

BETER BENUTTEN BESTAANDE

Kansen voor woningdelen, - splitsen en kleinschalig inbreiden in buurten met rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 en '80.

Een studie van:

Platform Woonopgave i.s.m. International New Town Institute
voor het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

In opdracht van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

RIJTJES- WONINGEN

Beter benutten bestaande rijtjeswoningen

Kansen voor woningdelen, - splitsen en kleinschalig inbreiden in buurten met rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 en '80.

Een studie van:

Platform Woonopgave i.s.m. International New Town Institute (INTI)
voor het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs

In opdracht van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Uitgegeven onder creative commons licentie:

CC BY-NC-ND 4.0

oktober 2025

Inhoudsopgave

1. Intro

4-25

- Verduurzamen van de woning

- Waarom woningen splitsen en delen?
- Op welke manieren kunnen woningen gedeeld of gesplitst worden?
- De potentie
- Beweegredenen
- Belemmeringen

2. Essay

26-51

Cultuurhistorisch essay:
'Hoeksteen van de Nederlandse samenleving'
geschreven door INTI

3. Buurtcatalogus

52-85

- Buurtopgave
- Dataonderzoek
- Voorzieningen
- Buurtcatalogus

4. De woning

86-125

- Generieke woning
- Horizontaal opdelen
- Verticaal opdelen
- Overige opties
- Algemeen toegangen en buitenruimte
- Kwaliteit
- Bouwkosten

5. Betaalbaarheid en financiering Beleid

126-133

- Betaalbaarheid en financiering
- Financieringsmodellen
- De winst van het verdichten
- Baathouders en stakeholders

6. Beleid

134-139

- Wet- en regelgeving overzicht
- Advies wet- en regelgeving

7. Proces en opschaling

140-143

8. Bijlage: uitwerking op buurniveau

144-169

- Huyekamp, Elst
- Leedewijk-Zuid, Leiden

1.

INTRO

- Waarom woningen splitsen en delen?
- Op welke manieren kunnen woningen gedeeld of gesplitst worden?
- De potentie
- Beweegredenen
- Belemmeringen

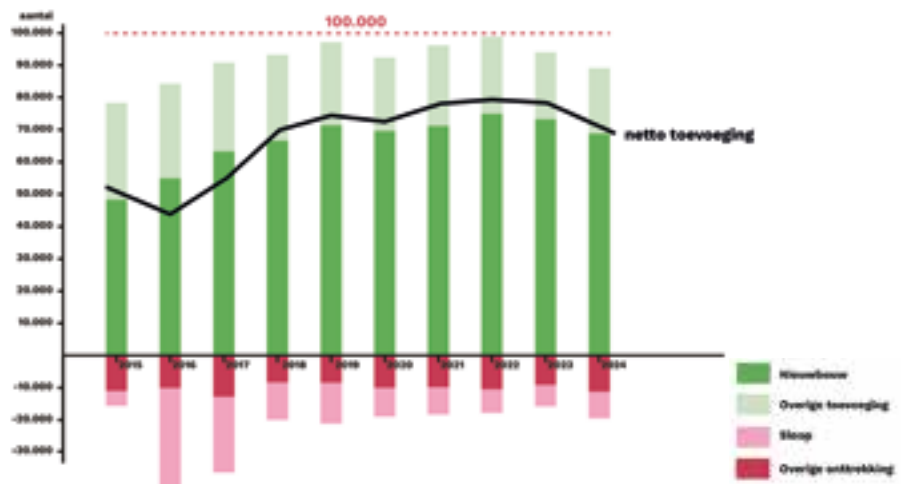
Waarom woningen

splitsen en delen?

