

## **Notitie aanpak woningsplitsing en woondelen**

Mogelijkheden in Nijmegen voor meer woonruimte in de bestaande woningvoorraad



# Inhoudsopgave

<b>Notitie aanpak woningsplitsing en woondelen</b>	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doel aanpak woningsplitsing en woondelen	6
1.3 Leeswijzer	6
<b>2. Woningsplitsen en woondelen</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Woningen toevoegen</b>	<b>10</b>
2.1.1 Woningsplitsing	10
<b>2.2 Woondelen</b>	<b>13</b>
2.2.1 Woondelen en gevolgen voor inkomen en toeslagen	13
2.2.2 Inwonen	14
2.2.3 Hospitaverhuur	15
2.2.4 Kamerverhuur	18
2.2.5 Een woning delen: Zachte splitsing	20
2.2.6 Woonvereniging	22
<b>3. Conclusie en vervolgacties</b>	<b>24</b>
Vervolgacties aanpak woningsplitsing en woondelen	24
<b>Bronnenlijst</b>	<b>28</b>

## Samenvatting

In deze notitie aanpak woningsplitsing en woondelen verkennen we welke mogelijkheden er zijn om met meer mensen in een woning te wonen en zo meer betaalbare woonruimte te creëren.

Woningsplitsing, inwonen, kamerverhuur en woonverenigingen zijn alle vormen waar een woning wordt gedeeld met andere huishoudens.

Woningsplitsing is het splitsen van een woning in twee of meer zelfstandige woningen en leidt tot extra woningen. De andere zijn vormen van woondelen waar twee of meer huishoudens één woning bewonen. Het gaat dan om onzelfstandige woonruimte. Het splitsen van een woning of het delen van een woning met meer huishoudens is vooral interessant bij woningen die gebouwd zijn voor gezinnen maar waar nu nog maar een bewoner woont. Door woningsplitsing en woondelen benutten we de bestaande woningvoorraad beter en voorzien we in betaalbare woonruimte. Dit is een van de speerpunten in de Nijmeegse woonagenda.

Per woningvorm hebben we aangegeven wat het is, hoe het geregeld is in Nijmegen en hoe we het realiseren ervan nog makkelijker kunnen maken. Het gaat hierbij vooral om mogelijkheden die de bewoner zelf kan toepassen in de woning. Daarnaast besteden we ook aandacht aan enkele pilots van corporaties om meer huishoudens in een woning te huisvesten en aan woonverenigingen.

Uit de verkenning blijkt dat woningsplitsing en woondelen binnen de bestaande regelgeving al goed mogelijk is. Verder loslaten van regels is nu niet nodig. Wel zien we optimaliseringsmogelijkheden in de vorm van het verbeteren van de informatievoorziening en het bekender maken van de mogelijkheden bij inwoners.

Met onderstaande acties willen we deze doelen bereiken:

- In de eerste plaats richten we de acties op het verbeteren van de communicatie en informatievoorziening. Daarmee maken we de verschillende woonvormen bekender informeren we inwoners over de te zetten stappen als ze overwegen om hun woning te splitsen of te delen met andere huishoudens.
- Daarnaast zijn er acties gericht op het benutten van de beleidsruimte binnen de Participatiewet om het delen van een woning met een uitkering mogelijk maken. Juist deze vormen van wonen leveren betaalbare woningen en juist deze woningen zijn aantrekkelijk voor mensen met lage inkomens of een uitkering. De gemeente Nijmegen gaat daar coulant mee om en beschouwt woningdelers niet als kostendeler, mits ze een individueel huurcontract hebben bij een derde partij en er sprake is van commerciële huur.
- We gaan ook monitoren waar en hoe vaak woningsplitsing en woondelen voorkomt zodat we een beter beeld krijgen wat de bijdrage aan het voorzien in betaalbare woonruimte is en wat de effecten zijn op de wijkontwikkeling.
- Er lopen enkele andere beleidsontwikkelingen die ook van invloed zijn op woondelen. Het gaat dan om bijvoorbeeld de evaluatie kamerverhuur en de vaststelling van de woonzorgvisie. Hieruit kunnen acties voortkomen die van invloed zijn op het delen van een woning en het bekend maken van mogelijkheden bij inwoners.
- Tot slot komt het beter benutten van de woningvoorraad en dan met name de sociale huurvoorraad terug in de samenwerking met onze partners. Corporaties zijn bezig met pilots om bestaande grote eengezinshuurwoningen te delen voor de bewoning van

meer alleenstaande huishoudens. Dit voorziet in betaalbare woningen. Om deze pilots verder uit te kunnen rollen maken we in de nieuwe cyclus van de prestatieafspraken over wat daarvoor nodig is op het gebied van regelgeving.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 en in het coalitieakkoord staat dat we meer betaalbare woningen willen realiseren. Tot en met 2030 willen we tussen de 10.000 en 12.000 woningen toevoegen. Dit doen we door nieuwbouw en door bestaande woningen beter te benutten. De Woonagenda laat zien hoe we dit aanpakken. Een van de acties is een notitie aanpak op te stellen voor woningsplitsing en woondelen

Woningsplitsing en woondelen zijn twee manieren om meer woonruimte te creëren. We verkennen deze mogelijkheden verder omdat ze kunnen helpen om meer mensen een dak boven hun hoofd te bieden. Ook willen we de mogelijkheden voor woningsplitsing en woondelen duidelijker te maken en makkelijker toegankelijk maken. Dit vormt de aanpak woningsplitsing en woondelen.

## 1.2 Doel aanpak woningsplitsing en woondelen

In Nijmegen is woningsplitsen en woondelen al mogelijk. We beschrijven de verschillende vormen en hoe dit geregeld is, zowel landelijk als lokaal. We kijken ook naar manieren om deze processen makkelijker te maken, bijvoorbeeld door betere informatie of aanpassing van regels. In een tabel zetten we de benodigde vervolgacties overzichtelijk op een rij.

Deze aanpak is een momentopname. Als landelijk beleid verandert, passen we onze acties aan. Ook lokale kaders kunnen veranderen, bijvoorbeeld door de evaluatie van het kamerverhuurbeleid die eind dit jaar klaar is. Deze aanpak blijft dus dynamisch.

## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft meer achtergrond bij woonsplitsing en woondelen. We geven een overzicht van de verschillende vormen waarbij we per vorm steeds het volgende aangegeven:

- Wat houdt het in?
- Voor wie is het geschikt?
- Hoe is het nu geregeld, landelijk en in Nijmegen?
- Hoe vaak en waar komt het voor in Nijmegen?
- Hoe gaan woningcorporaties ermee om?
- Waar kunnen inwoners informatie vinden en is het toepasbaar voor de inwoner?
- Hoe kunnen we het makkelijker maken?
- Aanbevelingen en acties per woonvorm

Hoofdstuk 3 bevat de conclusies en een tabel met vervolgacties om woningsplitsing en woondelen makkelijker en bekender te maken. De bijlage bevat een lijst met gebruikte bronnen.

## 2. Woningsplitsen en woondelen

Het beter benutten van de bestaande voorraad krijgt landelijk steeds meer aandacht. In een visual (figuur 1) heeft het Rijk in beeld gebracht welke manieren hiervoor zijn.



