



de **vernieuwde** stad

# Beter benutten bestaande woningbouw

Jaarcongres De Vernieuwde Stad

Mariënhof, Amersfoort

17 november 2023

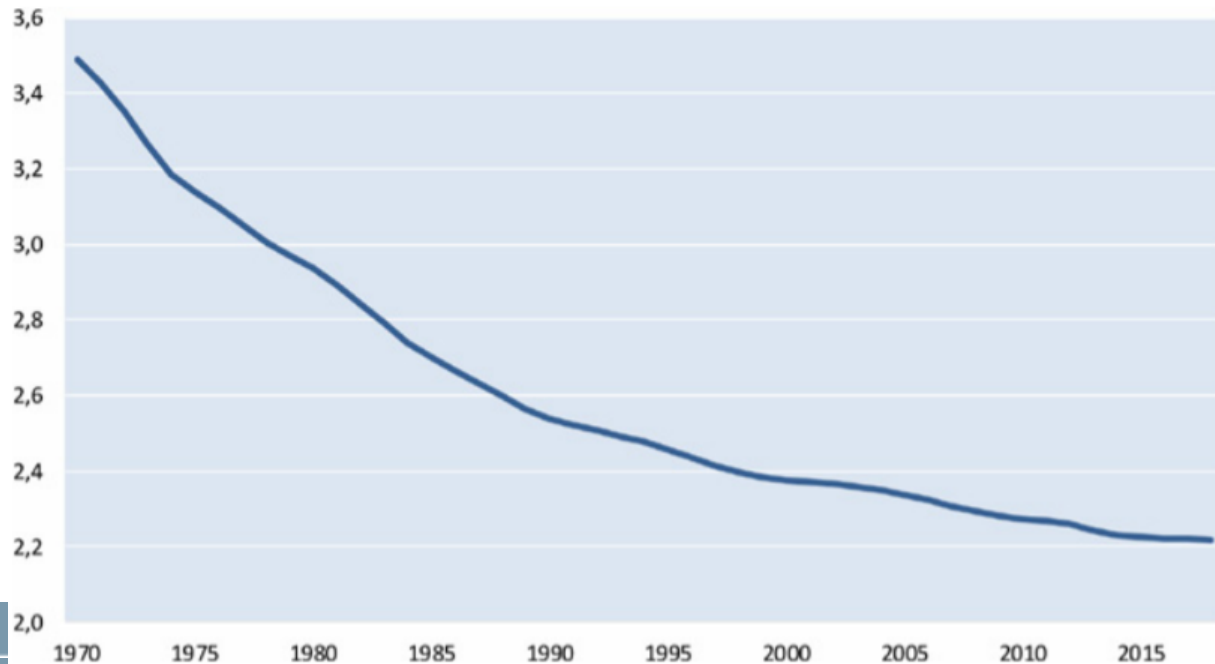
*Frank Wassenberg*

*Platform31*

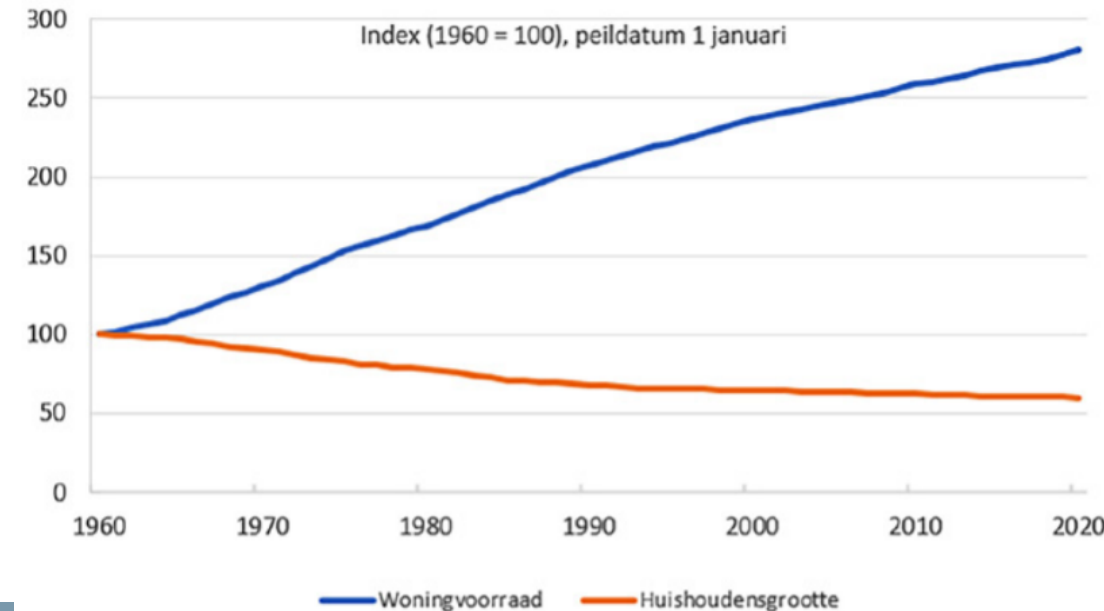
# Wonen neemt ruimte in

- Feit:
- Wonen = factor 24 in één eeuw tijd
  - We verwonen per persoon 53 m<sup>2</sup> (de burens: 41 - 47m<sup>2</sup>)
  - In 40% van de huizen woont één persoon
  - 40% corporatiewoningen > 90m<sup>2</sup>
  - 30% corporatiehuurders > 75m<sup>2</sup> p.p.

Figuur 1. Gemiddelde woningbezetting 1970-2018<sup>12</sup>



Figuur 2. Woningvoorraad en huishoudensgrootte



Bron: CBS, Statline/CLO; bewerking Platform31

Platform31 ziet kansen!

# Beter benutten bestaande woningbouw

Beter benutten kan  
ons uit de  
wooncrises trekken  
(maar gebeurt nog weinig)

Onderzoek naar belemmeringen en kansen

# Beter benutten bestaande bouw

Drie manieren:

- 1) Meer mensen in een woning
- 2) Meer woningen op een kavel
- 3) Doorstroming van senioren



# Meer mensen in een woning - Belemmeringen

- Feit:
- Wonen = factor 24 in één eeuw tijd
  - We verwonen per persoon 53 m<sup>2</sup> (de burens: 41 - 47m<sup>2</sup>)
  - In 40% van de huizen woont één persoon
  - 40% corporatiewoningen > 90m<sup>2</sup>
  - 30% corporatiehuurders > 75m<sup>2</sup> p.p.

## Belemmeringen:

- Samenwonen moet lonen  
*(regels verhinderen dat)*
- Spanning met leefbaarheid  
*(meer mensen = meer overlast !?)*



# Meer mensen in een woning - Maatregelen:

- Friendswonen stimuleren
- (Gecontroleerd) verkameren
- Wachtijden individuen optellen
- Terugkeergarantie?
- Maatwerk bij kostendelersnorm (effect op uitkering; AOW, huurtoeslag)
- Onderhuur bij hypotheek