Wooncrisis

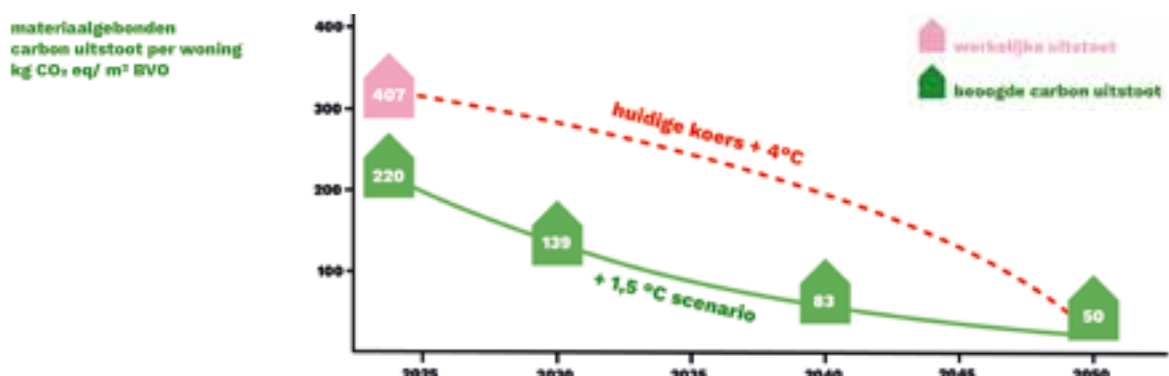
Het zal niemand zijn ontgaan dat er een wooncrisis is. Met name voor jonge mensen is het zeer lastig om een woning te vinden, laat staan een betaalbare woning. Inmiddels is er, aldus onderzoeksbureau ABF Research, een woningtekort van meer dan 400.000 woningen. ¹ Het verschil tussen de 'insiders' en 'outsiders' op de woningmarkt wordt steeds groter. Waar een woning in 1995 gemiddeld 4 maal een modaal jaarinkomen kostte is dit nu opgelopen naar 10 keer een modaal jaarinkomen.^{2,3} Binnen de sociale huursector is het niet makkelijker om aan een woning te komen. In een kwart van alle gemeentes is de wachttijd voor een sociale huurwoning langer dan 7 jaar.⁴

Als resultaat hiervan wonen veel jonge mensen nog thuis of zijn noodgedwongen een groot deel van hun inkomen aan huur uit te geven in de vrije sector.



‘Bouwen, bouwen, bouwen’ ?

Om dit op te lossen wordt de oplossing vooral gezocht in het snel bijbouwen van grote aantallen woningen. Echter, dit lukt niet. De aantallen worden jaar na jaar niet gehaald⁵ en ‘het bouwen’ komt steeds meer onder druk te staan. Naast stikstof zorgt ook netcongestie en het drinkwatertekort voor steeds meer vertraging in de bouw. Daarnaast kunnen er binnenkort grote vertragingen ontstaan door de Kaderrichtlijn Water,⁶ die eist dat de kwaliteit van grondwater en oppervlaktewater uiterlijk in 2027 op orde is. Vooralsnog lijkt Nederland hier niet aan te kunnen voldoen, wat invloed zal hebben op vergunningverlening van woningbouwlocaties. Tenslotte raken we in een zeer rap tempo door het ‘carbon budget’ heen. Volgens gemaakte afspraken in Parijs, mag er nog een beperkte hoeveelheid carbon uitgestoten worden, om binnen de maximale opwarming van 1,5 graad te blijven. Wanneer dit verdeeld wordt over alle landen en alle sectoren, blijft er een bepaald budget over voor de woningbouw. Dit budget is nagenoeg op.⁷ We kunnen niet meer blijven bouwen op de manier waarop we dit altijd deden.