Figuur 1: Visual rijksoverheid Beter benutten van de bestaande bebouwing

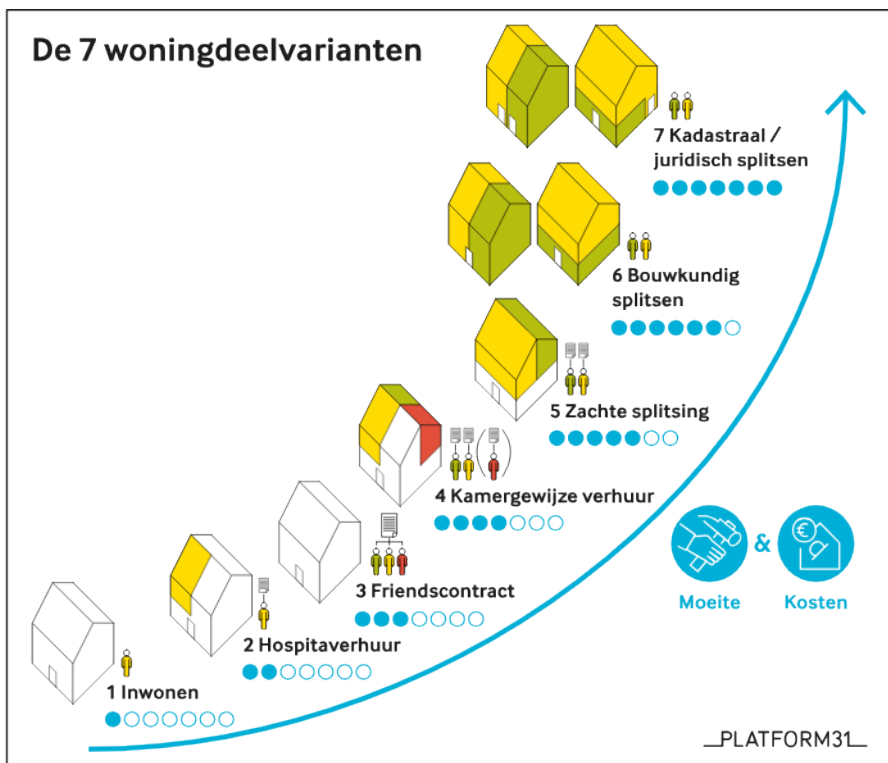
In deze notitie verkennen we de mogelijkheden voor 'meer woningen op de kavel' (kolom 1) en 'meer mensen in één woning' (kolom 2). Niet alle vormen uit deze visual bespreken

we in deze notitie. We kijken in deze notitie vooral naar mogelijkheden die inwoners met hun eigen woning kunnen doen.

Uit kolom 1, laten we optoppen en transformatie buiten beschouwing omdat dit meestal door ontwikkelaars of corporaties gebeurt. Het gaat dan om projecten die meerdere woningen tegelijk opleveren. Dat geldt ook voor het plaatsen van microwoningen. Dit gebeurt in de vorm van het toepassen van projecten met flexwoningen.

Woningsplitsing kan wel worden opgepakt door de bewoner van een woning en de mogelijkheden daarvoor verkennen we wel in deze notitie.

Voor kolom 2, 'meer mensen in de woning' zien we in de plaats van 'samenwonen' nog andere varianten. Dit op basis van een onderzoek van Platform31. Zij hebben de mogelijke vormen van woningsplitsen en woningdelen op een rij gezet, oplopend in moeite en kosten, zie figuur 2.



Figuur 2: Visual Platform 31 met zeven varianten voor woningdelen.

Van dit overzicht laten we het 'friendscontract' buiten beschouwing. Het is slechts een contractvorm voor samen huren, zonder aparte regelgeving. De bewoners regelen dit zelf. Met de nieuwe wet betaalbare huur, waarin ook middenhuur wordt geregeld en de huurprijzen voor kamerhuur zijn aangepast, zal het voor zowel huurder als verhuurder vaak (financieel en juridisch) aantrekkelijker worden om een woning via individuele kamerhuurcontracten te (ver)huren.



Aan dit overzicht hebben we de ‘woonvereniging’ toegevoegd omdat deze vorm van het delen van een woning met meer huishoudens veel in Nijmegen voorkomt.

Tot slot nog de volgende opmerking: in deze notitie gebruiken we de overkoepelende term ‘woondelen’ voor varianten waar meer mensen in één woning wonen. Het gaat dan niet om gezinnen of samenwonenden maar individuele huishoudens die een woning delen. In literatuur wordt daarvoor vaak de term woondelen gebruikt maar ook de term woningdelen komt voor. Het gaat om hetzelfde.

Samenvattend verkennen we de onderstaande woonvormen.

Woningen toevoegen	Woondelen
Woningsplitsen	Inwonen Hospitaverhuur Kamerverhuur Zachte splitsing (een woning delen) Woonvereniging

### **Wijkontwikkeling en beter benutten van de voorraad.**

Woningsplitsing en woondelen beïnvloeden het aantal woningen en de samenstelling van wijken. Het kan leiden tot een intensiever ruimtegebruik en mogelijk tot minder gewenste woonkwaliteit. Daarom hebben sommige gemeentes regels voor het splitsen van een woning. Deze regels kunnen helpen om de kwaliteit van woningen te waarborgen. De vergunning kan meerdere doelen hebben: zo kan gereguleerd worden in welke wijken juist wel of niet woningen gesplitst kunnen worden of worden er minimale oppervlaktes gehanteerd om de woonkwaliteit te borgen. Ook kunnen bepaalde woningtypes beschermd worden tegen splitsen, bijvoorbeeld betaalbare koopwoningen of eengezinswoningen. In Nijmegen is de opkoopbescherming ingesteld om betaalbare woningen te beschermen.

Op dit moment is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuwe Omgevingsvisie en gebiedsgerichte uitwerkingen. Daarbij wordt ook de discussie over intensivering van de ruimte gevoerd. Integrale afwegingen die we daarbij maken kunnen ook van invloed zijn op hoe we om willen gaan met woningsplitsing en woondelen in verschillende wijken en omgekeerd. Van belang daarvoor is dat we inzicht hebben welk effect woningsplitsing en woondelen hebben op intensivering en het gebruik van de ruimte. Daarom gaan we monitoren waar in de stad en in welke aantallen woningsplitsing en woondelen voorkomt. De uitkomsten hiervan in combinatie met de bredere wijkontwikkeling nemen we mee in toekomstige voorstellen voor versoepeling of aanscherping van regels.

## 2.1 Woningen toevoegen

### 2.1.1 Woningsplitsing

#### Wat is het

- Woningsplitsing betekent dat je een woning verdeelt in twee of meer zelfstandige woningen.
- Elke woning heeft een eigen toegang, voorzieningen (badkamer, keuken et cetera) en een eigen adres.
- Er zijn twee soorten splitsingen: bouwkundige splitsing (voor verhuur) en kadastrale splitsing (voor verkoop). Bij kadastrale splitsing registreer je de splitsing (perceel, woning) officieel bij het kadaster met een notariële splitsingsakte.
- Woningsplitsing is permanent.
- Woningsplitsing vraagt een flinke financiële investering, afhankelijk van de benodigde verbouwingen. Denk ook aan kosten voor notaris, architect en leges.

#### Voor welke toekomstige bewoners geschikt?

- Gesplitste woningen zijn vaak kleiner en geschikt voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens. Ook ouderen kunnen er baat bij hebben, bijvoorbeeld als de woning levensloopgeschikt is.
- Splitsing kan aantrekkelijk zijn voor oudere huiseigenaren die in een grote woning wonen en ruimte over hebben. Zo blijven ze in hun eigen woning en buurt wonen, en er komt geld vrij voor onderhoud. Kleinere woningen zijn vaak makkelijker te onderhouden en het kan gezelliger zijn als er een naaste buur bijkomt.

#### Hoe is het geregeld?

##### Landelijk

- Bij splitsing gelden landelijke ruimtelijke en bouwkundige regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), onderdeel van de Omgevingswet. Voor het bouwen is een omgevingsvergunning nodig.
- Gemeenten kunnen extra voorwaarden stellen in hun Omgevingsplan of Huisvestingsverordening.

##### Nijmegen

- In de meeste bestemmingsplannen van Nijmegen (vanaf 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) is "Wonen" gedefinieerd als huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw. Wonen in bijgebouwen is niet toegestaan.
- Er zijn geen beperkingen in het aantal huishoudens dat in een woning mag wonen en in de meeste plannen zijn er geen limieten voor het aantal woningen per bouwvlak. Dit betekent dat je in veel gevallen in Nijmegen geen omgevingsvergunning nodig hebt voor de planologische gebruikswijziging.
- Wel heb je een vergunning nodig voor de activiteit bouwen volgens de Omgevingswet. Hierbij wordt gekeken naar brand- en bouwkundige veiligheid en de minimale vereisten voor een woning (op basis van Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)). Ook vindt een toets plaats aan de Beleidsregels Parkeren. Afhankelijk van het gebied zijn verschillende parkeernormen van invloed. In gereguleerd gebied krijgen bewoners van een splitsing geen parkeervergunning voor op straat. Buiten gereguleerd gebied wordt gekeken of er voldoende ruimte op straat is om de toename aan parkeerplaatsen op te vangen.

- Er is geen splitsingsvergunning vereist op grond van de huisvestingsverordening.
- Voor kadastrale splitsing geldt de Opkoopbescherming als de nieuwe woningen betaalbaar zijn (tot €396.000, prijspeil 2024). Deze woningen mogen alleen verkocht worden, niet verhuurd.