→ **Maatregelen die Samen Wonen laten Lonen**

→ **Samen wonen verbieden, of excessen tegengaan?**





# Maatregelen

IMPACT

Veel



Friendswonen  
stimuleren

Wachttijden  
optellen

Vaker maatwerk bij  
kostendelersnorm

Onderhuur bij  
hypotheek

Hoofdhuurder geen  
kostendelersnorm

Kostendelersnorm  
afschaffen

Verkamering  
vergemakkelijken

Regels bijstand  
vereenvoudigen

Makkelijk

Terugkeergarantie  
samen-gaan-woners

Tussenorganisatie  
regelt kamerverhuur

Huurinkomsten t.b.v.  
schuldsanering

Collectief wonen

In bijstand behoud  
huurinkomsten

Huurbescherming  
verminderen

Moeilijk

Weinig

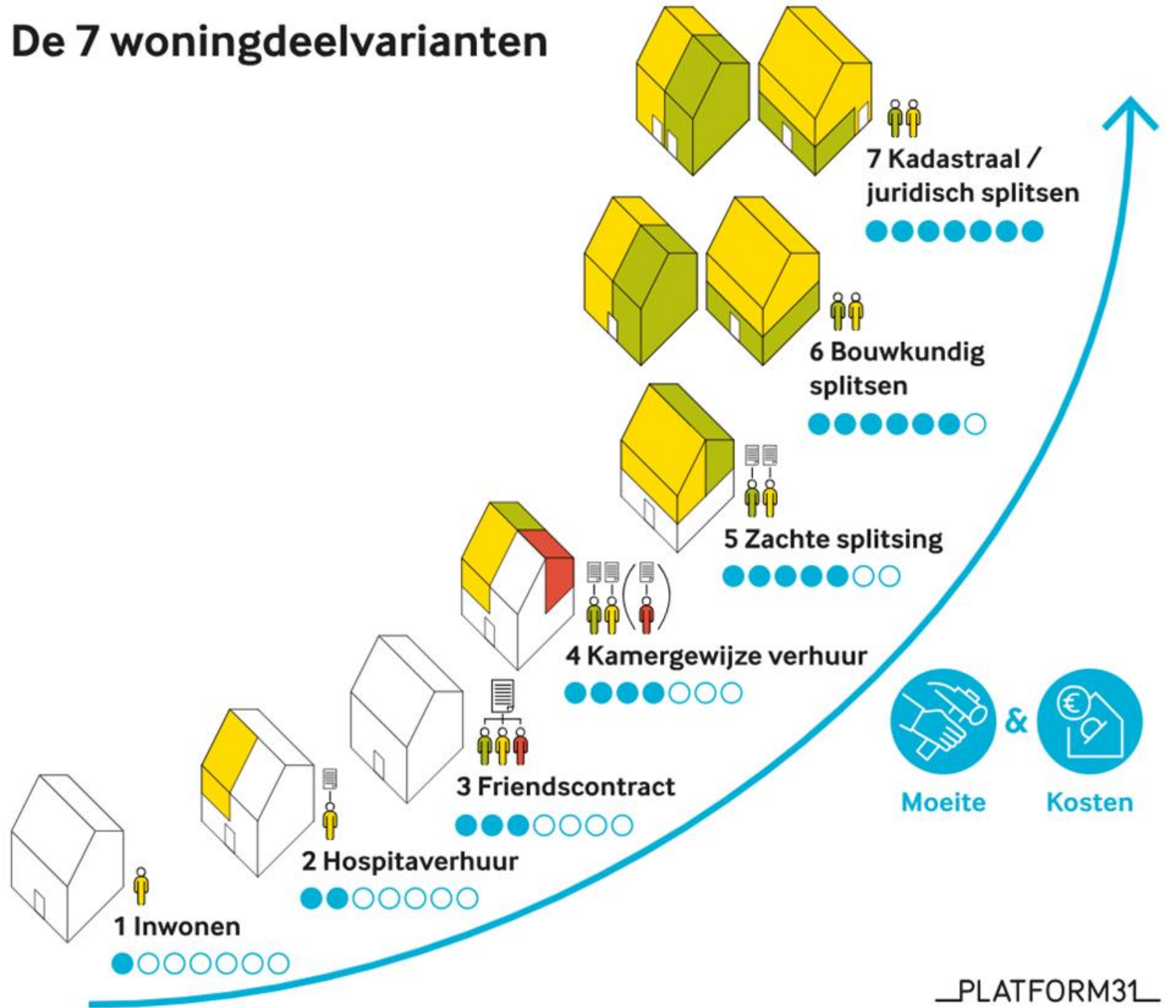


IMPLEMENTATIE



# Woningen / delen

## De 7 woningdeelvarianten



# Varianten 1: inwonen en 2: hospitaerverhuur



Reportage Dakloosheid

