

## Woningdelen de oplossing voor de crisis?

# Splitskansen en hospita- hoop

Een slaperige student in de badkamer. Of nieuwe burens met een eigen appartement in huis. Hospitaverhuur en woningsplitsing bieden oplossingen voor de woningnood. Maar wie wil graag woningdelen?

TEKST ANIEK VAN DE BERKT EN JOAN VAN EE  
BEELD SIMON LENSSENS

**H**et Nederlandse woonbeleid stimuleert het 'alleen wonen'. Huurtoeslagen, hypotheekaanvragen bij banken, het bouwbeleid: allemaal bevorderen ze dat iedereen in een eigen huis woont. En dat terwijl woningdelen, zoals hospitaverhuur en woningsplitsing, een grote rol kan spelen in de oplossing van het woningtekort. Het helpt woningzoekenden, verlicht de bouwopgave en doet geen beroep op schaarse ruimte, de natuur en CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bovendien kan bijvoorbeeld hospitaverhuur ook voordelen bieden aan de verhuurder, door extra inkomsten en sociale contacten.

### Meer woonruimte

Woningdelen kan op verschillende manieren, van inwonen of hospitaverhuur tot het volledig splitsen van een woning. Uiteindelijk zorgt het allemaal voor meer woonruimte. Bij hospitaverhuur verhuurt een huiseigenaar of huurder een deel van de woning, bijvoorbeeld een kamer of een verdieping, aan iemand anders. Voorzieningen zoals de keuken, badkamer en het toilet worden →



### "De indeling van ons huis is perfect voor verhuur"

Addy Visschers en haar man wonen al ruim vijftig jaar in een landhuis in het Limburgse Schinnen. Toen de drie zoons het huis uit waren, maakten ze de benedenverdieping met een kamer, keuken, douche en toilet geschikt voor de verhuur.

Visschers: "De indeling van ons huis is perfect voor verhuur. Via via kwamen we destijds aan onze eerste huurder: een jonge, werkende vrouw met wie we nog steeds contact hebben. Nu hebben we een huurder via een verhuurplatform. Hoewel we op een half uur treinreizen van Maastricht zitten, kregen we toch 45 aanmeldingen uit de hele wereld. Met de vorige huurders hadden we niets op papier gezet, maar nu hebben we een contract en dat voelt beter. We hebben gekozen voor een studente van 21 jaar die ook regelmatig in het weekend weg is. Wij zijn 78 en we willen graag onze eigen gang kunnen gaan. Gelukkig is het huis groot genoeg om elkaar niet in de weg te lopen. We vinden het prima als ze in de tuin zit. Verder maakt ze gebruik van ons beddengoed en dat neem ik mee in de was. Ik heb zelf vroeger ook op kamers gewoond en vind het mooi dat wij hiermee nu jongeren kunnen helpen."



gedeeld met de huurder, maar de hospita en huurder vormen geen gemeenschappelijk huishouden. Bij woningsplitsing wordt één woning opgesplitst in meerdere zelfstandige woningen. De woningen hebben een aparte opgang en nutsvoorzieningen. Woningplitsing heeft meer voeten in aarde dan hospita verhuur, maar beide opties hebben momenteel belemmerende wet- en regelgeving waardoor niet alle potentie wordt benut. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) deed in opdracht van Natuur en Milieu onderzoek naar het potentieel voor woningbouw in bestaande gebouwen, waaronder woningsplitsing. Hieruit kwam naar voren dat in Nederland in totaal 2,1 miljoen woningen bouwtechnisch geschikt zijn om te splitsen. Maar door maatschappelijke, financiële en wettelijke belemmeringen zakt het potentieel naar drie- tot vijfduizend woningen per jaar. Nog steeds meer dan op dit moment wordt benut; tussen 2012 en 2023 werden er per jaar ongeveer tweeduizend extra woningen gecreëerd door splitsing.