#### Hoe vaak en waar komt het voor

Volgens het CBS zijn er in 2020, 2021 en 2022 in Nijmegen respectievelijk 35, 65 en 75 woningen toegevoegd door splitsing. De cijfers voor 2023 zijn nog niet beschikbaar. Woningssplitsing komt vooral voor in het centrum en de wijken eromheen, met name bij grote herenhuizen en winkelpanden. In andere wijken gaat het vooral om grotere rij- en hoekwoningen.

#### Hoe gaan corporaties ermee om?

Versillende woningcorporaties in Nederland zijn actief bezig met woningssplitsing. Dit varieert van grote hoekwoningen uit de jaren '70 tot appartementen. Afhankelijk van de gekozen oplossing kan op de begane grond een levensloopgeschikte woning gerealiseerd worden

De woningen worden vaak toegewezen aan alleenstaanden, starters of mensen van middelbare leeftijd. Soms zijn er ook speciale toewijzingen voor bepaalde doelgroepen.

Woningssplitsing in de sociale huur is maatwerk en is afhankelijk van de samenstelling van het woningbezit van een corporatie. Splitsen kan onderdeel zijn van een bredere aanpak van transformatie van de bestaande huurvoorraad met het doel deze beter aan te laten sluiten bij de samenstelling en woonvraag van de doelgroep van beleid. Dit kan ook aansluiten bij andere doelen, voor bijvoorbeeld verduurzaming en woningaanpassingen.

De Nijmeegse woningcorporaties kijken actief naar de mogelijkheden bij grotere huurwoningen. Woonwaarts heeft bijvoorbeeld in de buurgemeente Beuningen een pilot gedaan om een grote hoekwoning te splitsen in twee woningen: een levensloopgeschikte woning op de begane grond en een bovenwoning voor kleine huishoudens (jongeren, starters). Dit gebeurt via sloop-nieuwbouw in plaats van echte splitsing. Door de toepassing van conceptbouw kan de verbouw na vergunningverlening in enkele weken worden gerealiseerd. Woonwaarts onderzoekt of ze dit concept ook in Nijmegen wil toepassen.

De andere corporaties zijn ook met pilots bezig om grote eengezinswoningen te delen: Talis is bezig met 'zachte splitsing' (zie 2.2.4) en Portaal is gestart met het opdelen van grote huurwoningen in drie kamers (zie 2.2.3).

#### Informatievoorziening

##### Vindbaar

- Website Nijmegen [Woning splitsen - Gemeente Nijmegen](#)
- Verwijzing naar de pagina bouwen of verbouwen om te controleren of een bouwvergunning nodig is. [Bouwen of verbouwen - Gemeente Nijmegen](#), en naar het omgevingsloket [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

##### Toepasbaar

De website biedt duidelijke informatie over de regelgeving voor woningssplitsing en hoe je een bouwvergunning aanvraagt. Het is belangrijk dat initiatiefnemers zelf onderzoeken wat nodig is voor hun situatie. Een stappenplan zou hierbij helpen.

De informatie over regelgeving en het aanvragen van de vergunning vraagt een zekere basiskennis of hulp van een bouwkundig/juridisch adviseur om de regels te kunnen begrijpen en toe te passen op de eigen situatie. Voor het invullen van de vergunningcheck moet de initiatiefneemster eigenlijk al een beeld van haar plan hebben. Voor een goede vergunningsaanvraag is daarom hulp van een deskundige aan te bevelen.

### **Kunnen we het makkelijker maken?**

Woningsplitsing (en beter benutten van de voorraad) heeft landelijk (Platform31, 2024) en bij de Provincie Gelderland (Provincie Gelderland, 2024) de aandacht. In handreikingen en artikelen staan voorbeelden voor gemeentes om woningsplitsing makkelijker te maken. Dit is vooral gericht op gemeentes die woningsplitsing niet toestaan of voorwaarden hanteren aan splitsen. Genoemd zijn onder andere: flankerende eisen versoepelen (parkeernorm of maatvoering), ondersteunen bij vergunningsaanvraagprocedure en communiceren dat woningsplitsing kan.

Ook voor de eigenaar-bewoner komt veel kijken bij het splitsen van een woning: wat kan er bouwkundig en ruimtelijk, wat zijn de regels en procedures, wat kan er financieel etc. Elders in het land zijn diverse initiatieven die bijvoorbeeld ouderen ondersteunen bij het splitsen van hun woning. Dit loopt uiteen van een informatieve website en een aanspreekpunt tot een splitsingscoach (zie bronnenlijst) die initiatiefnemers ondersteunt met informatie bij het splitsen van de woning. Ook de inzet van een senioren- of doorstroomcoach is mogelijk. Splitsen kan een middel zijn om langer in de woning te blijven wonen. Zij kunnen tevens aanhaken bij andere beleidsdoelen zoals het verduurzamen of levensloopgeschikt maken van de woning.

### **Informereren**

Met heldere en toegankelijke informatie maken we het voor initiatiefnemers makkelijker. Een stappenplan of checklist kan helpen. We kunnen ook een aanspreekpunt organiseren voor vragen over woningsplitsing. Dit stemmen we af op de woonzorgvisie omdat informeren van de doelgroep ouderen over aanpassen van de woning een van de onderwerpen is. We haken daarbij zoveel mogelijk aan bij informatie en contactmogelijkheden die er al zijn, zoals bijvoorbeeld het omgevingsloket. Op dit moment kunnen inwoners hier al terecht bij het omgevingsloket terecht voor vragen over woningsplitsing omdat hiervoor een omgevingsvergunning nodig is.

### **Regels**

Op dit moment is woningsplitsing in Nijmegen al relatief eenvoudig. De omgevingsvergunning voor bouwactiviteit is landelijke regelgeving waarop we geen invloed hebben. In tegenstelling tot veel andere gemeenten kent het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Nijmegen op de meeste plaatsen geen juridische beperkingen voor het splitsen van woningen. De parkeernormen zoals die nu gelden zijn al vrij soepel vergeleken met andere gemeentes. In principe moet parkeren overal op eigen terrein worden opgelost. In de praktijk blijkt dat in de meeste gebieden kan worden voldaan aan de parkeernorm en deze dus niet belemmerend zijn. Voor gereguleerd gebied geldt dat bewoners van de gesplitste woning niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat. Onze huisvestingsverordening is niet van invloed op de mogelijkheden voor woningsplitsing.

### **Corporaties**

Hoe we het splitsen van hoekwoningen van corporaties makkelijker kunnen maken is pas te bepalen als er concrete voorstellen en ervaringen met het splitsen van huurwoningen in Nijmegen zijn. Op dit moment is woningsplitsing binnen onze regelgeving al mogelijk, ook

voor woningcorporaties. We vervolgen het gesprek hierover met de woningcorporaties. Dit wordt onderdeel van de prestatieafspraken die we maken over het beter benutten van de woningvoorraad.

#### **Aanpak**

- We informeren inwoners en initiatiefnemers dat woningsplitsing mogelijk is. Behalve informeren over de regels informeren we ook met een stappenplan hoe ze het kunnen regelen. Dit nemen we mee bij de aanpassing van de website.
- We organiseren een aanspreekpunt voor bewoners met vragen over hun situatie en het aanvraagproces. We haken aan bij het omgevingsloket en stemmen dit af met de woonzorgvisie

## **2.2 Woondelen**

Hieronder beschrijven we de verschillende vormen van woondelen. Aan de orde komen achtereenvolgens:

- Inwonen
- Hospitaverhuur
- Kamerverhuur
- Zachte splitsing (nieuw concept)
- Woonvereniging

Voorafgaand daaraan gaan we in paragraaf 2.2.1 in op de financiële en fiscale aspecten die spelen bij woondelen en wat dat betekent voor huishoudens in de gemeente Nijmegen.

### **2.2.1. Woondelen en gevolgen voor inkomen en toeslagen**

Het delen van een woning met meer huishoudens kan van invloed zijn op inkomen en toeslagen. Financiële regelingen als AOW en uitkering zijn zo ingeregeld dat in de praktijk woondelen onaantrekkelijk is voor deze groep. Dat geldt ook voor de toeslagen voor het verlagen van (woon)lasten voor mensen met een laag inkomen.

Het delen van een woning kan namelijk leiden tot kortingen op inkomen. Dit ontmoedigt samenwonen. Dit is om goede redenen zo ingeregeld, maar stimuleert in de praktijk juist het individueel wonen.

