Provincie Zeeland

PLATFORM31
kennis en netwerk voor stad en regio



Beter benutten Zeeuwse woningvoorraad

woningdelen en woningsplitsen toepassen in Zeeland

Zeeuws wooncongres
Provincie Zeeland

Frank Dirks 12 februari 2026



Figuur: Janneke ten Kate

Woningdelen en splitsen

- Voegt direct woonruimte toe (morgen al)
- Biedt jongeren een opstapje op woningmarkt
- Geeft bankslapers perspectief (rust, vertrekpunt)
- Biedt een eerste oplossing bij relatiebreuk
- Zorgt voor extra woningen (bijv. voor uitstromers)
- Laat werkende jongeren op A-locaties wonen
- Goed voor milieu (nauwelijks CO2 + NOx uitstoot)
- Houdt wijken levendig, mixt doelgroepen in wijken
- Houdt de volkshuisvesting betaalbaar (voor corporatie, huurder en het Rijk)
- Kan niet anders met huidige m2 prijzen en toenemend aantal alleenstaanden?
- Is omkeerbaar
- ..... is gezonder dan alleen wonen

Het vraagt mogelijk wel om ‘oude’ idealen (tijdelijk) op zij te zetten.


Foto Friendswonen Parteon

Hoe denk jij hierover?

Het beter benutten van de bestaande Zeeuwse voorraad is vooral:

→ Een schaarste-vraagstuk?

→ Een woonkwaliteits-vraagstuk?

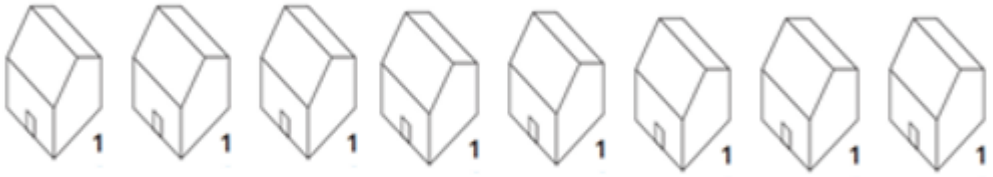
→ Een verwachtingsmanagement-vraagstuk?

→ Een samenlevings-vraagstuk?

Nieuwbouw versus anders gebruiken van de bestaande bouwvoorraad



Bestaande voorraad



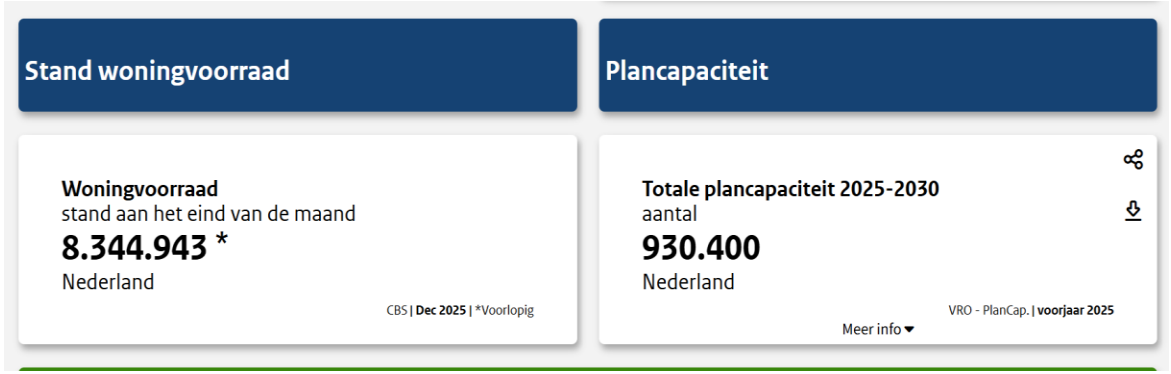
8 miljoen woningen (90%)

Nieuwbouw

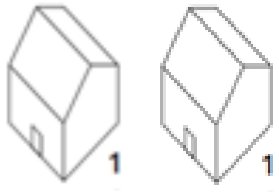


(10% voorraad in 2030)

Nieuwbouw versus anders gebruik van de bestaande bouwvoorraad



Bestaande Zeeuwse voorraad



ca. 200.000 woningen

90% (of 73%) van de toekomstige voorraad

Nieuwbouw ambitie Zeeland



+16.500 tot + 75.000

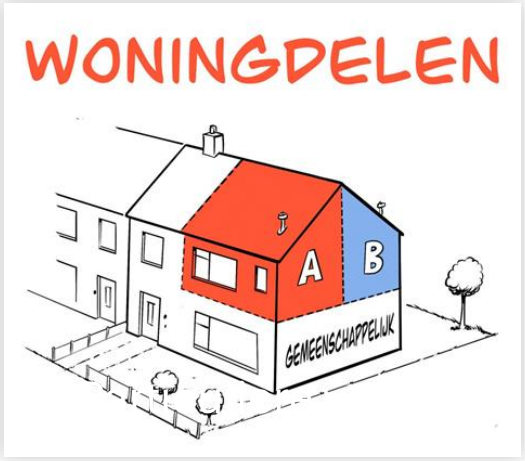
10% (of 27%) van de toekomstige voorraad