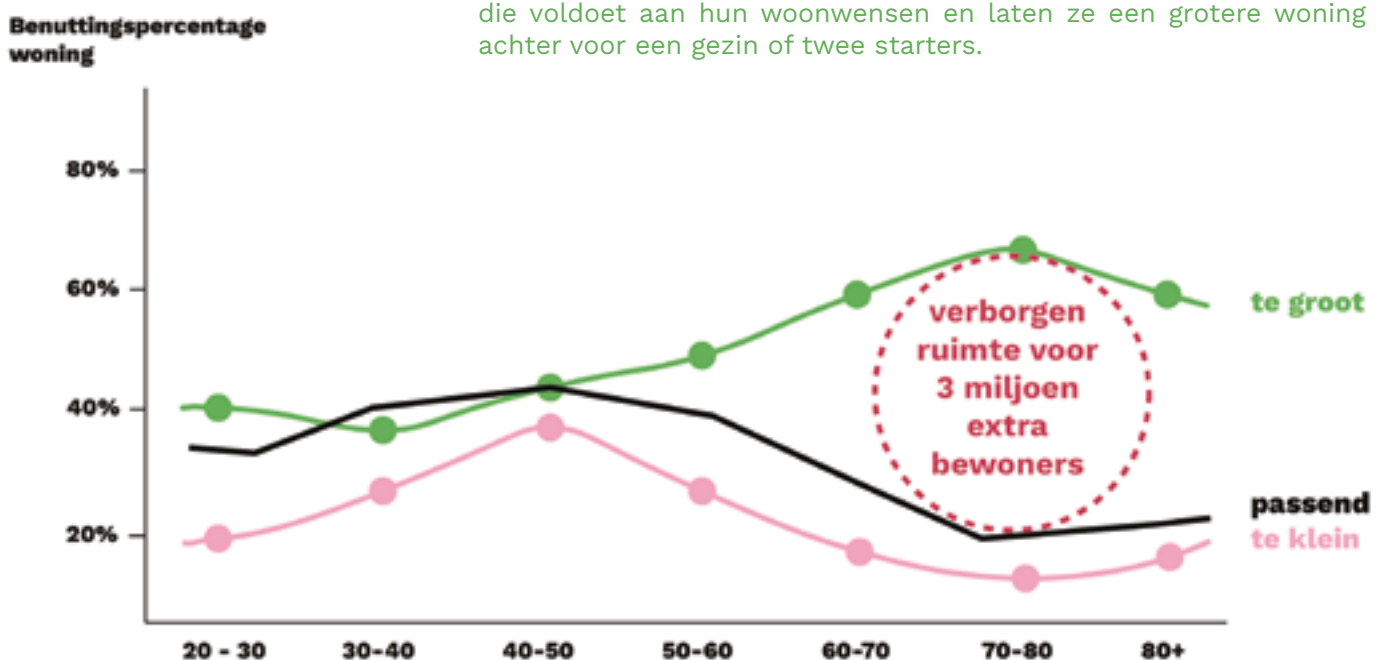


Kan het ook anders?

Stel, we zouden alle woonruimte over het hele land eerlijk verdelen opdat iedereen een hoeveelheid woonruimte heeft die past bij de grootte van het eigen huishouden, dan is er nog 'ruimte over' om binnen de bestaande voorraad woningen 3 miljoen extra mensen te huisvesten, zonder extra woningen bij te bouwen. Oftewel, veel huishoudens wonen nu 'te groot'. Dit zijn vooral huishoudens met één of twee oudere bewoners, van wie de kinderen inmiddels de grote gezinswoning hebben verlaten.⁸ In 2013 besloot het kabinet Rutte II als bezuiniging op de zorg om de verzorgingstehuizen te sluiten en mensen te stimuleren langer thuis te blijven wonen.⁹ Hiermee stagneerde de doorstroming van ouderen, waardoor zij in hun grote huizen blijven wonen. Ruim de helft van de ouderen wil wel verhuizen naar een kleinere en levensloopbestendige woning, maar het aanbod is er niet. Het liefst blijven ze daarbij in de eigen wijk wonen en in de nabijheid van voorzieningen.¹⁰ Het kabinet heeft de ambitie gesteld om tot 2030 290.000 seniorenwoningen bij te bouwen¹¹, wat neerkomt op 48.000 per jaar. In 2024 zijn er minder dan 4.000 seniorenwoningen gebouwd, wat nog geen 10% is van de gestelde ambitie.¹²