Gemeentes mogen op grond van de Participatiewet woondelers met een uitkering beschouwen als individuele huishoudens. In de praktijk blijkt dat gemeentes dat niet automatisch doen (IPW, 2024).

De gemeente Nijmegen maakt wel gebruik van die beleidsruimte in de Participatiewet. Ze beschouwt woningdelers niet als kostendeler, mits ze een individueel huurcontract hebben bij een derde partij en er sprake is van commerciële huur. Overigens wordt dit wel per situatie getoetst.

Ook Rijksregelgeving is van invloed op sociale zekerheid en fiscaliteit, zoals AOW en huurtoeslag. Deze regelingen liggen buiten de invloedssfeer van de gemeente. We brengen deze problematiek wel onder aandacht van het Rijk via de lopende contacten.

*Noot: In het Regeerprogramma (Rijksoverheid, 2024) staat dat het kabinet voor de socialezekerheidswetten met een kostendelersnorm (onder andere Participatiewet, Anw en*

Toeslagenwet) wil verkennen wat de consequenties zijn als de kostendelersnorm wordt aangepast of afgeschaft en welk effect dit heeft op woondelen. Voor de AOW verkent SZW een vereenvoudiging van het partnerbegrip en onderzoekt SZW daarnaast met de Sociale Verzekeringsbank (SVB), VWS en VRO door middel van een maatschappelijke kosten-baten analyse of het huidige partnerbegrip een belemmering vormt om te woondelen en mantelzorg te verlenen.

## 2.2.2. Inwonen

<p><b>Wat is het</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De hoofdbewoner (eigenaar of hoofdhuurder) neemt een of meer personen in huis.</li> <li>• De voorzieningen in de woning (badkamer, keuken etc.) worden gedeeld.</li> <li>• Er is geen huurcontract; het inwonen is om-niet. Er kunnen onderlinge afspraken zijn over het delen van de huishoudelijke en woonkosten.</li> <li>• Inwonen is meestal tijdelijk van aard.</li> <li>• De bewoners vormen geen gezamenlijk financieel huishouden.</li> <li>• Het is eenvoudig te realiseren, zonder kosten.</li> </ul>
<p><b>Voor wie geschikt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inwonen is geschikt voor jonge mensen aan het begin van hun wooncarrière en mensen die snel tijdelijk onderdak nodig hebben (bijvoorbeeld na een scheiding).</li> <li>• Het kan ook langduriger zijn voor ouderen die gezelschap of zorg nodig hebben; familie of vrienden kunnen tijdelijk inwonen.</li> </ul>
<p><b>Hoe is het geregeld</b></p> <p><b>Landelijk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er geen specifieke regels voor inwonen. Bewoners regelen dit onderling.</li> <li>• Inwonen kan gevolgen hebben voor toeslagen en AOW.</li> </ul> <p><b>Nijmegen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn geen ruimtelijke regels voor inwonen.</li> <li>• Inwonen heeft invloed op de hoogte van de uitkering onder de Participatiewet ontvangt. Zonder een onderhuurcontract is de kostendelersnorm van toepassing met uitzonderingen voor jongeren tot 27 jaar, studenten met een huurcontract of bij tijdelijk verblijf. De gemeente toetst dit vooraf.</li> </ul> <p>De inwoner heeft geen woonzekerheid en is afhankelijk van de hoofdbewoner. Bij verhuizing van de hoofdbewoner heeft de inwoner geen recht om te blijven of de huur voort te zetten.</p>
<p><b>Hoe vaak en waar komt het voor</b></p> <p>Er zijn geen cijfers over hoe vaak dit voorkomt. Bewoners regelen dit zelf, er is geen vergunning of melding nodig.</p>
<p><b>Hoe gaan corporaties ermee om</b></p> <p>Voor inwoning in een huurwoning is toestemming van de verhuurder nodig. Corporaties hebben hierover informatie op hun website. Bij SSH&amp; kan na een jaar inwoning toestemming gevraagd worden om medecontractant te worden.</p>
<p><b>Waar is informatie beschikbaar</b></p> <p><b>Vindbaar</b></p> <p>De gemeente Nijmegen biedt informatie over woondelen en kamerverhuur, maar niet specifiek over inwonen. Dit kan tot leidt tot verwarring voor inwoners die zoeken naar inwonen. <a href="#">Kamers verhuren - Gemeente Nijmegen.</a></p>

Het zou helderder zijn om per onderwerp de informatie te groeperen en apart aandacht te besteden aan inwoners.

#### Toepasbaar

De website mist specifieke informatie over inwoners, het verschil met kamerverhuur en de financiële en juridische consequenties. Inwoners met een uitkering worden aangeraden contact op te nemen met de gemeente.

Er zijn mogelijkheden, de gemeente denkt mee. Sociaal raadslieden kunnen meedenken met gevolgen voor toeslagen.

#### Kunnen we het makkelijker maken

Inwoners is al een eenvoudige regeling, maar de informatie kan duidelijker.

#### Informeren:

Er moet aparte aandacht zijn voor inwoners op de website van de gemeente, inclusief de mogelijkheden en financiële en juridische consequenties. Het is essentieel dat inwoners met een uitkering altijd contact opnemen met de gemeente.

#### Aanpak

- We besteden apart aandacht op de website over wat er mogelijk is met inwoners.
- De mogelijkheid van inwoners wordt via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt.

### 2.2.3. Hospitaverhuur

#### Wat is het

- De hospita (hoofdbewoner/eigenaar) verhuurt een of meer kamers en woont zelf ook in de woning.
- De hospita en kamerhuurder delen voorzieningen (keuken, badkamer etc.). De kamer is onzelfstandige woonruimte.
- De kamerhuurder heeft een huurcontract met de hospita wat een belangrijk verschil is met inwoning.
- Hospitahuur is meestal tijdelijk voor de kamerhuurder, terwijl de hospita langdurig kamers kan verhuren aan opeenvolgende huurders.
- De hospita en kamerhuurder(s) vormen samen geen gezamenlijk financieel huishouden. Elke kamer wordt bewoond door een afzonderlijk huishouden.
- Hospitaverhuur is eenvoudig te regelen, vaak zonder extra investeringen.

#### Voor wie geschikt

- Hospitaverhuur is geschikt voor eigenaren/hoofdhuurders met overcapaciteit in hun woning, bijvoorbeeld alleenstaanden.
- Hospitahuur biedt woonruimte voor jongeren en studenten, maar ook voor familie en vrienden die onderdak zoeken.

#### Hoe is het geregeld

##### Landelijk

- Hospitaverhuur is gereguleerd met voorwaarden zoals het delen van een aantal voorzieningen in de woning (zoals keuken, badkamer, toilet) en het afsluiten van een huurcontract.
- Het nieuwe woningwaarderingstelsel onzelfstandig (WWSO) is van toepassing op de hoogte van de kamerhuur.
- Er is toestemming nodig van de hypotheekverstrekker of verhuurder.
- De huurinkomsten zijn belastingvrij tot een bepaalde drempel; daarboven tellen ze mee voor de inkomstenbelasting.

- Het verhuren van een kamer heeft geen invloed op AOW/WW en toeslagen (zoals huur- en zorgtoeslag), mits er sprake is van een huurcontract.
- Huurbescherming is van toepassing, met een proeftijd van 9 zonder huurbescherming voor de huurder. Na die proeftijd geldt de normale huurbescherming.
- Lokaal kunnen aanvullende voorwaarden gelden (zie kopje Nijmegen).