### Subsidie

Woningplitsing is niet altijd toegestaan in omgevingsplannen. Aanpassing van wetgeving, subsidies en gemeentelijke steun kan volgens het onderzoek van EIB het potentieel van woningsplitsing verhogen. Een subsidie van zesduizend euro per gesplitste woning kan bijvoorbeeld jaarlijks duizend extra woningen opleveren, aldus het onderzoek. Daarnaast kan het vijfhonderd tot duizend extra woningen opleveren als er minder strenge eisen zijn rond splitsing, bijvoorbeeld als gemeenten kansrijke wijken aanwijzen waarvoor minder restricties gelden. Zijn belemmeringen in de wet en financiën weggenomen, dan nog heeft woningsplitsing veel voeten in aarde: er is een vergunning nodig, er moet ingrijpend worden verbouwd en het kost, ook met subsidie, best wat geld. Maar de nieuw gecreëerde woning levert vervolgens na verhuur of verkoop, natuurlijk ook weer geld op.

Bij hospita verhuur is er minder voorbereidingswerk nodig. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzocht hoe Nederlanders tegenover hospita verhuur staan en welke belemmeringen er zijn. De resultaten tonen aan dat ongeveer een derde van de inwoners van Nederland een geschikte kamer of ruimte heeft voor hospita verhuur. Momenteel verhuurt drie procent van de mensen met een eigen of gehuurde woning een kamer, terwijl zeven procent dat in het verleden heeft gedaan. Uit de onderzoeken van zowel EIB als Vereniging Eigen Huis blijkt dat →

### Voor eigen familie

**15%**

van de huiseigenaren denkt dat zijn/haar woning kan worden gesplitst, blijkt uit een groot onderzoek van Vereniging Eigen Huis.

**50%**

daarvan zou splitsing daadwerkelijk overwegen, waarvan de meerderheid dit alleen voor eigen familie zou doen.

**13%**

daarvan vindt de kosten om de woning te splitsen te hoog.



### "Wij helpen graag anderen"

Al bij de koop van hun 'grote drive-in woning, maar dan zonder garage', nu 25 jaar geleden, zagen Hanneke Tees en haar man verhuurpotentie in het huis. Onlangs verbouwen ze hun woning in Amsterdam en nu verhuren ze de tweede verdieping met twee kamers, een keuken en sanitair.

Tees (op de foto met de inwonende student): "In de buurt zijn meer mensen die erover denken. Met een kleine verbouwing met bijvoorbeeld geld uit je overwaarde, kom je in ons type huis een heel eind. Wij zijn mensen die graag anderen helpen. Zo bieden we al jaren een tijdelijke – onbetaalde – woonplek aan

voor statushouders en toen onze dochter onlangs terugkwam van haar studie in de VS woonde ze ook weer even thuis. In de andere kamer woont een student. Dat regelden we altijd zelf, maar nu doen we dat via Hospi Housing. Zij helpen met alles, van advertentie tot match en huurcontract. We hebben de huurprijs van de kamer bepaald aan de hand van het puntensysteem en 'servicekosten' hierin meegenomen. De huurders maken gebruik van de wasmachine en verder hoeven we elkaar niet veel tegen te komen. Maar dat mag wel hoor! We hebben nu zelfs af en toe logés in de tuin via Welcome tot my garden."



## "We leveren een bijdrage aan een maatschappelijk probleem"

Mariana Tuinstra verhuurde tien jaar lang de zolderkamer in Nijmegen aan studenten. Toen beide dochters in de puberteit zaten, waren er bewust even geen studenten in huis. Inmiddels woont het gezin in Elst en is ook daar al twee jaar een student in huis.

Tuinstra (op de foto met haar dochter): "Studenten stonden destijds met tenten voor de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, het was een ramp. We hebben toen de logeerkamer op de eerste verdieping verhuurd. Wij hebben er wel direct voor gekozen om de kamer voor vijf dagen per week te verhuren, in het weekend willen we geen huurder in huis. Inmiddels verhuren we via een bureau en dit betekent dat er een selectie voor ons wordt gemaakt en de afspraken goed op papier worden gezet. Dat is prettig. Onze dochters, nu 23 en 28, wonen nog thuis omdat voor hen geen woonruimte is te vinden. Wat dat betreft ben ik teleurgesteld in de politiek. We hebben wat minder privacy, maar leveren hiermee wel een bijdrage aan een maatschappelijk probleem. Het zou mooi zijn als meer mensen dit willen doen. Zo kan het bijvoorbeeld een mooie oplossing zijn voor (eenzame) ouderen die ruimte over hebben in hun huis."