Beter benutten van de bestaande voorraad

Kan op vele manieren







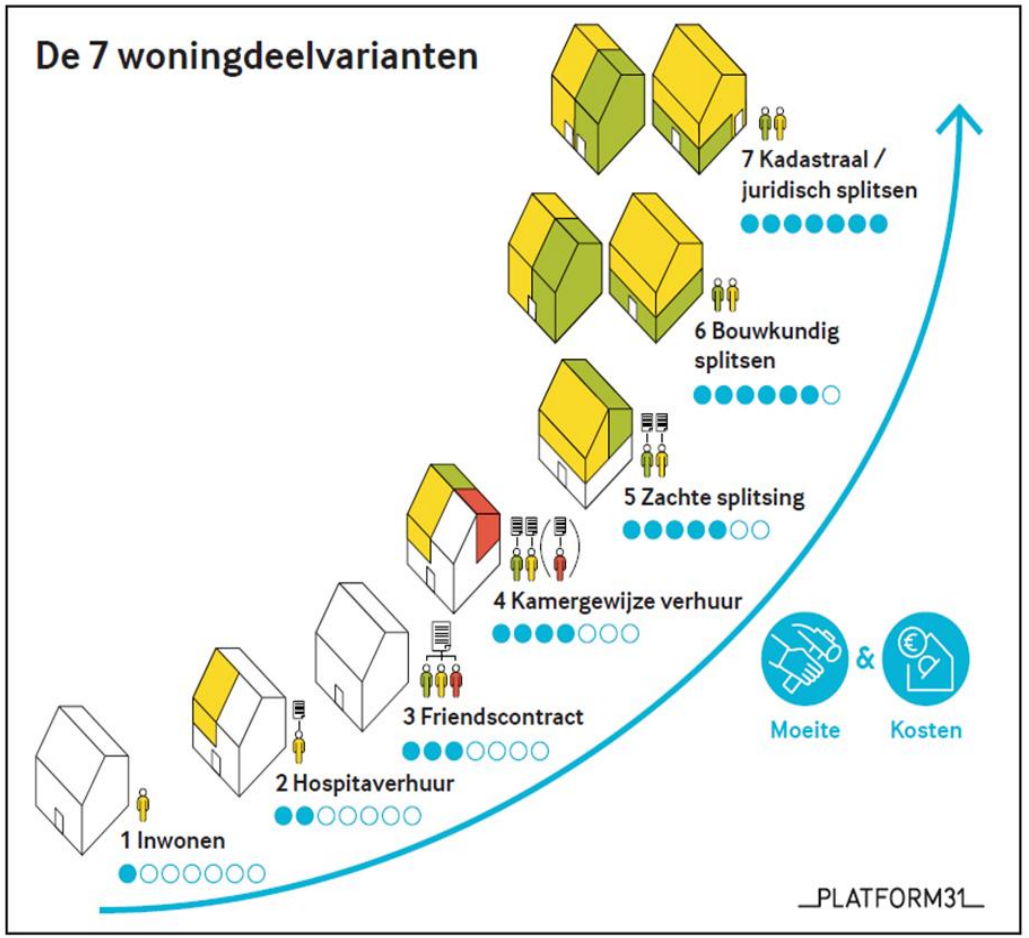












In gesprek vandaag

Deel 1: Waarom inzetten op woningdelen en splitsen?

→ In gesprek over nut en noodzaak van woningdelen aan de hand van de zeven woningdeelvarianten
→ Inspelen op trends

Deel 2:
Hoe kunnen we woningdelen en woningsplitsen mogelijk en gemakkelijker maken?

Er is al veel kennis beschikbaar voor corporaties, gemeenten, marktpartijen over woningdelen en woningsplitsen. Waar je zo mee aan de slag kunt



publicatie | woningvoorraad benutten | omgevingswet

Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken

Dertig tips en aanbevelingen om woningdelen en -splitsen mogelijk en eenvoudiger te maken, met juridisch-planologische richtlijnen.



publicatie | woningvoorraad benutten | landelijk gebied

Woningsplitsing: Ook in beeld bij kleinere gemeenten

Kleinere gemeenten denken na over woningsplitsen, de uitvoering staat veelal nog in de kinderschoenen.



opinie | woningvoorraad benutten | corporaties en sociale huur

Niet toewijzen op inkomen maar op woninggrootte

De eenzijdige focus op betaalbaarheid stimuleert groot en alleen wonen én meer energie- en grondstoffenverbruik.

Al onze publicaties staan op deze landingspagina [Platform31 Dossier: woningvoorraad beter benutten]

- Er is al veel kennis beschikbaar voor corporaties, gemeenten, marktpartijen over woningdelen en woningsplitsen. Waar je zo mee aan de slag kunt



tips woningvoorraad benutten corporaties en sociale huur

Woningdelen een plaats geven in woonruimteverdeelsystemen

We delen een handig Programma van Eisen dat corporaties op weg kan helpen om woningdelen in hun platforms én beleid in te bedden.



verdieping woningvoorraad benutten huisvesting aandachtsgroepen

Bemiddelingsorganisaties helpen gemeenten en verhuurders bij stimuleren hospitaverhuur

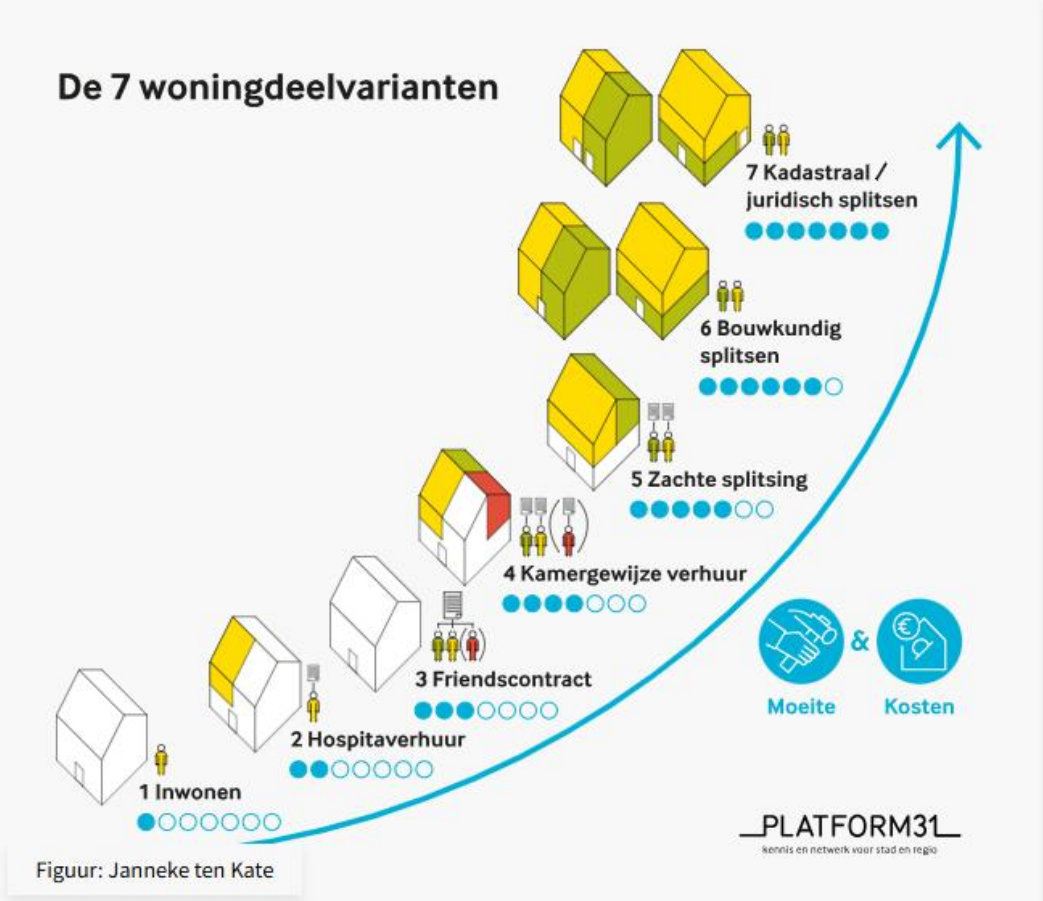
Dit artikel schetst de obstakels waarmee partijen bij hospitaverhuur te maken kunnen krijgen en de rol van bemiddelingsorganisaties.