Het Rijk wil drempels voor hospita verhuur wegnemen en heeft plannen aangekondigd voor wetswijzigingen. Het gaat om: beëindigen huurcontract hospita bij verkoop woning, huurcontract voor bepaalde tijd bij hospitaverhuur, verkennen aanpassen inkomensafhankelijk huurverhoging. (Rijksoverheid, 2024)

#### Nijmegen

- Hospitaverhuur valt onder de huisvestingsverordening. Voorwaarden zijn onder andere:
  - De verhuur van twee kamers is vergunningvrij.
  - De hoofdhuurder mag een kamer verhuren zonder vergunning mits er toestemming is van de eigenaar. Vergunningsvrije verhuur van twee kamers is alleen mogelijk voor eigenaar-bewoners.
  - Voor de verhuur van meer kamers gelden de regels voor kamerverhuur (Huisvestingsverordening, beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021, omgevingsplan gemeente Nijmegen (Facetbestemmingsplan Kamerverhuur), beleidsregels Kamerverhuur 2021). Daarbij vindt dezelfde toets plaats (geluid, parkeren, leefbaarheid als bij kamerverhuur (zie kamerverhuur 2.2.3)).
- De hospitaverhuur heeft invloed op de bijstandsuitkeringen. Het zijn extra inkomsten. De gemeente Nijmegen hanteert een ruimhartig beleid binnen de Participatiewet.
  - Bij verhuur van een kamer wordt slechts gedeeltelijk gekort op de bijstandsuitkering. De regeling bestaat al enkele jaren. Tot nu toe maken er weinig inwoners gebruik van.
  - Een kamerhuurder met een uitkering wordt niet beschouwd als kostendeler, mits sprake is van een huurcontract met een commerciële huurprijs. In Nijmegen hebben we vastgelegd dat bij kamerverhuur per definitie sprake is van een commerciële huurprijs.

#### Hoe vaak en waar komt het voor

Er zijn geen exacte cijfers over hospitaverhuur in Nijmegen, omdat geen vergunning nodig is voor het verhuren van één of twee kamers.

In Nijmegen zijn initiatieven die vraag en aanbod koppelen tussen bewoners en kamerzoekers. Een van die initiatieven is **Hospi Housing**. Dit platform is actief in verschillende studentensteden waaronder sinds eind 2022 ook in Nijmegen. In Nijmegen werkt Hospi Housing samen met de gemeente, De HAN en RUN.

Hospi Housing heeft een netwerk van hosts en kamerzoekers. Aanmelden is gratis.

(Hospihousing 2024). Aansluiten als host is aantrekkelijk omdat Hospi Housing een goede match zoekt voor hospita en verhuurder, informatie geeft en ontzorgt.

In 2023 heeft Hospi Housing 45 matches gefaciliteerd. Nu halverwege 2024 is dit aantal ook al gehaald en het streven is om eind dit jaar op 100 matches uit te komen. Door middel van een subsidie vanuit de gemeente heeft deze organisatie zich kunnen ontwikkelen en media-aandacht gegenereerd voor dit onderwerp. Deze aandacht heeft als spin-off dat er ook meer aandacht is voor hospitaverhuur in het algemeen.

Een soortgelijk initiatief is **Kamers met aandacht**. De Stichting Kamers met Aandacht is een non-profitorganisatie en ondersteunt kwetsbare jongeren bij hun overgang naar zelfstandigheid (Kamers met Aandacht, 2024). Ze zoeken mensen die een kamer willen verhuren aan jongeren tussen de 18 en 23 jaar die uitstromen uit jeugdzorg en op eigen benen willen staan, maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen. De jongeren aan wie een kamer wordt verhuurd krijgt een half jaar ambulante begeleiding.



De stichting Kamers met aandacht werft en matcht verhuurder en kamerbewoner. Tot nu toe is het om verschillende redenen lastig gebleken om enthousiaste verhuurders te vinden en deze te matchen aan bewoners.

#### **Hoe gaan corporaties ermee om**

- Voor het verhuren van een kamer in een huurwoning als hospita is toestemming nodig van de verhuurder. De corporaties bieden informatie op hun websites.
- De woningcorporaties verkennen momenteel of zij hospitaverhuur willen stimuleren. Een verbreding naar een samenwerking zoals die in Utrecht is vormgegeven (met Hospi Housing, Kamers met Aandacht en andere partijen) behoort daarbij tot de mogelijkheden. Overleg met de gemeente hierover is gewenst.

#### **Waar is informatie beschikbaar**

##### Vindbaar

- Op de website van de gemeente Nijmegen staat informatie over kamerverhuur. [Kamers verhuren - Gemeente Nijmegen](#)
- Informatie over kamer (ver)huren met een uitkering staat op de gezamenlijke pagina over woondelen en kamer verhuren.
- Verder er zijn verwijzingen opgenomen naar Hospi-Housing en Kamers met Aandacht.
- Op de gemeentesite staat ook een verwijzing naar de website van de Rijksoverheid voor de landelijke regels voor hospitaverhuur. [Wat moet ik weten als ik een kamer wil verhuren in het huis waarin ik zelf woon \(hospitaverhuur\)? | Rijksoverheid.nl](#)
- Om een kamer te verhuren heeft een hospita te maken met veel landelijke en fiscale regels en moet veel uitzoeken. De Rijksoverheid is in augustus gestart met een informatiecampagne om duidelijke informatie te geven over mogelijkheden en regels. Informatie is gebundeld op de website van de Rijksoverheid. Ook is er een toolkit opgesteld om hospitaverhuur te stimuleren. Specifiek is er een brochure voor hospita's uitgewerkt die in een huurwoning wonen.

##### Toepasbaar

- De website bevat zowel de lokale regels voor hospitaverhuur als een verwijzing naar de landelijke regels. Het vraagt om enig zoekwerk om op de eigen situatie toe te passen. Daarvoor zou het nuttig zijn om een stappenplan toe te voegen.
- Het Rijk werkt momenteel aan een wetswijziging ten aanzien van hospitaverhuur. Dit kan leiden tot verschillende interpretaties van hospitaverhuur, afhankelijk van waar de burger zijn informatie zal zoeken.

#### **Kunnen we het makkelijker maken?**

##### Informeren:

- Maak hospitaverhuur bekender door er actief over te informeren.
- Faciliteer bewoners bij het verhuren van kamers door op de website duidelijke stappen en informatie te bieden over wat van toepassing is op de situatie van de bewoner.
- Neem ook informatie op voor kamerzoekers.
- Het verhuren van een kamer en delen van woonruimte kan consequenties hebben voor uitkering en toeslagen. Via de maandelijkse nieuwsbrief werk en inkomen kan meer gericht op de doelgroep aandacht worden besteed aan de mogelijkheid van kamerverhuur en woondelen met uitkering.

##### Regels:

- Het Rijk heeft een nieuw wetsvoorstel voor hospitaverhuur in voorbereiding. Zodra dat van kracht is zorgen we ervoor daar lokaal zo goed mogelijk op aan te sluiten.
- Nu is de positie voor eigenaar-bewoners en hoofdhuurders ongelijk in ons kamerverhuurbeleid. Mogelijk vraagt dat om een harmonisering als het nieuwe wetsvoorstel van kracht wordt.

**Aanpak**

- Actief informeren over hospitaerverhuur via de gebruikelijke kanalen.
- Ondersteun inwoners met ruimte in hun woning door middel van een stappenplan en een aanspreekpunt voor vragen.
- Harmoniseer de voorwaarden voor hospitaerverhuur afhankelijk van nieuwe wetgeving.

## 2.2.4. Kamerverhuur

**Wat is het**

- Kamers worden verhuurd aan meerdere huurders. De verhuurder woont niet in het huis (dat is het belangrijkste verschil met hospitaerverhuur).
- De huurders delen voorzieningen zoals badkamer en keuken. Dit heet onzelfstandige woonruimte.
- Elke huurder heeft een eigen huurcontract.
- Het huren van een kamer is meestal tijdelijk van aard voor de huurder.
- De bewoners vormen geen gezamenlijk (financieel) huishouden.
- Het is redelijk makkelijk te realiseren. Vaak zijn er weinig aanpassingen nodig aan de woning. Wel moet worden voldaan aan regels voor geluid, stallen van fietsen en afval.

**Voor wie geschikt**

Kamerverhuur is geschikt voor jongeren en studenten die woonruimte zoeken tijdens hun studie of als tussenstap voordat ze een eigen woning vinden met meer privacy.

**Hoe is het geregeld****Landelijk**

- Er zijn geen landelijke regels voor kamerverhuur. Gemeenten regelen dit lokaal.

**Nijmegen**

- In Nijmegen mag je een woning omzetten naar twee kamers zonder vergunning.
- Voor drie of meer kamers is een omzettingsvergunning nodig volgens de Huisvestingsverordening Nijmegen 2024 en het facetbestemmingsplan kamerverhuur (2022).
- De vergunning is nodig voor woningen met een WOZ-waarde t/m €396.000 (prijspeil 2024). Voor woningen met een waarde t/m €278.000 wordt de vergunning geweigerd. Voor woningen duurder dan €396.000,- is geen vergunning nodig. Woningcorporaties en woonverenigingen hoeven geen omzettingsvergunning aan te vragen maar wel een vergunning volgens het facet-bestemmingsplan kamerverhuur.
- Bij aanvraag van de vergunning wordt er getoetst aan eisen voor geluid, parkeren voor fiets en auto en insluiting. Voor parkeren gelden dezelfde regels als bij woningsplitsing. Daarnaast wordt gekeken of het woon- en leefklimaat niet negatief wordt beïnvloed.
- Het huren van een kamer heeft in Nijmegen geen gevolgen voor de uitkering als sprake is van een individueel huurcontract en een commerciële huurprijs.