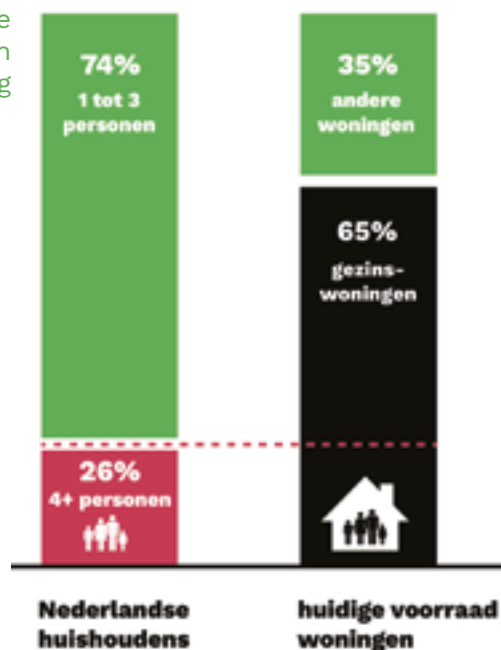
Er ligt dus een enorme kans om meer naar de bestaande voorraad woningen te kijken. Het delen en splitsen van bestaande grote gezinswoningen biedt kans extra woonruimte te creëren voor kleinere huishoudens die nu geen woning kunnen vinden. Het is mogelijk dat dit niet enkel vraagt om praktische oplossingen, maar ook om een cultuurverandering over de verdeling van woonruimte. Is het nog acceptabel om veel te groot te wonen als zoveel mensen op zoek zijn naar woonruimte? De cultuurverandering zal daarnaast ook moeten plaatsvinden in het ontwerp en de bouw, door de focus te veranderen van nieuwbouw naar bestaande bouw.

In deze studie onderzoeken we de mogelijkheden van het splitsen en delen van woningen zowel vanuit de ruimtelijke mogelijkheden, als op het vlak van proces, bouwkosten, beleid en financierbaarheid. Voor de ruimtelijke mogelijkheden kijken we niet enkel naar de woning zelf, maar juist ook naar de buurt. Hoe kan het splitsen en delen van woningen leiden tot verbeteringen in de buurt? Daarnaast onderzoeken we het inbreiden met nieuwe kleinschalige woongebouwen in de eigen buurt ten behoeve van de doorstroming. Zo kunnen ouderen doorstromen naar een woning in de eigen buurt die voldoet aan hun woonwensen en laten ze een grotere woning achter voor een gezin of twee starters.



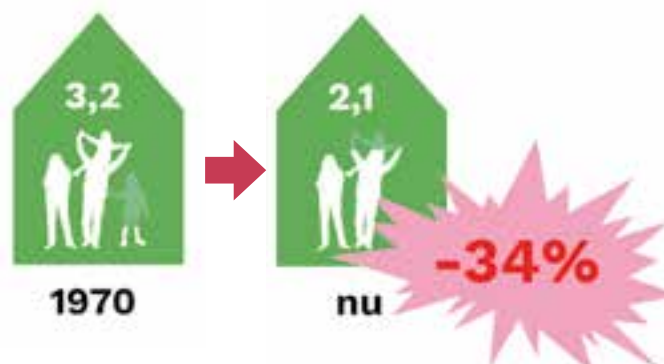
Lange termijn oplossing

We zien dit niet alleen als een oplossing voor de korte termijn maar ook een oplossing op de lange termijn. In het rapport van de Staatscommissie Demografie wordt beschreven dat het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens een aanhoudende trend is. Van de groei van de huishoudens tot 2037 bestaat 70% uit eenpersoonshuishoudens.¹³ Inmiddels heeft dit al geleid tot een grote mismatch tussen de huishoudens en de woningvoorraad. Terwijl 26% van de huishoudens bestaat uit een gezin van vier of meer personen, is 64% van onze woningvoorraad een gezinswoning.¹⁴ We hebben dus veel te veel gezinswoningen, waarmee het aanpassen van deze woningen naar kleinere woningen een logische oplossing is om meer woningen te creëren.