Al onze publicaties staan op deze landingspagina [Platform31 Dossier: woningvoorraad beter benutten]

Wat houden de woningdeelvarianten in?



Figuur: Janneke ten Kate

Waarom inzetten op woningdelen en splitsen?

Woningdelen en splitsen

- Voegt direct woonruimte toe (morgen al)
- Biedt jongeren een opstapje op woningmarkt
- Geeft bankslapers perspectief (rust, vertrekpunt)
- Biedt een eerste oplossing bij relatiebreuk
- Zorgt voor extra woningen (bijv. voor uitstromers)
- Laat werkende jongeren op A-locaties wonen
- Goed voor milieu (nauwelijks CO2 + NOx uitstoot)
- Houdt wijken levendig, mixt doelgroepen in wijken
- Houdt de volkshuisvesting betaalbaar (voor corporatie, huurder en het Rijk)
- Kan niet anders met huidige m2 prijzen en toenemend aantal alleenstaanden?
- Is omkeerbaar
- ..... is gezonder dan alleen wonen

Het vraagt mogelijk wel om ‘oude’ idealen (tijdelijk) op zij te zetten.

Waarom woningdelen en -splitsen? Inspelen op trends















Woningdelen en splitsen draagt bij aan milieu-doelstellingen

Uitstoot terugdringen (stikstof en CO2)

Grondstoffen worden schaarser

Circulaire economie

NOS Nieuws • Donderdag 20 februari 2025, 15:31

Planbureau: Nederland moet minder grondstoffen gebruiken, 'crisis in slow motion'

Het lukt Nederland niet om de hoeveelheid grondstoffen die we gebruiken fors terug te dringen. Het doel van de overheid om in 2030 de helft minder mineralen, metalen en fossiele grondstoffen te gebruiken lijkt niet haalbaar. Dat constateert het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) in een nieuw rapport over de zogeheten circulaire economie.



Waarom woningdelen en -splitsen? Inspelen op trends















Hoe gaan we alle alleenstaanden huisvesten?



AD NIEUWS REGIO SPORT SHOW PLAY PODCAST PUZZEL

Binnenland Buitenland Politiek Economie Bizar Wetenschap Reizen Opinie

▲ Veel jongeren zijn vaak tijdelijk single. Wanneer hun partner niet bevalt, zoeken ze een ander. © anp

Helft Nederlanders single in 2050

België luidt de noodklok. Het aantal singles stijgt. Maar ook in Nederland neemt het aantal alleenstaanden toe. Sterker nog, in 2050 is de helft van alle huishoudens single, stelt Jan Latten, hoogleraar sociale demografie.

Column peter de waard

Kent Nederland een huizentekort of een singlesoverschot?

5 okt 2022



Hoe gaan we alle alleenstaanden huisvesten?

Alleenstaande oudere vrouwen wonen het grootst

1-12-2022 00:00



© ANP / Peter Hilz

Column peter de waard

Kent Nederland een huizentekort of een singlesoverschot?

5 okt 2022



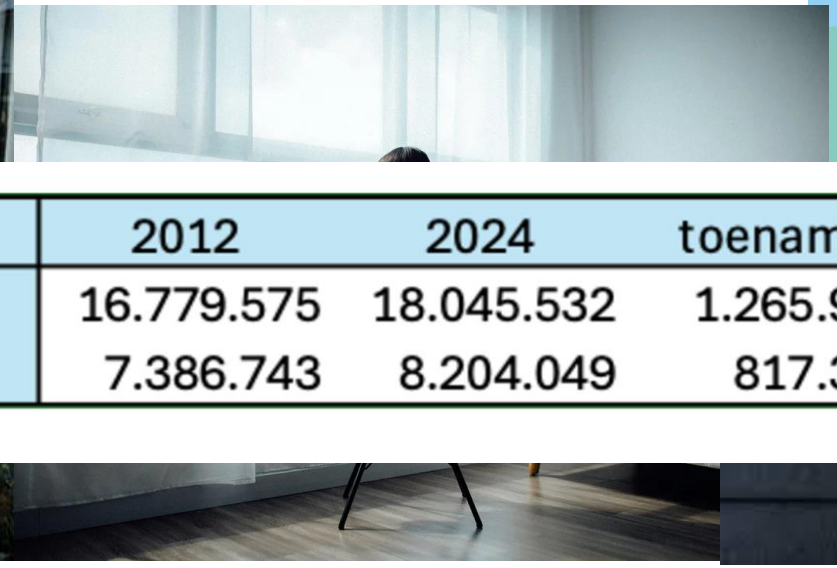
Met woningdelen en splitsen inspelen op trends