## Wetswijzigingen

Niet iedereen krijgt in de praktijk toestemming om een kamer te verhuren. Het ministerie onderzoekt momenteel wetswijzigingen om hospitaerverhuur aantrekkelijker te maken. Ze kijken onder andere naar:

➔ **De mogelijkheid om huurcontracten te beëindigen als de woning wordt verkocht.** Hypotheekverstrekkers zijn namelijk vaak terughoudend met toestemming geven, omdat een woning met huurder bij verkoop minder opbrengt, wat kan leiden tot restschuld of lagere overwaarde.

➔ **Een specifiek huurcontract voor bepaalde duur voor hospitaerverhuur.** Hospitaerverhuur blijft nu vaak tijdelijk, omdat het huurcontract na negen maanden verandert in een contract voor onbepaalde tijd, terwijl huurders vaak tijdelijk (maar langer dan negen maanden) woonruimte nodig hebben.

acht procent van de huiseigenaren overweegt een kamer te verhuren. Daarvan zegt twee procent het 'zeker wel' of 'wel' te overwegen en zes procent 'waarschijnlijk wel'. Dit kan zorgen voor ongeveer 600 duizend extra woonruimten, hoewel het onrealistisch is om te verwachten dat iedereen in deze groep daadwerkelijk tot verhuur overgaat. Toch kan zelfs een kleine toename in hospitaerverhuur al een aanzienlijke bijdrage leveren aan het verlichten van bijvoorbeeld het oplopende studentenkamertekort van rond de 50 duizend kamers.

Aanpassing in regelgeving kan een verschil maken. Meer dan de helft van de Nederlandse inwoners weet namelijk niet of kamerverhuur is toegestaan door de hypotheekverstrekker of verhuurder. Als verhuurders en hypotheekverstrekkers kamerverhuur zouden toestaan, dan zou drie à vier procent van de mensen die hospitaerverhuur eerder niet overwogen dat vervolgens wel doen.

## Reuring

Buiten het feitelijke potentieel van hospitaerverhuur, zijn er natuurlijk ook sociale en financiële aspecten die een grote rol spelen in de keuze om het wel of niet te doen. Uit het onderzoek van het ministerie blijkt dat de houding ten opzichte van hospitaerverhuur in Nederland erg verdeeld is: 29 procent is (zeer) positief, 36 procent is neutraal en 29 procent is (zeer) negatief. Respondenten associëren hospitaerverhuur met studenten, voorbije tijden en gebrek aan privacy. De aanwezigheid van een 'onbekend' persoon in huis is de meest genoemde reden om hospitaerverhuur niet te overwegen. Daarentegen zijn de (extra) inkomsten of het delen van woninglasten en het verlichten van de woningnood de belangrijkste drijfveren om het wel te overwegen.

Waar de aanwezigheid van een ander in huis voor de één een belemmering is, kan het voor de ander juist iets positiefs zijn. Daan Donkers, oprichter van Hospi Housing, een platform dat hospitaerverhuurders en -verhuurders aan elkaar verbindt, geeft aan: "Natuurlijk zijn de huurinkomsten voor verhuurders belangrijk, maar het is bijna nooit het belangrijkste argument. Veel hospitaerverhuurders vinden het fijn dat er wat reuring is in huis en dat ze er tegelijkertijd iemand mee kunnen helpen." Volgens Donkers helpt het ook als verhuurders hulp krijgen bij wat er moet worden geregeld: "Mensen haken vaak af omdat het te complex is door alle regels. Daarom bieden we persoonlijke begeleiding aan voor de mensen die voor het eerst een kamer willen verhuren, zodat ze het op de juiste manier doen." 🌟