## Kamers met Aandacht, voor wie nog niet helemaal zelfstandig kan wonen



Nathalie met Dirk en Yvonne van Ee in Lopik. Beeld Otto Snoek

## Van woningnood naar huisgenoot

Onder de Pannen biedt de mogelijkheid een kamer te verhuren middels hospitaerverhuur, speciaal voor stads- of dorpsgenoten die door omstandigheden hun woning (dreigen te) verliezen. Denk aan oorzaken als een relatiebreuk, einde huurcontract of verlies van baan. Door de krappe (en dure) woningmarkt is het heel lastig nieuwe woonruimte te vinden.



Onder  
de  
Pannen

# Friendscontract (3) en kamergewijze verhuur (4)

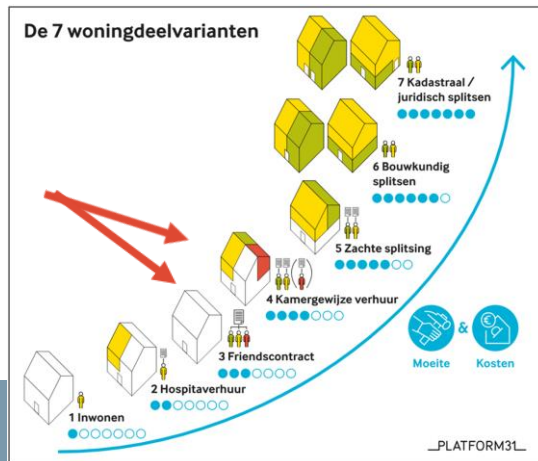


parteon ☰ Menu

Welkom > ... > Sociale huurwoning > Jongeren en starters > Friendswonen

## Friendswonen

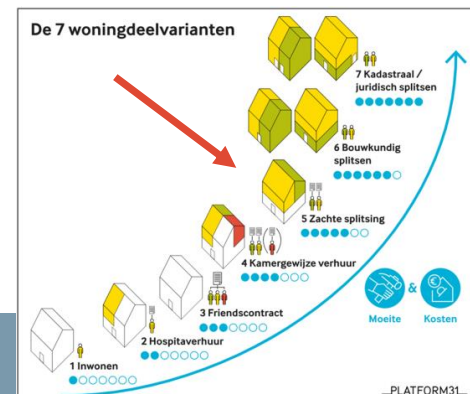
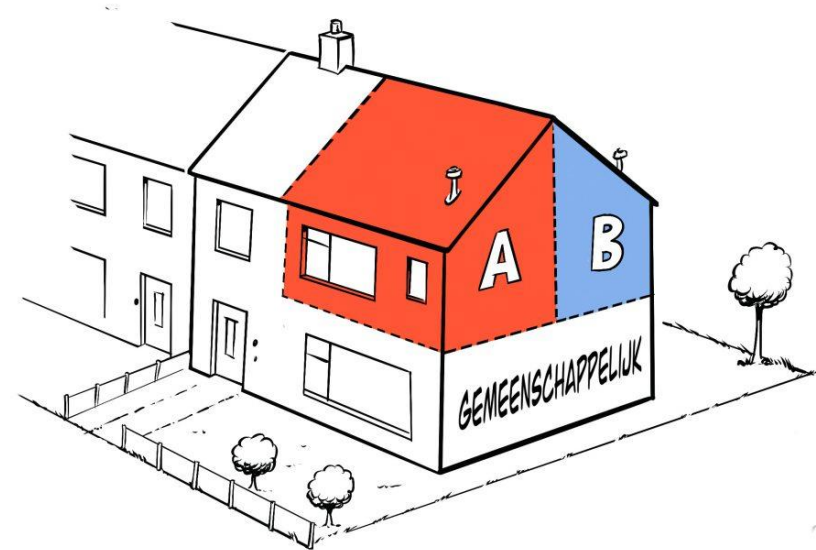
◀ Lees voor ▶