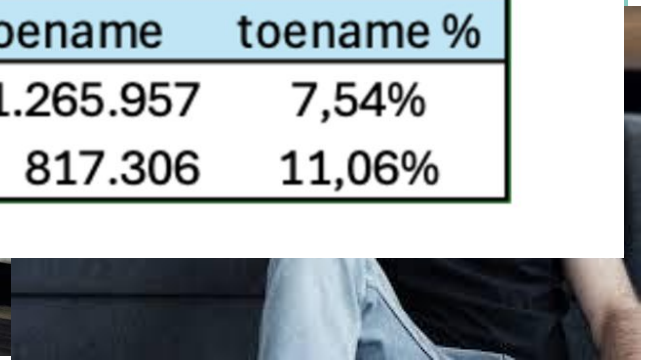












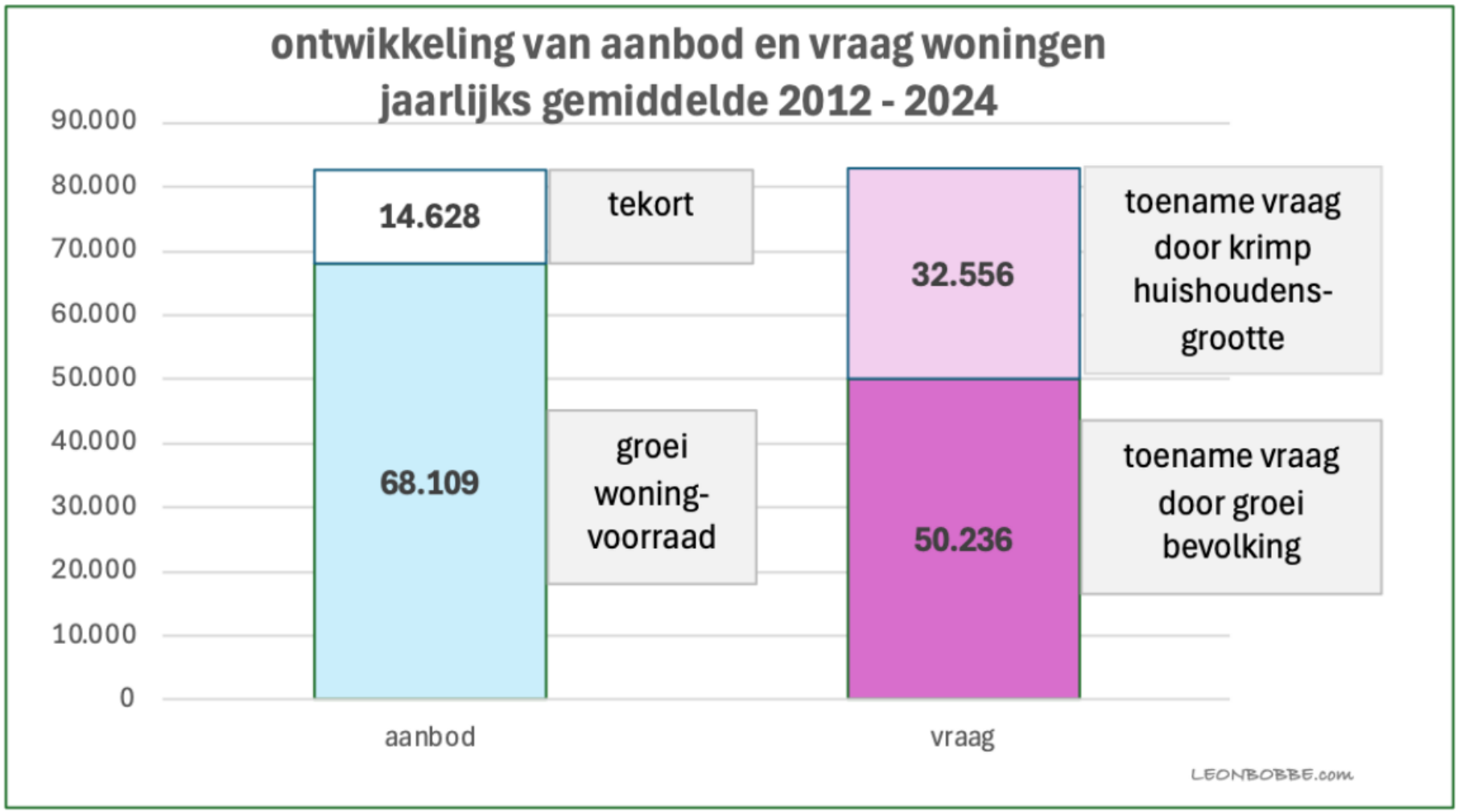
Nederland	2012	2024	toename	toename %
inwoners	16.779.575	18.045.532	1.265.957	7,54%
woningen	7.386.743	8.204.049	817.306	11,06%



Met woningdelen en splitsen inspelen op trends









Cijfers over sociale huur: is er een wooncrisis of een onderbenuttingscrisis?

Kernpublicatie van het WoON 2021 onderzoek 1 / 125 80%

40% corporatiewoningen > 90m2
30% corporatiehuurders > 75m2 p.p.

Alleenstaande < 35 jaar gem. 75m2 gbo
Alleenstaand 35-65 jaar gem. 95m2 gbo

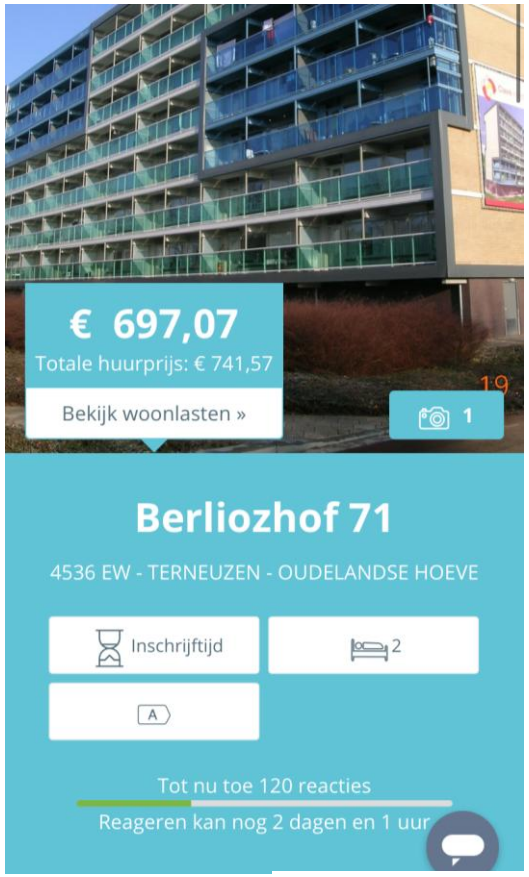
Corporatiehuurder gem. 2,5 kamer p.p.
Meer dan in de koop en private huur