Er is nog ruimte in de buurten

Door het splitsen en delen van woningen én het toevoegen van kleinschalige inbreidingen komen er nieuwe bewoners bij in buurten. Vaak wordt er met angst naar verdichten gekeken 'omdat Nederland al zo vol is'. Wie algemeen kijkt naar het aantal inwoners van Nederland ten opzichte van het totale oppervlak, concludeert terecht dat Nederland een van de meest dichtbevolkte landen is van Europa. Echter, wie kijkt naar de 'gewogen dichtheid' (dit is de dichtheid enkel van woongebieden), ziet dat Nederland dan in de middenmoot van Europa valt.²⁰ De meeste buurten met grote hoeveelheden rijtjeswoningen, kennen geen hoge dichtheid. Het is zelf zo dat het aantal inwoners van deze buurten de afgelopen jaren vaak is afgenomen. Waar in 1970 nog gemiddeld 3,2 mensen in elke woning woonde, is dat nu nog maar 2,1. Een afname van 34%. Deze studie richt zich niet op het toevoegen van grote hoeveelheden bewoners, maar om het aantal mensen waar de buurt ooit voor bedoeld was weer terug te brengen. Er is dus nog ruimte om in dit soort buurten bewoners toe te voegen zonder dat het voor extra overlast zal zorgen.