**Hoe vaak en waar komt het voor**

We brengen de ontwikkeling van het aantal kamers in beeld bij de evaluatie kamerverhuurbeleid (eind 2024 gereed).

**Hoe gaan corporaties ermee om**

**Portaal** is vorig jaar gestart met de pilot deelwonen, waarbij grote eengezinswoningen aan groepen van drie personen werden toegewezen. Iedere huurder heeft een eigen kamer en huurcontract, maar delen samen de woonkamer, keuken, badkamer en tuin. De woningen zijn aangepast voor deelwonen, bijvoorbeeld met sloten op de deuren.

Voor de pilot heeft Portaal tien woningen geselecteerd verspreid over de stad. Deze woningen sluiten niet meer aan bij de samenstelling van de doelgroep omdat die steeds meer uit kleine huishoudens bestaat.

De pilot is gericht op jongeren en alleenstaanden, maar niet op studenten. Er is veel interesse voor deze woningen, maar de pilot is nu gepauzeerd omdat er een omgevingsvergunning nodig is. Dit probleem wordt meegenomen in de evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

[Deelwonen, de betaalbare oplossing voor samenwonen in Nijmegen - Portaal.](#)

**SSH&** huisvest twee internationale studenten op één kamer, voor een tijdelijk contract van een semester. Deze studenten delen de badkamer en keuken met twee andere studenten die wel hun eigen kamer hebben. Aan het begin van studiejaar 2024/2025 zijn er 20 kamers verhuurd aan 40 studenten. Dit is een oplossing om kamers betaalbaar te houden en het tekort bij de start van het studiejaar op te vangen.

### Waar is informatie beschikbaar

#### Vindbaar

Op de website van de gemeente Nijmegen staat informatie over kamerverhuur en wat er mogelijk is. [Kamers verhuren - Gemeente Nijmegen](#)

#### Toepasbaar

De informatie is volledig en bevat de lokale regels. Het is gericht op verhuurders en geeft een duidelijk overzicht van wat nodig is voor een vergunningaanvraag.

De beide geldende regelingen voor kamerverhuur (huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan) kunnen verwarring opwekken. Daarom zijn op de website de regels voor kamerverhuur overzichtelijk weergegeven in een tabel zodat te zien is in welke situaties een vergunning nodig is.

### Kunnen we het makkelijker maken

#### Informereren:

De informatie op de website is duidelijk en compleet. Obstakels voor verhuurders liggen vooral in de financiële haalbaarheid, niet in de informatievoorziening.

#### Regels:

Kamers verhuren kan makkelijker worden door de regels voor kamerverhuur samen te voegen in één regeling. Of dit mogelijk is, wordt duidelijk uit de evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

Ook wordt het mogelijk makkelijker als we het minimale aantal kamers dat vergunningvrij is ophogen of loslaten. Of dat inderdaad een oplossing is zal eerst moeten blijken uit de evaluatie kamerverhuurbeleid omdat hierbij ook leefbaarheidsaspecten spelen.

#### Corporaties

Woningcorporaties willen graag een uitzondering voor het facetbestemmingsplan, zodat ze niet voor elke woning een vergunning hoeven aan te vragen. Of dit mogelijk is, wordt meegenomen in de evaluatie kamerverhuurbeleid.

Via het aan te passen/op te stellen omgevingsplan verkennen we of gebiedsgerichte versoepeling mogelijk is om zo tegemoet te komen aan de wensen van corporaties.

### Aanpak

- De evaluatie van het kamerverhuurbeleid, die eind 2024 klaar is, kan leiden tot veranderingen in de regelgeving en informatievoorziening.

## 2.2.5. Een woning delen: Zachte splitsing

### Wat is het

- ‘Zachte splitsing’ is een nieuw concept. **Talis** heeft de zachte splitsing geïntroduceerd als tussenvorm voor kamerverhuur en bouwkundige splitsing.
- Twee alleenstaande huishoudens delen een zelfstandige sociale huurwoning.
- Elke bewoner heeft een eigen kamer en badkamer, en de overige voorzieningen (woonkamer, keuken, berging, tuin) worden gedeeld.
- Dit betreft onzelfstandige woonruimte, waarbij elke bewoner een eigen huurcontract heeft (vergelijkbaar met kamerhuur).
- De huur is doorgaans tijdelijk voor de huurder.
- De bewoners vormen elk een eigen financieel huishouden.
- De ‘zachte splitsing’ is relatief eenvoudig te realiseren met beperkte verbouwing (bijvoorbeeld het toevoegen van een extra badkamer). De investering kan vaak worden terugverdiend via de huur. De woning kan later ook weer als gezinswoning verhuurd worden.

### Voor wie geschikt

- Geschikt voor alleenstaanden en vrienden die samen willen wonen. Het is vooral aantrekkelijk voor jonge mensen die net hun studie hebben afgerond en beginnen met werken.
- Het is ook geschikt voor ouderen die een woning willen delen.
- Door de eigen badkamer en de gedeelde woonruimte is de verwachting dat de bewoners langer blijven wonen dan bij traditionele kamerbewoning, wat de doorstroming vermindert.

### Hoe is het geregeld

#### Landelijk

- Er zijn geen specifieke landelijke regels voor zachte woningsplitsing.
- Het delen van een woning kan gevolgen hebben voor bijstand, AOW en huurtoeslag als de overheid de bewoners als gezamenlijk huishouden beschouwt.
- Gemeentes hebben de ruimte om binnen de Participatiewet bewoners van gedeelde woningen te beschouwen als individuele huishoudens, maar doet dit vaak niet automatisch. De uitkering wordt lager naarmate er meer kostendelers zijn, tenzij er sprake is van een individueel zakelijk huurcontract met een commerciële huur. (IPW, 2024)
- Voor mensen met een AOW-uitkering bepaalt de SVB of sprake is van een gezamenlijk huishouden. De gemeente heeft hier geen invloed op. Overigens gaat de SVB er bij drie (of meer) woondelende ouderen vanuit dat het geen gezamenlijk huishouden is. Daar is dus geen probleem.
- Voor toeslagen zijn er nauwelijks gevolgen, omdat mensen in de meeste gevallen bij woondelen niet als toeslagenpartners gezien worden. Vanaf 2025 wordt er voor mantelzorg een uitzondering gemaakt: in situaties waar mensen vanwege mantelzorg samenwoont is men in geen geval toeslagpartner meer.
- Huurders krijgen bij het huren van een kamer geen huurtoeslag. In de meeste gevallen is dat ook niet nodig. Het WWSO maximeert de kamerprijzen, waardoor deze doorgaans ook voor lage inkomens betaalbaar zijn. Bovendien delen kamerhuurders energie, water- en andere woonlasten (zoals internet, streamingabonnementen, lokale heffingen en de aanschaf van huishoudelijke artikelen en eventueel de boodschappen).

#### Nijmegen

- Voor het opdelen van een woning in twee onzelfstandige wooneenheden door corporaties valt onder het kamerverhuurbeleid. Volgens dat beleid is geen omzettings- of omgevingsvergunning nodig.
- In Nijmegen worden huurders met een uitkering met een individueel huurcontract en commerciële huurprijs niet als kostendelers beschouwd, waardoor het inkomen

niet wordt beïnvloed. Dit is ook van toepassing voor huurders bij corporatiewoningen met twee onzelfstandige eenheden.

#### **Hoe vaak en waar komt het voor**

Corporatie Talis voert momenteel een pilot uit voor deze woonvorm. Zie voor cijfers het kopje 'corporaties'.

Er zijn geen andere bekende initiatieven van woningeigenaren om woningen op deze manier te delen. Dit valt onder kamerverhuur.

Het delen van een woning is ook te realiseren in nieuwbouw. Elders in het land zijn nieuwbouwprojecten gerealiseerd in het midden en hogere huursegment gericht op jonge hoger opgeleiden en alleenstaande senioren.