7 op 10 mutatiewoningen naar alleenstaande

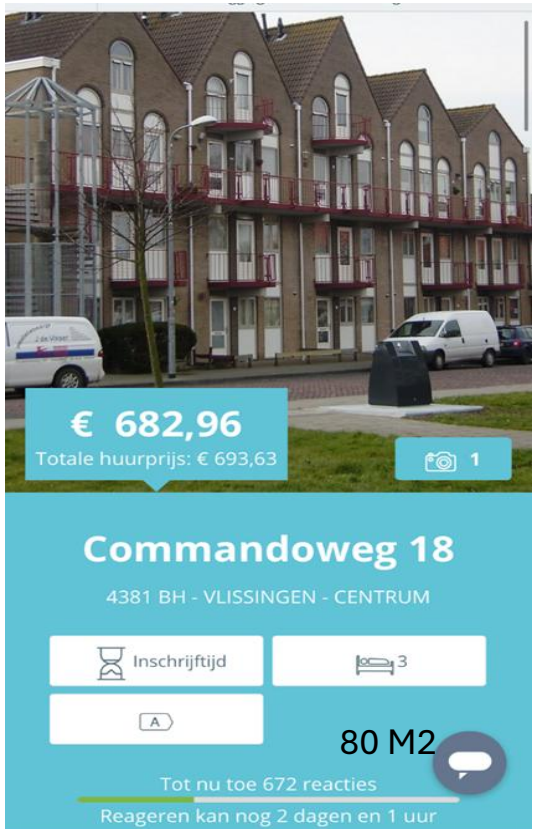


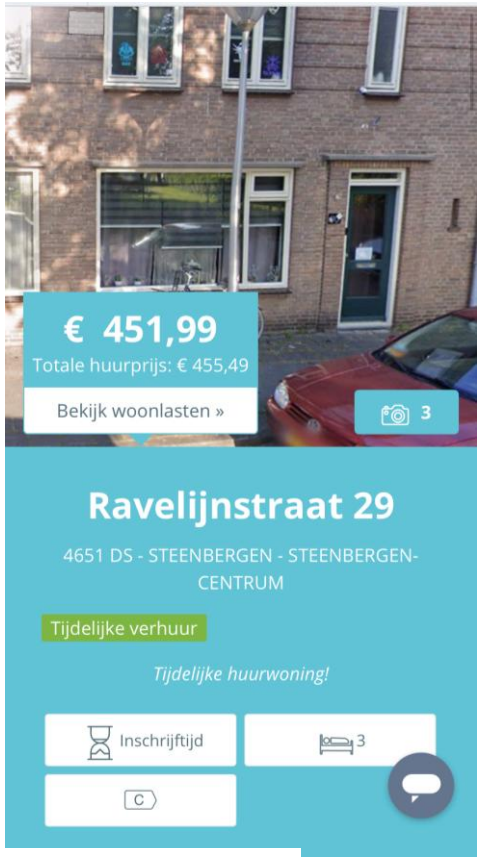
Aanbod in de regio Zeeland (sociale huur)

te huren door alleenstaande: > 60/65 m2 of > 2 slaapkamers (sommige > 80m2)









Moeten we deze woningen niet beter benutten?

Aanbod in de regio Zeeland (sociale huur)

te huren door alleenstaande: > 80m2 en 2/3 slaapkamers









Moeten we deze woningen niet beter benutten?

Waarom woningdelen en -splitsen? Inspelen op trends















Voor wie?

“Als je gaat scheiden én zzp’er bent, kom je in een groot grijs gebied. De gemeente kon mij niet aan woonruimte helpen, ‘want ik was zelfstandige’. Voor een vrijesectorwoning kwam ik niet in aanmerking, want ‘ik had geen vast inkomen’. Ik stond niet ingeschreven bij Woonservice. Waarom zou ik ook? Ik had een koophuis.”

Na de scheiding bivakkeerde Denny in zijn werkbus. Acht jaar lang zwierf hij van hot naar her, in 2021 kreeg hij via Onder de Pannen een rustplek voor een jaar. En lukte het om een duurzame vervolgplek te vinden.

Waarom?

Voorkomen (verder) afglijden naar dakloosheid door geen (t)huis.

Beter benutten voorrangsregels voor woningzoekenden in de problemen

woningzoekendenkalender regio Rijnmond (gewoonwonen.nu)

Ik werk 32 uur in de week al sinds ik ben afgestudeerd. Als ik thuiskom heb ik geen rust. Ik woon bij mijn ouders in een klein kamertje, hier komt vaak bezoek van kleinkinderen en familie. Ik heb behoefte aan rust en een eigen plek. Ik ga binnenkort trouwen met iemand uit het buitenland. Het feit dat we niet eens een huisje hebben waar we in kunnen wonen en ons leven opbouwen maakt mij depressief en zorgt voor veel stress.

—

Man (27) – zoekt al 2 jaar



Toen Claire drie maanden geleden werd gefotografeerd voor de campagne, vertelde ze over haar thuissituatie. Ze woonde noodgedwongen met haar eenjarige dochtertje Caithlyn Elizabeth bij haar gewelddadige ex. Elke dag vreesde ze voor de veiligheid van zichzelf en haar dochter. Soms moest ze zelfs de slaapkamerdeur barricaderen om haar ex buiten te houden als hij onder invloed was. Ondanks deze noodsituatie lukte het haar niet om een andere woning te vinden.

"Wij wonen met z'n drieën, 2 volwassen en dochtertje van 1,5 in een particuliere studio met een leefoppervlakte van 15 vierkante meter. Het is slecht onderhouden en ik probeer de muizen weg te jagen uit de woning. Even weglopen van elkaar gaat niet. Dat heeft impact op ons kind. Ze is nu in de fase dat ze gaat klimmen en uitproberen. Dit huis is gewoon gevaarlijk voor haar650 euro per maand voor een schoenendoos."

—

vrouw (29) - zoekt al 4 jaar



Joke kwam tijdens de shoot binnen met haar zoon Finn. Al zeven jaar wonen zij samen in het huis van haar tante. *"Dit weegt vooral zwaar op mijn kind"*. vertelt ze voordat ze op de foto gaat.

Hoe gaat het nu met Joke?