# Variant 5: zachte splitsing



## WONINGDELEN

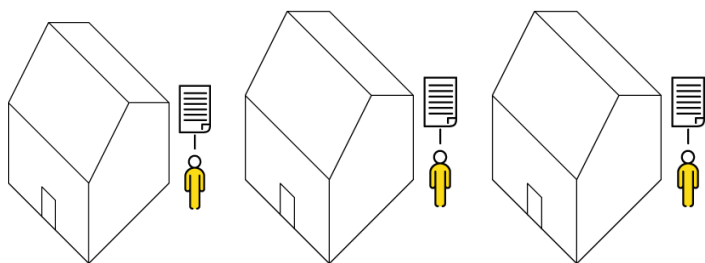


# Woningdelen bespaart fors op huurtoeslag

Figuur 3 vergelijking kosten huurtoeslag bij woningdelen of drie keer alleen wonen

## Zelfstandig wonen

(bijv. in studio, eengezinswoning, flat of flexwoning)



**Uitgaven huurtoeslag € 12.723 per jaar**

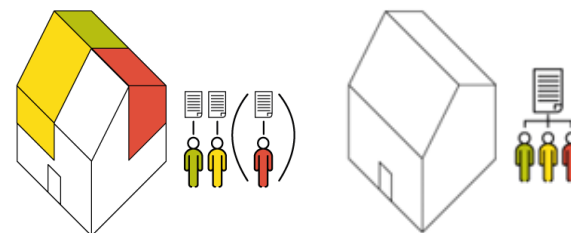
## Toelichting

*Kosten huurtoeslag per zelfstandige woning (studio, flat, flexwoning of eengezinswoning)*

Tot 23 jaar:	€ 227 per maand	€ 2.720 per jaar per woning
>23 jaar:	€ 353 per maand	€ 4.241 per jaar per woning

## Eén woning delen

(via kamerverhuur of friendscontract)



**Uitgaven huurtoeslag: € 0**

*Kosten huurtoeslag woningdelen*

huurtoeslag tot 23 jaar:	€ 0
>23 jaar:	€ 0

# Varianten 6 en 7: woningsplitsing door woningcorporaties



SOR



Talis



Woonik



Zayaz



Thuisvester



Wooncompagnie



Woonbedrijf



Portaal

# Meer woningen op een kavel



Veel ongebruikte daken (Rotterdam 18 km<sup>2</sup>)  
en bijgebouwen.



**Kunnen deze gebruikt worden voor  
wonen?**

**Optoppen!**

**Bij(ge)bouwen**

# Delen, Splitsen en Optoppen



## Maatregelen

- Stimuleer woningdeelvarianten: van verbieden naar toestaan naar stimuleren en promoten
- Bewoners laten profiteren
- Ga excessen tegen; geen uniform verbod
- Gemeentelijke eisen versoepelen: wat betreft oppervlakte, welstand, parkeren en extra bijkomende eisen.
- Spreek gezamenlijke prestaties af rondom beter benutten

# Alle voordelen van beter benutten op een rij

- ✓ potentie: 200.000 – 500.000 woningen erbij
- ✓ sneller en goedkoper dan nieuwbouw
- ✓ levert corporatie extra huurinkomsten op (t.o.v. aftoppen woning)
- ✓ bespaart huurtoeslag
- ✓ rendabel i.t.t. veel nieuwbouw
- ✓ beter voor het milieu: geen extra woning nodig en minder CO2 en stikstof
- ✓ biedt meer variatie in product en prijs
- ✓ omkeerbaar (gesplitste woning is weer samen te voegen)
- ✓ bestrijdt eenzaamheid
- ✓ bij splitsen: voegt een zelfstandige woning toe

# Beter benutten

## De 7 woningdeelvarianten