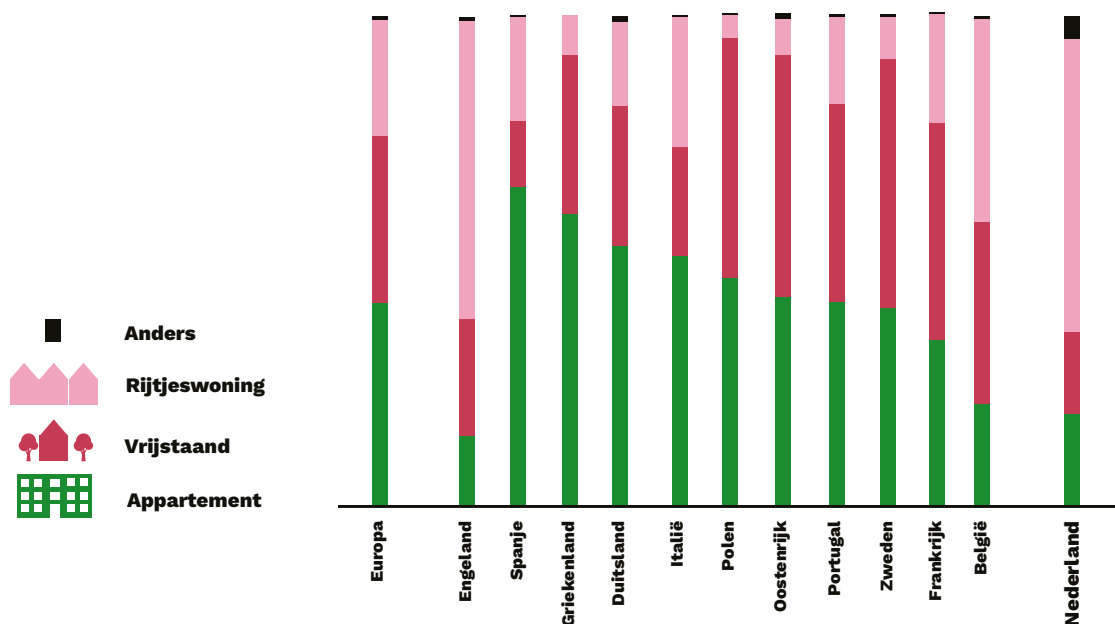
Zorgcrisis en eenzaamheid

Naast de wooncrisis is er een zorgcrisis in aantocht. De zorg wordt steeds duurder en de overheid leunt meer en meer op de participatie van burgers om de grote zorgvraag op zich te nemen. Tussen 2020 en 2060 zal de zorg als aandeel van het Binnenlands Bruto Product stijgen van 10% naar 18%.¹⁵ Alleen al de ouderenzorg zal stijgen van 24 miljard in 2023 naar 43 miljard in 2050.¹⁶ Ook eenzaamheid wordt een steeds groter probleem, met bijbehorende kosten. Momenteel kost eenzaamheid 2 miljard aan zorgkosten per jaar.¹⁷ In deze studie zien we een grote koppelkans voor de zorg en het tegengaan van eenzaamheid. Meer aangepaste woningen voor ouderen zullen de kosten enorm reduceren. Dit kan via kleinschalige inbreiding of door de gesplitste benedenverdiepingen levensloopbestendig aan te passen. De monitor ouderenhuisvesting benoemt dat de meeste gezinswoningen geschikt te maken zijn voor mensen met een lichamelijke beperking, maar dat vooral de woonomgeving, de afstand tot voorzieningen en zorg, in tweederde van de gevallen niet geschikt is.¹⁸ Hier zien we kansen om niet alleen de woning aan te passen, maar gelijktijdig de buurten meer in te richten op ouderen. Daarnaast kan het delen van een woning zorgen voor minder eenzaamheid. Tuinen kunnen gedeeld worden en er ontstaan nieuwe kansen om elkaar te helpen en zo eenzaamheid tegen te gaan.



Rijteswoning

In deze studie richten we ons op de typische Nederlandse gezinswoning: het rijteshuis. Zo'n 42% van de bestaande voorraad woningen is een rijteswoning. En ongeveer de helft daarvan is gebouwd in de jaren '60, '70 of '80.¹⁹ Dit zijn ook de woningen die nu bewoond worden door een grote groep 'empty nesters'. Het zijn veelal zeer herkenbare woningen die door heel Nederland, in steden en in dorpen, te vinden zijn. Dit maakt de uitkomsten van deze studie van toepassing op buurten door het hele land. In het cultuurhistorisch essay, geschreven door INTI, wordt er dieper ingegaan op de achtergrond en de typische kenmerken en waarden van deze woningen en buurten.



bouwjaar woningtype	< 1945	1946 - 1964	1965 - 1984	1985 - 2005	2005 - 2024	totaal:
 Vrijstaand huis	288.100	143.300	231.800	253.000	139.000	1.055.200
 Twee-onder-één kap	172.200	139.100	163.900	148.700	87.900	711.800
 Rijteswoning	439.300	461.400	1.273.600	828.800	415.600	3.418.700
 Meergezinswoning	575.600	399.600	774.800	628.900	635.600	3.014.500
						8.200.200

Betaalbaarheidscrisis

Tenslotte, zoals ook eerder benoemd, is er een betaalbaarheidscrisis. De meeste woningen zijn voor veel mensen onbetaalbaar. De gemiddelde prijs voor een koopwoning was in 2024 meer dan €450.000.²¹ Dat is een bedrag waar meer dan twee keer een modaal inkomen voor nodig is om een hypotheek voor te verkrijgen. De woningen uit deze studie waren ooit allemaal betaalbaar! In de jaren '60, '70 en '80 was het nog erg gebruikelijk dat woningen op één salaris gekocht werd, omdat de vrouw vaak niet werkte. Dit waren juist de wijken waar 'gewone mensen' met een (één) modaal salaris een woning kochten. Weliswaar werden deze woningen vaak met subsidie verkocht, denk aan de zogenaamde premiewoningen, maar inmiddels zijn deze woningen bijna door het hele land niet meer op een modaal salaris te verkrijgen. Hoe zorgen we dat het splitsen van woningen niet enkel de prijzen opdrijft? En is het mogelijke financieringsmodellen te bedenken die deze woningen weer betaalbaar maken?