"Om eerlijk te zijn, ik werd er knap depressief van om al die verhalen van andere medewoningzoekenden te lezen", opent Joke mee als we haar opnieuw spreken, maanden na de shoot. Ze vertelt verder over de

Woningdelen als oplossing voor woningzoekenden in de problemen

woningzoekendenkalender regio Rijnmond (gewoonwonen.nu)











Toekomstschets: een andersoortige straat

											
Jongere: 27+ Uitstromer	**Ouder stel**	**2 jongeren (18- 27)**	**Alleenstaand**	**Stel midden Inkomen**	**2 vrienden Broer/zus**	**Gezin midden Inkomen**	**Eenoudergezin 2 kinderen**	**Jongere :27+ Uitstromer**	**Alleenstaande**	**Relatiebreuk**	**Jongere 25+ 30+ single**
Gesplitste woning 2 woningen	Huidige bewoners	Deelwoning kamerverhuur	huidige bewoners	Middenhuur/ koopwoning	Friendshuis	Middenhuur/ koopwoning	Reguliere huur (voorrang > 2 kinderen)	Gesplitste woning 2 woningen	Huidige bewoner	Deelwoning Voorrang relatiebreuk	Gesplitste woning 2 woningen



PLATFORM31

- Aantal woningen: 12
- Aantal bewoners: 24+
- Doelgroep: gemengde wijk, koop en huur. Primaire en secundaire doelgroep, geen scheefwoners

Urgentiegevoel en aantal early adapters neemt toe

WONEN

SallandWonen start proef vanwege woningnood: twee jongeren in één woning: Het Deelhuus

DOOR REDACTIE 21 OKTOBER 2021 GEEN REACTIES



praktijkvoorbeeld woningvoorraad benutten

Peel en Maas wil met aangescherpt beleid de potentie van woning- en woonkavelsplitsing beter benutten

Woning- en woonkavelsplitsing in gemeente Peel en Maas heeft veel potentie, blijkt uit de door Platform31 uitgevoerde evaluatie.

RIJK VAN NIJMEGEN

Nijmegen zet in op woning-delen tegen woningnood

Marco Loef 26 november 2024, 11:17 • 2 minuten leestijd





VASTGOED ACTUEEL.

DINSDAG, JUNI 10, 2025 AANMELDEN

Groeien zonder gedoe? Ga ALL-IN met MTMO MTMO.nl

Home Nieuws Agenda Vacatures Magazine Abonneren Adverteren

Home › Dossiers › Politiek en beleid › Val kabinet 'slecht nieuws' voor woningmarkt; nieuw kabinet moet meer doen teg

Politiek en beleid Uitgelicht

Val kabinet 'slecht nieuws' voor woningmarkt; nieuw kabinet moet meer doen tegen stikstof

Beleidsregels afwijken facetplan woningsplitsing en verkamering Arnhem 2024

Geldend van 05-04-2025 t/m heden

12 basisschooldocenten zijn de gelukkigen, zij mogen een woning delen in Utrecht

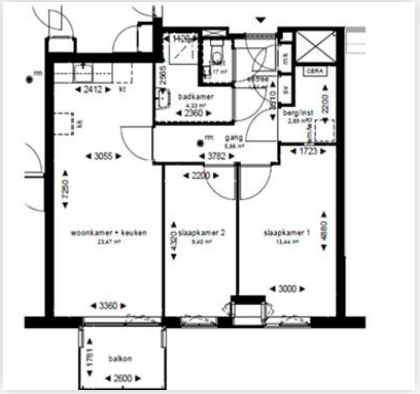
Redactie 13 maart, 11:31 • Aangepast 18 april, 02:03 • 2 minuten leestijd

Aedes

https://aedes.nl › doorstroming

'Met 1 friends-woning maken we 2 starters blij' - Aedes

29 aug. 2024 · Afgelopen jaar zette Staedion naast bouwen in op het beter benutten van de woningvoorraad. Met 50 friends-woningen huisvestte de ...



Stelling

De huidige maatschappelijke opgaven vragen om andere woonproducten zowel in de koop als sociale huur:

→ Om voorrangsregels gericht op het beter benutten van de beschikbare woonruimte.

→ Om een scherper afgewogen en begrensd wooncarrierepad in de sociale huur

→ Om beleid dat woningdelen en splitsen mogelijk en gemakkelijk maakt (tbv betaalbare koop)

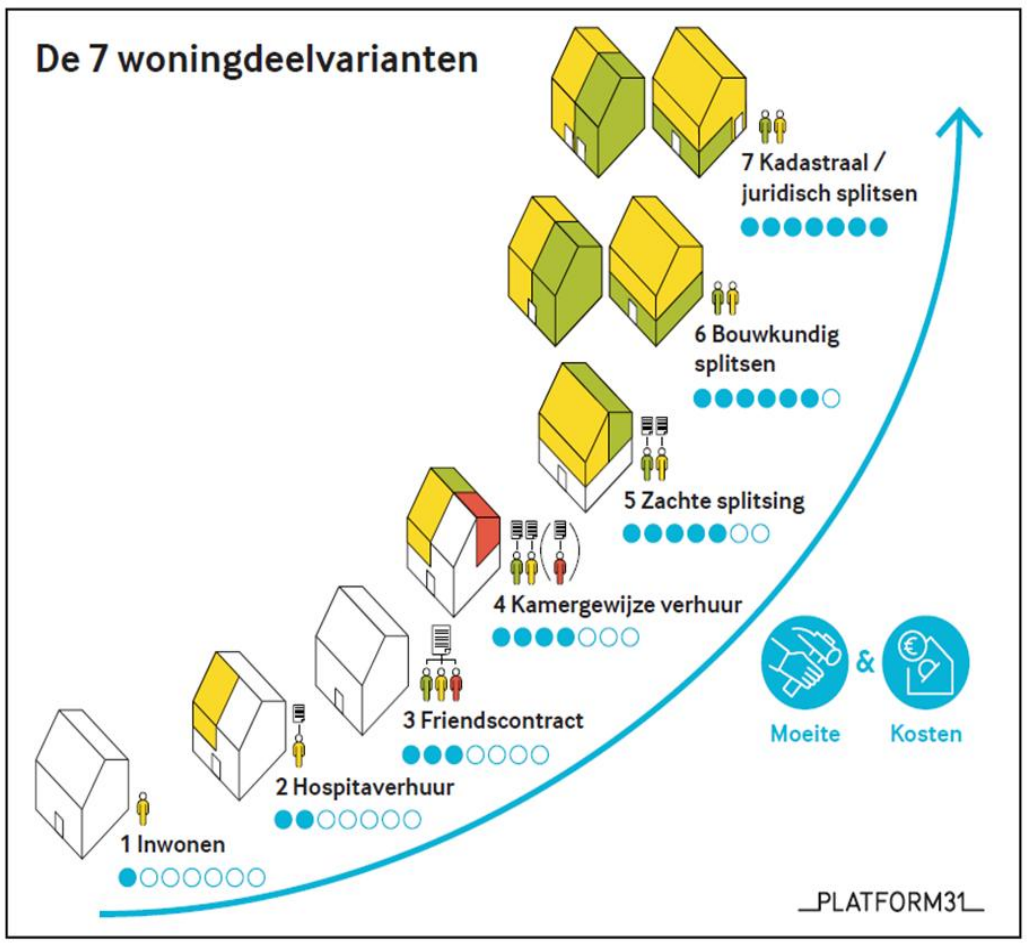
→ Om het bijstellen van verwachtingen van woningzoekenden en beleidsmakers



publicatie | woningvoorraad benutten | omgevingswet

Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken

Dertig tips en aanbevelingen om woningdelen en -splitsen mogelijk en eenvoudiger te maken, met juridisch-planologische richtlijnen.