#### **Hoe gaan corporaties ermee om**

- **Talis** heeft de "zachte splitsing" geïntroduceerd als alternatief voor bouwkundige splitsing. Hierbij blijft de woning kadastraal één adres en één woning met gezamenlijke voorzieningen.
- De pilot is gestart in 2022, waarbij Talis woningen verbouwt zodat elke huurder een eigen kamer en badkamer heeft, terwijl de woonkamer, keuken en tuin gemeenschappelijk blijven. Iedere huurder krijgt een eigen huurcontract.
- Tot nu toe heeft Talis ongeveer 80 woningen omgezet en heeft het als doel jaarlijks 50 woningen op te delen. De eerste reacties van bewoners zijn positief, vooral over de ruimte en buitenruimte. Ook vanuit de wijk komen goede reacties.
- Talis deelt juist de grote eengezinswoningen op. Door het delen van woningen bewonen twee woningzoekenden de woonruimte die nu vaak door één persoon wordt gebruikt.
- De woningen zijn tot nu toe alleen toegewezen aan jonge starters die (tussen de 24 en 30 jaar) die vaak net aan het werk zijn.
- Als volgende stap wil Talis ook gaan toewijzen aan de primaire doelgroep. Door de huidige systematiek zijn er belemmeringen op het gebied van sociale zekerheid en fiscaliteit. Daardoor worden bewoners in de primaire doelgroep (de laagste inkomens) gekort op AOW en ontvangen geen huurtoeslag. Terwijl juist een groot deel van deze primaire doelgroep, die baat kunnen hebben bij het delen van woonruimte, in deze categorieën valt. Voor Nijmegen geldt dat huurders met een uitkering niet gekort worden op de uitkering bij het delen van een woning omdat sprake is van een individueel huurcontract.
- Het verschil tussen de pilot woondelen van Portaal met kamerverhuur is dat de woningzoekenden bij Portaal zich als groep kunnen inschrijven en ieder een eigen huurcontract hebben.

#### **Waar is informatie beschikbaar**

Informatie over de pilot staat op de site van Talis (Talis, 2024).

Momenteel is er geen specifieke informatie op de gemeentelijke website over zachte splitsing.

#### **Kunnen we het makkelijker maken**

##### **Informereren:**

We kunnen op onze website bij kamerverhuur ook informatie opnemen over 'zachte splitsing met een link naar Talis, als de resultaten van de pilots bekend zijn.

##### **Regels:**

De gemeente past de ruimte binnen de Participatiewet maximaal toe, zodat woningdelers als individuele huishoudens worden beschouwd indien ze een individueel/zakelijk huurcontract hebben. De gemeente heeft alleen invloed op de Participatiewet en niet op de toeslagen en AOW. Dat is landelijke regelgeving.

De gemeente wil de pilot van Talis volgen om de impact op sociale zekerheid voor huurders met een uitkering te onderzoeken en wat dit betekent voor de verdere uitvoering.

### Aanpak

- De gemeente neemt deel aan de pilot van Talis vanaf begin 2025 om de uitvoering van de Participatiewet te onderzoeken bij het toewijzen van gedeelde woningen aan mensen met een uitkering, met voldoende financiële zekerheden.
- Deze problematiek bespreken we met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om de situatie van woningdelers te verbeteren.

## 2.2.6. Woonvereniging

### Wat is het

- Een woonvereniging is een groep van drie of meer personen die samenwoont in een zelfstandige koopwoning, met ieder een eigen kamer en de intentie om langdurig samen te leven.
- Dit type samenwonen verschilt van kamerverhuur doordat woonverenigingen een hechtere en bestendigere samenlevingsvorm hebben.
- Woonverenigingen zijn eigenaren van het pand en bezitten vaak meerdere panden. De leden hebben economisch eigendom en zijn verantwoordelijk voor beheer en onderhoud, geformaliseerd in een rechtspersoon (notariële akte en inschrijving bij de Kamer van Koophandel).
- Voorzieningen zoals badkamer en keuken worden gedeeld, en bewoners vormen ieder een eigen financieel huishouden.
- De bouwkundige aanpassing is relatief eenvoudig, maar de aankoop en organisatie van een woonvereniging kan complexer zijn.

### Voor wie geschikt

- Woonverenigingen zijn vooral geschikt voor alleenstaanden, vaak jonge mensen die studeren of werken, maar ook voor oudere alleenstaanden die samen willen wonen.
- Bewoners delen vaak idealen zoals duurzaamheid en zorg voor elkaar, met als primair doel betaalbare woonruimte.
- Het wonen in een woonvereniging kan tijdelijk of permanent zijn.

*Noot: Naast woonverenigingen komen ook andere vormen van gezamenlijk wonen voor. Bijvoorbeeld ecodorp Zuiderveld en Iewan Strowijk Lent. Dit zijn over het algemeen woongemeenschappen met voor het merendeel zelfstandige woningen ontwikkeld via Collectief opdrachtgeverschap (CPO-projecten) en woon coöperaties. Bij deze projecten is het doel vooral invloed op het ontwerp, delen van voorzieningen en wonen met gelijkgestemden en niet zozeer het delen van een woning met meer huishoudens.*

### Hoe is het geregeld

#### Landelijk

- Er zijn specifieke landelijke regels voor woonverenigingen.

#### Nijmegen

- Woonverenigingen hebben geen omzettingsvergunning nodig volgens de Huisvestingsverordening.
- Een woonvereniging kan maximaal 8 parkeervergunningen aanvragen (gaat niet per pand).

### Hoe vaak en waar komt het voor

Woonverenigingen zijn een bijzondere samenwoonvorm die vooral veel in Nijmegen voorkomt. Sinds de jaren '70 zijn er ongeveer 120 actieve woonverenigingen in de gemeente. We brengen nog in beeld om hoeveel verenigingen en panden het precies gaat.

**Hoe gaan corporaties ermee om**

Corporaties zijn niet betrokken bij de oprichting van woonverenigingen, omdat deze zelf verantwoordelijk zijn voor hun woonbeheer.

Talis en WBVG hebben in het verleden enkele panden van woonverenigingen opgekocht om herfinanciering te waarborgen, maar dit is gestopt door stijgende woningprijzen.

**Waar is informatie beschikbaar****Vindbaar**

De gemeentelijke website bevat informatie voor woonverenigingen bij onder kamerverhuur en verwijst naar de huisvestingsverordening.

[Kamers verhuren - Gemeente Nijmegen](#)

**Toepasbaar**

De informatie in de huisvestingsverordening is juridisch van aard en kan moeilijk te begrijpen zijn voor leken.

**Kunnen we het makkelijker maken**

- Er zijn geen gemeentelijke regels die het vormen van een woonvereniging beperken.
- De aanpak CPO staat ook open voor groepen die een woonvereniging willen vormen. We kunnen hierover informeren op de website.

**Aanpak**

De gemeente is bezig met moties over woonverenigingen en voert gesprekken met betrokken partijen. Dit proces is nog gaande en het is nog niet duidelijk of er specifieke ondersteuningsvragen vanuit woonverenigingen zijn.

### 3. Conclusie en vervolgacties

Woningsplitsing en woondelen bieden een oplossing voor de toenemende vraag naar betaalbare woningen, vooral voor een- en tweepersoonshuishoudens. Deze vormen zijn niet alleen aantrekkelijk voor jonge starters, maar ook voor ouderen en mensen die samen willen wonen. Beide initiatieven dragen bij aan de behoefte aan kleinere, betaalbare sociale huurwoningen en de transformatie van de woningvoorraad.

Programmatisch levert het een bijdrage aan meer kleine en betaalbare woonruimte en de gewenste transformatie van de huurvoorraad.

#### Optimalisatiemogelijkheden

Alle vormen van woningsplitsing en woondelen zijn al goed mogelijk in Nijmegen.

Verdere vereenvoudiging of loslaten van regelgeving zou het nog makkelijker maken. Dit kan echter een groot negatief effect veroorzaken op de leefbaarheid. Sturing, monitoring en ingrijpen door de gemeente wordt dan zeer moeilijk. Die balans tussen meer woonruimte en behoud van de leefbaarheid vinden we dan ook belangrijk. We zien daarom vooral optimalisatiemogelijkheden op het gebied van informatievoorziening en het bekender maken van de mogelijkheden.