**Gemiddelde prijs woningen
x €1.000**



bronnen:

- <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort>
- <https://www.vastgoedbs.nl/nieuws/huizenmarkt-op-breekpunt-onhoudbaar-hoge-prijzen>
- <https://www.hypotheeker.nl/blog/was-vroeger-was-echt-alles-beter-wij-vergeleken-het-kopen-van-een-huis-in-1995-met-een-huis-in-2022/>
- <https://nos.nl/op3/artikel/2378023-zo-lang-is-de-sociale-huur-wachtrij-in-jouw-gemeente>
- Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024
- <https://www.ilent.nl/documenten/leefomgeving-en-wonen/drinkwater/drinkwater/signaalarportages/betere-bescherming-waterkwaliteit-is-noodzakelijk>
- <https://www.lente-akkoord.nl/nieuws/tools-voor-bouwen-binnen-beschikbare-co2-budget>
- <https://stadszaken.nl/artikel/2796/woningvoorraad-kan-veel-beter-benut-worden-met-doorstroming>
- <https://www.rtl.nl/nederland/artikel/2779551/bejaardenhuis-dreigt-te-verdwijnen>
- <https://bureauvrijftig.nl/60-plussers-willen-wel-verhuizen-maar-kunnen-niet/>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/woontop/alle-afspraken>
- <https://www.trouw.nl/binnenland/bouw-van-nieuwe-woningen-voor-ouderen-komt-nauwelijks-op-gang>
- Rapport: 'Gematigde groei' 2024, Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050.
- CBS
- <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Publicatie-Zorguitgaven-ons-een-zorg.pdf>
- <https://bureauvrijftig.nl/ouderen-in-cijfers-de-impact-van-vergrijzing/>
- <https://signaarpunt.nl/informatie-voor-gemeenten>
- Monitor Ouderenhuisvesting 2024, ABF Research, Kleinepier, T., Kempenaar, G., Wuestenenk, N, september 2024
- Bouwhulpgroep
- https://www.researchgate.net/figure/Population-weighted-density-distribution-within-FUA-and-all-municipalities-for-EU-28-in_fig16_334150770
- CBS

Op welke manieren kunnen woningen gedeeld of gesplitst worden?

Voor deze studie onderscheiden we 4 mogelijkheden binnen het delen en splitsen van woningen. De vijfde categorie is de kleinschalige inbreiding, die met name bedoeld is om mensen uit de eigen wijk te laten doorstromen.

Belangrijk: 'woningdelen' hoeft niet te betekenen dat bewoners letterlijk ruimtes delen.



1. Woningdelen – onzelfstandige woonruimte



- In deze vorm worden verschillende ruimtes binnen de woning gedeeld. Een zelfstandige woning heeft een eigen toegang (dat kan ook een deur aan de binnenzijde zijn), een eigen keuken, eigen toilet en eigen douche of bad. In een onzelfstandige woning is in iedere geval één van deze aspecten gedeeld. Woningcorporatie Talis¹ biedt bijvoorbeeld een vorm van woningdelen aan, waarbij de begane grond van de rijtjeswoning met de woonkamer en keuken gedeeld is. Op de eerste verdieping wordt een extra badkamer bijgeplaatst, waardoor elke bewoner een eigen slaapkamer en eigen badkamer heeft. Deze optie werkt goed in de sociale huur, bij mensen die elkaar kennen of voor ouderen die liever niet meer alleen in een woning wonen. Je zou het kunnen beschouwen als een soort ‘friends appartement’.

