met woningcorporaties
 - f. Woon(zorg)visies

g. Anders, namelijk (..invullen..)

9 Is het beleid op woningsplitsen integraal van toepassing op de hele gemeente of op deelgebieden?

- a. Hele gemeente
- b. Deelgebieden

10 Hoe is de toestemming voor woningsplitsen in uw gemeente geregeld?

- a. Vrijgelaten (toegestaan)
- b. Toegestaan onder voorwaarden (zonder vergunning)
- c. Toegestaan met vergunning
- d. Verboden
- e. Afhankelijk per casus
- f. Afhankelijk per deelgebied

Woningdelen en woningsplitsen

11 (Indien f bij vraag 7 en/of 10) U hebt aangegeven dat de wijze waarop toestemming wordt geregeld verschilt per deelgebied. Kunt u aangeven welke afwegingen uw gemeente maakt om in een gebied te sturen op woningdelen of woningsplitsen? (open antwoord)

Voldoende ruimte voor antwoord, geen max. aantal tekens

12 Zijn er (verdere of andere) stappen die uw gemeente zet of overweegt om woningdelen- of splitsen te bevorderen?

- a. Ja, al stappen gezet -> Indien dit antwoord, dan naar vraag 13
- b. Ja, we overwegen stappen te zetten -> Indien dit antwoord, dan naar vraag 13
- c. Nee

13 (Indien a of b bij vraag 12) Welke stappen zijn dit? Meerder antwoorden zijn mogelijk.

- a. Versoepelen van parkeernormen
- b. Versoepelen van woningkwaliteitsnormen
- c. Versoepelen van afstandsnormen en -cirkels
- d. Minder zware leefbaarheidstoets
- e. Instellen helpdesk/gemeentelijk loket
- f. Instellen woningsplitsingscoach
- g. Voorlichting/promotie/gesprekken met bewoners
- h. Schrappen of verlagen van leges

i. Anders, namelijk (...invullen...)

- 14 Welke voordelen van woningdelen of woningsplitsen ziet u als gemeente, en waarom? Licht in uw antwoord toe of de voordelen van toepassing zijn op delen en/of op splitsen. (*open antwoord*)

Voldoende ruimte voor antwoord, geen max. aantal tekens

- 15 Welke nadelen van woningdelen of woningsplitsen ziet u als gemeente, en waarom? Licht in uw antwoord toe of de nadelen van toepassing zijn op delen en/of op splitsen. (*open antwoord*)

Voldoende ruimte voor antwoord, geen max. aantal tekens

- 16 Maken de nadelen die uw gemeente ziet dat uw gemeente overweegt om woningdelen en woningsplitsen te beperken?

- a. Ja
- b. Nee

- 17 Tegen welke belemmerende factoren loopt uw gemeente aan bij het nadenken over of faciliteren van woningdelen of -splitsen? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

- a. Geen belemmerende factoren (*Wanneer dit antwoord ingevuld, geen andere antwoorden meer mogelijk*)
- b. Kans op overlast
- c. Problemen met parkeernorm
- d. Onttrekken van woningen aan de voorraad voor huisvesting van specifieke doelgroepen
- e. Clustering van specifieke doelgroepen
- f. Ambtelijke capaciteit
- g. Anders, namelijk (...invullen...) (*voldoende ruimte voor antwoord, geen max. aantal tekens*)

- 18 (*Indien b t/m g ingevuld bij 17 én meerdere antwoorden ingevuld*) Welke van deze genoemde belemmerende factoren weegt voor u het zwaarst? *Één antwoord mogelijk.*

- a. Kans op overlast
- b. Problemen met parkeernorm
- c. Onttrekken van woningen aan de voorraad voor huisvesting van specifieke doelgroepen
- d. Clustering van specifieke doelgroepen
- e. Ambtelijke capaciteit
- f. Indien 'anders' ingevuld bij vraag 17, vul uw antwoord hier in

19 Welke inspirerende voorbeelden kunt u geven van het wegnemen van belemmeringen rondom woningdelen of – splitsen of het actief stimuleren hiervan? Dit mogen ook voorbeelden zijn van buiten uw gemeente. Schrijf uw voorbeeld zo precies mogelijk op, zodat andere gemeenten ervan kunnen leren.

- a. Ja, namelijk *(..invullen..)* *(voldoende ruimte voor antwoord, geen max. aantal tekens)*
- b. Ik heb geen voorbeelden

20 Heeft u tips voor andere gemeenten om woningdelen of -splitsen te bevorderen?

- a. Ja, namelijk *(..invullen..)* *(voldoende ruimte voor antwoord, geen max. aantal tekens)*
- b. Ik heb geen tips

Tot slot

21 We zouden graag met enkele gemeenten willen doorpraten over het onderwerp woningdelen en woningsplitsen. Bent u bereid om mee te werken aan een interview?

- a. Nee
- b. Ja, laat dan uw contactgegevens achter:
 - i. Naam
 - ii. E-mailadres
 - iii. Telefoonnummer

Bedankt voor uw deelname!