#### Vervolgacties als tussenstand.

Onderstaande tabel met vervolgacties is een samenvatting van de verschillende acties die per woonvorm zijn geformuleerd. Sommige acties komen bij verschillende woonvormen terug en zijn daarom onder hetzelfde actiepunt gegroepeerd.

Het is een tussenstand, gebaseerd op de huidige inzichten en mogelijkheden. Toekomstige beleidswijzigingen kunnen leiden tot nieuwe acties of aanpassingen van de huidige aanpak.

### Vervolgacties aanpak woningsplitsing en woondelen

Actie	Inhoudelijke toelichting	Start-Gereed
<b>Optimaliseren communicatie en informatievoorziening</b>		
1.	<p>Het doel van deze aanpak is om inwoners te informeren over welke woonvormen mogelijk zijn en hen te voorzien van duidelijke en toepasbare informatie.</p> <p><b>We maken de verschillende woonvormen bekender</b></p> <p>We besteden aandacht aan de verschillende woonvormen via onze gebruikelijke kanalen en informatiemomenten. Hiervoor ontwikkelen we een aparte communicatiecampagne.</p> <p>We stemmen de aanpak en informatie ook af met de uit te werken woonzorgvisie omdat doelgroepen elkaar overlappen. Dit zorgt voor een samenhangend aanbod.</p>	2025



2.	<p><b>We maken de informatie vindbaarder en toepasbaarder.</b></p> <p>Hiervoor optimaliseren we de website zodat inwoners de juiste informatie kunnen vinden, weten welke stappen ze kunnen zetten en bij wie ze extra informatie kunnen krijgen.</p>	Q4 '24/Q1 '25
<b>Woondelen en inkomen</b>		
3.	<p><b>We passen de ruimte binnen Participatiewet toe</b></p> <p>We benutten de beleidsruimte die de Participatiewet biedt om bij woondelen de kostendelersnorm niet toe te passen. Doel hiervan is, de toegang tot woondelen te vergemakkelijken en de leefbaarheid voor betrokken huishoudens verbeteren, zonder dat dit ten koste gaat van hun financiële situatie.</p> <p><b>Verkenning toewijzing</b></p> <p>We verkennen al doende hoe het niet toepassen van de kostendelersnorm bij woondelen in de praktijk gaat werken. Dit omvat het in kaart brengen van de administratieve en financiële gevolgen voor zowel bewoners als de gemeente.</p> <p>We participeren in de pilot van Talis om ervaring op te doen met toewijzing en toetsing. Dit biedt inzicht in hoe de regelgeving in de praktijk functioneert en wat nodig is voor een effectieve uitvoering.</p>	Q1-Q2 2025 Nader af te stemmen binnen Afdeling Werk & Inkomen, Wonen en Inwoners.
4	<p><b>We vragen aandacht bij het Rijk voor betere regelgeving voor woondelen.</b></p> <p>We brengen de belemmerende werking van rijksregels voor inkomen en toeslagen op woondelen onder de aandacht bij gesprekken met het Rijk via lopende contacten.</p>	Contacten lopen.
<b>Monitoring</b>		
5	<p><b>We monitoren woningsplitsing en woondelen.</b></p> <p>We monitoren hoeveel woningen en waar er door woningsplitsing en woondelen bijkomen en rapporteren daar jaarlijks</p>	Start Q2 2025 Jaarlijks (Wonen)

	<p>over als onderdeel van de totale woningbouwrealisatie</p> <p>We onderzoeken daarbij ook of en hoe we meer inzicht kunnen krijgen over de particuliere sector.</p> <p>De uitkomsten hiervan in combinatie met de bredere wijkontwikkeling nemen we mee in toekomstige voorstellen voor versoepeling of aanscherping van regels.</p>	
<b>Parallele beleidsacties</b>		
6.	<p><b>We evalueren het kamerverhuurbeleid.</b></p> <p>Eventuele consequenties voor regels voor kamerverhuurbeleid nemen we mee in de informatievoorziening.</p>	Q4 '24
7.	<p><b>We zijn in gesprek met woonverenigingen.</b></p> <p>Dit proces is nog gaande en het is nu nog niet duidelijk of er specifieke ondersteuningsvragen vanuit woonverenigingen zijn. Eventuele veranderingen daarin nemen we mee in de informatievoorziening.</p>	Gesprekken lopen
<b>Samenwerking met corporaties</b>		
8.	<p><b>We zetten de samenwerking met onze partners voort.</b></p> <p>In de nieuwe meerjarige prestatieafspraken cyclus maken we afspraken over het toevoegen van woonruimte door woningsplitsing en woondelen.</p> <p>Daarbij bespreken we wat nog mogelijk is op het gebied van (ruimtelijke) regelgeving om tegemoet te komen aan de wensen van corporaties.</p>	2025



## Bronnenlijst

- Hospihousing*. (2024, oktober). Opgehaald van Hospihousing:  
<https://www.hospihousing.com/nl/hospita>
- ik ga splitsen*. (2024, oktober 28). Opgehaald van Ik ga splitsen:  
<https://www.ikgasplitsen.nl/#splitsen>
- Instituut voor Publieke Waarden. (2024, januari). *De kansen van woningsplitsen en hoe we die optimaal benutten*. Opgehaald van [publiekewaarden.nl/publicaties/](http://publiekewaarden.nl/publicaties/):  
<https://publiekewaarden.nl/de-kansen-van-woningsplitsen-en-hoe-we-die-optimaal-benutten/>
- Instituut voor publieke waarden. (2024, april). *Met woningdelen de wooncrisis te lijf*. Opgehaald van [publiekewaarden.nl/publicaties/](http://publiekewaarden.nl/publicaties/):  
<https://publiekewaarden.nl/met-woningdelen-de-wooncrisis-te-lijf/>
- Kamers met aandacht*. (2024, oktober). Opgehaald van [Kamers met aandacht.nl](http://kamersmetaandacht.nl):  
<https://kamersmetaandacht.nl/huisgenoot/?ref=home>
- Platform31. (2024, mei 30). *Beter benutten bestaande woningbouw*. Opgehaald van Platform 31 : <https://www.platform31.nl/artikelen/beter-benutten-bestaande-woningbouw/>
- Platform31. (2024, jun 10). *Woningsplitsing door woningcorporaties in de praktijk*. Opgehaald van Platform31:  
<https://www.platform31.nl/artikelen/woningsplitsing-door-woningcorporaties-in-de-praktijk/>
- Provincie Gelderland. (2024, mei 13). *Handreiking Woningsplitsing*. Opgehaald van Provincie Gelderland Actieplan Wonen:  
<https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen/handreiking-woningsplitsing/stimuleren-voorbeelden-and-inspiratie>
- Rijksoverheid. (2023, mei 17). *Kamerbrief Beter benutten bestaande woningvoorraad*. Opgehaald van Rijksoverheid.nl:  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/05/17/kamerbrief-beter-benutten-bestaande-woningvoorraad>
- Rijksoverheid. (2024, juni 14). *Kamerbrief over voortgang hospitaverhuur*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/06/14/tk-voortgangsbrief-hospitaverhuur>
- Rijksoverheid. (2024, september 13). *Regeerprogramma*. Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-f525d4046079b0beabc6f897f79045ccf2246e08/pdf>
- Sietsma M. ea. (2024, april 25). *Bestaande woningen beter benutten: het kan snel, met wat lef*. Opgehaald van Platform31.nl: <https://www.platform31.nl/wonen-en-woningmarkt/woningvoorraad-benutten/>
- Talis*. (2024, oktober). Opgehaald van Woningdelen: [https://www.talis.nl/wp-content/uploads/2024/06/TAL028-boekje-woning-delen\\_digitaal.pdf](https://www.talis.nl/wp-content/uploads/2024/06/TAL028-boekje-woning-delen_digitaal.pdf)
- Volkshuisvesting Nederland*. (2023, mei 17). Opgehaald van Meer woningen door beter benutten van bestaande bebouwing:  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/05/17/meer-woningen-door-beter-benutten-van-bestaande-bebouwing>
- Wassenberg F. (2024, oktober 28). *Platform31*. Opgehaald van Wonen en woningmarkt:  
<https://www.platform31.nl/artikelen/zeven-varianten-voor-woningdelen/>
- Woondelen in Nijmegen en Wijchen*. (2024, oktober 28). Opgehaald van Talis.nl:  
<https://www.talis.nl/ik-ben-op-zoek/woningdelen/>