In gesprek

Deel 1: Waarom inzetten op woningdelen en splitsen?

→ In gesprek over nut en noodzaak van woningdelen aan de hand van de zeven woningdeelvarianten
→ Inspelen op trends

Deel 2:
Hoe kunnen we woningdelen en woningsplitsen mogelijk en gemakkelijker maken?



publicatie | woningvoorraad benutten | omgevingswet

Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken

Dertig tips en aanbevelingen om woningdelen en -splitsen mogelijk en eenvoudiger te maken, met juridisch-planologische richtlijnen.

Wie heeft er een sleutelrol?

Wie is er aan zet?

- Gemeenten hebben een sleutelrol, want woningdelen en woningsplitsen moet wel mogen én dat is geen vanzelfsprekendheid

- Oude huishoudensdefinities in het omgevingsplan (bestemmingsplan) sluit woningdelen en woningsplitsen onbedoeld uit

- “Eén huishouden in een woning, één woning op een kavel“

Hoe dan wel?

Door woningdelen en splitsen
- Juridisch-planologisch mogelijk én gemakkelijker te maken
- Te stimuleren en te faciliteren (als organisatie)
- Beleidsregels aanpalend beleid te herzien (minder hoge eisen)

Strenger reguleren of de buitenruimte aanpassen?

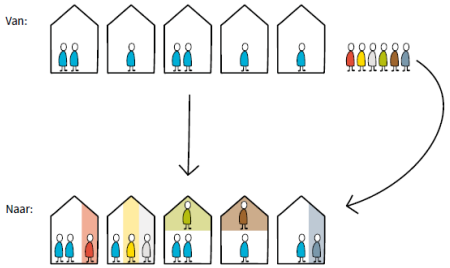




Handreiking voor gemeenten – met 30 tips

Woningdelen en woningsplitsen zorgen voor een betere benutting van bestaande woningen en daardoor voor meer woonruimte. Gemeenten hebben een sleutelrol: zij kunnen woningdelen en -splitsen juridisch mogelijk én gemakkelijker maken, zodat woningcorporaties en particulieren aan de slag kunnen. Dat kan in het omgevingsplan en via de huisvestingsverordening. Ook hebben zij allerlei praktische faciliteermogelijkheden. Deze infographic zet de mogelijkheden op een rijtje.

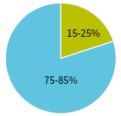
Woningdelen en -splitsen bieden oplossingen voor het woningtekort



Andere voordelen van woningdelen en -splitsen:
- Beter benutten van de schaarse ruimte: meer ruimte voor andere opgaven
- Goed voor milieu: lagere uitstoot en minder grondstoffen nodig dan voor nieuwbouw
- Meer saamhorigheid en minder eenzaamheid
- Meer bewoners in de wijk: dat houdt het voorzieningenniveau op peil
- Vergt minder investeringen van corporaties en verlaagt uitgaven van Rijk (betaalbare volkshuisvesting)

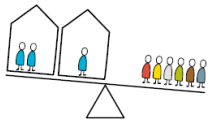
Onbenut potentieel

Slechts 15-25% van de gemeenten stimuleert het splitsen van woningen. En voor woningdelen is bijna altijd een vergunning nodig. Het Rijk vraagt een 'ja, tenzij' insteek van gemeenten.



Afwegen van belangen huidige bewoners en woningzoekenden

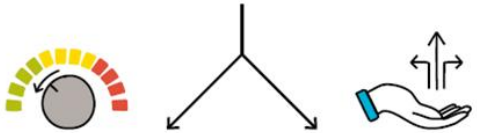
Huidige bewoners (de gevestigde orde) hechten aan hun huidige leef-, parkeer- en woonruimte en willen deze vaak niet inleveren. Woningzoekenden (nieuwkomers) zoeken woonruimte: kamers, huur- of betaalbare koop. Het afwegen van de verschillende belangen vraagt om politieke keuzes van gemeenten.



Hoe kunnen gemeenten woningdelen en -splitsen faciliteren?

1. Wegnemen van regels die woningdelen en splitsen in de weg zitten

Gemeentelijk beleid zit woningdelen en – splitsen vaak onbedoeld in de weg. Gemeenten die willen inzetten op delen en splitsen kunnen dat stimuleren door obstakels weg te nemen. Dat kan door het bijstellen van voorwaarden en beleid en zoeken naar alternatieve oplossingen.



Gebiedsgericht versoepelen van:
- Parkeernormen
- Woningkwaliteitsnormen (o.a. < m²)
- Afstandsnormen en -cirkels
- Aparte leefbaarheidstoets

Ook alternatieve oplossingen helpen:
- Stimuleren van deelmobiliteit
- Herinrichten openbare ruimte en straat(beeld)
- Fietsparkeerplekken op straat
- Stimuleren van kavelsplitsen

Andere stimuleringsmaatregelen:
- Helpdesk/woningsplitsingscoach
- Inrichten van een gemeentelijk loket
- Voorlichting, promotie en gesprekken met wijkbewoners
- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Schrappen of verlagen leges voor splits- en woningdeelvergunning
- Partnerships met architecten, financieel adviseurs etc.

2. Juridisch-planologisch faciliteren

Gemeenten kunnen woningdelen en -splitsen via het omgevingsplan en de huisvestingsverordening mogelijk én gemakkelijker maken, of juist (onbedoeld) beperken. Variërend van vrijlaten en toestaan (onder voorwaarden) tot vergunnen en verbieden. Maak woningdelen en -splitsen vergunnningsvrij waar het kan, en reguleer waar het moet.

Je kunt voor elke wijk/gebied per woningdeelvariant deze keuze maken:

Vrijlaten/toestaan (gecombineerd met monitoren en bijstuuropties)*

Toestaan onder vooraf opgestelde voorwaarden (zonder vergunning)*

Toestaan na vergunning (vergunnen waar echt nodig, omdat ….)

Verbieden waar het niet (meer) kan

*Het vrijlaten of toestaan (onder voorwaarden) bespaart de burger, corporatie én gemeente veel tijd en geld, en vergemakkelijkt opschalen. Bekijk waar dat kan: bijvoorbeeld in wijken met weinig parkeerdruk, een lage-huishoudensbezetting of veel corporatiebezit.

Meer weten? Lees ook onze handreiking over dit onderwerp. Daarin vind je nog veel meer tips waarmee jouw gemeente woningdelen en -splitsen kan faciliteren.
En kijk op bestaande woningvoorraad benutten.

Drie planologische faciliteermogelijkheden

1. Woningdelen en woningsplitsen vrijlaten of bewust toestaan

(in het omgevingsplan)

2. Woningdelen en woningsplitsen onder voorwaarden toestaan

3. Woningdelen of woningsplitsen toestaan na een vergunning*

(omgevingsvergunnnnig of vergunning obv huisvestingsverordening)

- Het mogelijk en makkelijker maken van delen en splitsen regel je in principe in het Omgevingsplan. Via de huisvestingsverordening kun je bijsturen
- Nieuw sinds invoering Omgevingswet:
  - Toestaan onder voorwaarden
  - Mogelijkheid tot invoeren meldplicht

Tips

Acties en tips:

Verankeren in ambities: ‘ja tenzij’ (ipv ‘nee, mits’)

Waar kan het wel?

Weeg woonbelang woningzoekenden zwaarder

Start en begin met evt. met een pilot

Promoot en ondersteun!



Gesplitste woning Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Stelling

In sommige wijken kun je woningdelen en woningsplitsen best vrijlaten (onder voorwaarden) zonder dat dit tot veel ongewenste en onvoorziene neveneffecten leidt.



Stelling



Juist in ‘goede’ wijken met ‘dure’ huizen

is veel potentie om te splitsen en delen



→ Stelling

→ Je moet overlast/overbewoning van arbeidsmigranten gewoon handhaven. Het is geen reden om woningdelen (vanaf twee personen) vergunningsplichtig te maken.

Contact



Frank Dirks

Senior Projectleider

frank.dirks@platform31.nl

06 57 94 19 57



PLATFORM31

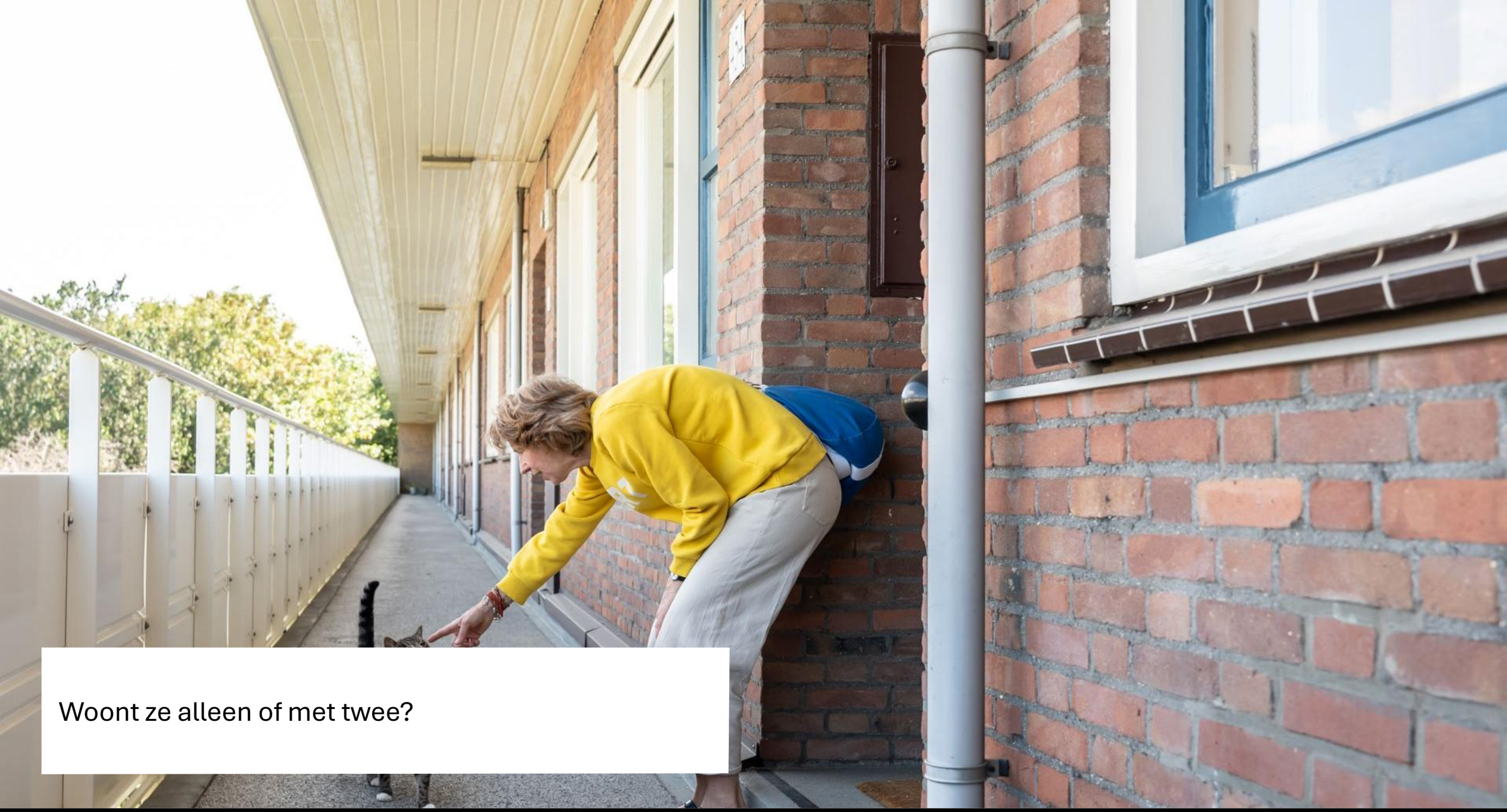
kennis en netwerk voor stad en regio



Bedankt voor je aandacht!

www.platform31.nl

platform31



Woont ze alleen of met twee?