2. Woningdelen – zelfstandige woonruimte



- Het woord ‘delen’ klinkt alsof er altijd ruimtes gedeeld moeten worden. Dat is niet het geval. Het is ook mogelijk dat de woningen fysiek gescheiden zijn, maar juridisch vallen onder het ‘woningdelen’ door gedeeld eigenaarschap, een gedeeld huurcontract of een hoofdeigenaar die een deel van de woning verhuurt. Sommige gemeentes eisen dat in dit geval van huur en medehuur sprake moet zijn van een extra gedeelde ruimte, maar dit hoeft zeker niet altijd. Daarmee is dit een optie met een ruime bandbreedte. Door aan de binnenzijde twee extra deuren te plaatsen, een extra badkamer beneden en een extra keuken boven, zijn twee zelfstandige woningen gecreëerd. Het is ook mogelijk de hele woning te verbouwen tot twee gescheiden delen, met elk eigen installaties en een eigen voordeur. Afhankelijk van de grootte van de verbouwingen (aanpassing in de gevels of doorbraken van dragende wanden) is het nodig een omgevingsvergunning aan te vragen. Ook kan het zijn dat er een vergunning nodig is om de woning te gaan verhuren.

3. Woningdelen – bouwkundig splitsen



- Het woningdelen en bouwkundig splitsen kan fysiek hetzelfde zijn. Bij bouwkundig splitsen zijn de woningen in ieder geval volledig van elkaar gescheiden. Elke woning heeft een eigen voordeur (kan aan de binnenzijde met een gedeelde voordeur in de gevel) en eigen installaties met eigen meterkast. Aanvullend op de tweede optie, hebben de woningen in dit geval allebei een eigen adres. Bij bouwkundig splitsen kan de tweede woning verhuurd worden, maar niet verkocht.

4. Woningdelen – bouwkundig én kadastraal splitsen



- Het verschil tussen optie 3 en 4 is enkel juridisch. In optie 4 is ook het kadastrale perceel van de woningen gesplitst. Daarvoor is een aparte ‘splitsingsvergunning’ nodig. Na kadastrale splitsing kan de tweede woning (of allebei) apart verkocht worden. Bij deze optie ligt het gevaar op de loer dat het splitsen en verkopen van de woningen kan leiden tot een stijging van de huizenprijzen.

5. Kleinschalig inbreiden



- Ouderen zijn erg gehecht aan hun eigen buurt. Soms willen ze wel verhuizen en kleiner wonen, maar het aanbod is er simpelweg niet in de buurt. De kleinschalige inbreiding die hier wordt voorgesteld is met name bedoeld om in de buurten doorstroming te stimuleren. Dit betekent dat de kleinschalige inbreiding geen rijtjeswoning of eengezinswoning zal zijn. Immers, deze zijn er al genoeg. Het zijn kleinschalige appartementsgebouwen met een groot deel levensloopbestendige woningen. De woningen zijn kleiner dan de eengezinswoningen in de wijk en gaan gepaard met een aantal gemeenschappelijke ruimtes. De studie richt zich vooral op het delen en splitsen, maar ook kleinschalige inbreiding komt aan bod.

¹ <https://www.talis.nl/ik-ben-op-zoek/woningdelen/>

Wat is de potentie?

Er zijn verschillende onderzoeken naar de potentie van het delen en splitsen van woningen. BLG wonen (hypotheekverstrekker binnen de Volksbank) heeft een onderzoek gedaan naar de fysieke potentie. Zij classificeren alle grondgebonden koopwoningen (geen appartementen) buiten de vier grote steden, met een oppervlakte groter dan 150 m², waarin nu één of twee oudere personen wonen als potentieel om te kunnen delen of splitsen. Dit zou tot wel 500.000 extra woningen kunnen opleveren.¹

Platform31 stelt dat binnen het corporatiebezit 4% tot 5% van de woningen gedeeld zou kunnen worden. Dit zijn 60.000 extra woningen. Daarnaast zien zij een potentie van nog eens 25.000 extra woningen door het splitsen van corporatiebezit.² Bij elkaar zijn dit 585.000 extra woningen (meer dan de helft van de opgave tot 2030!)

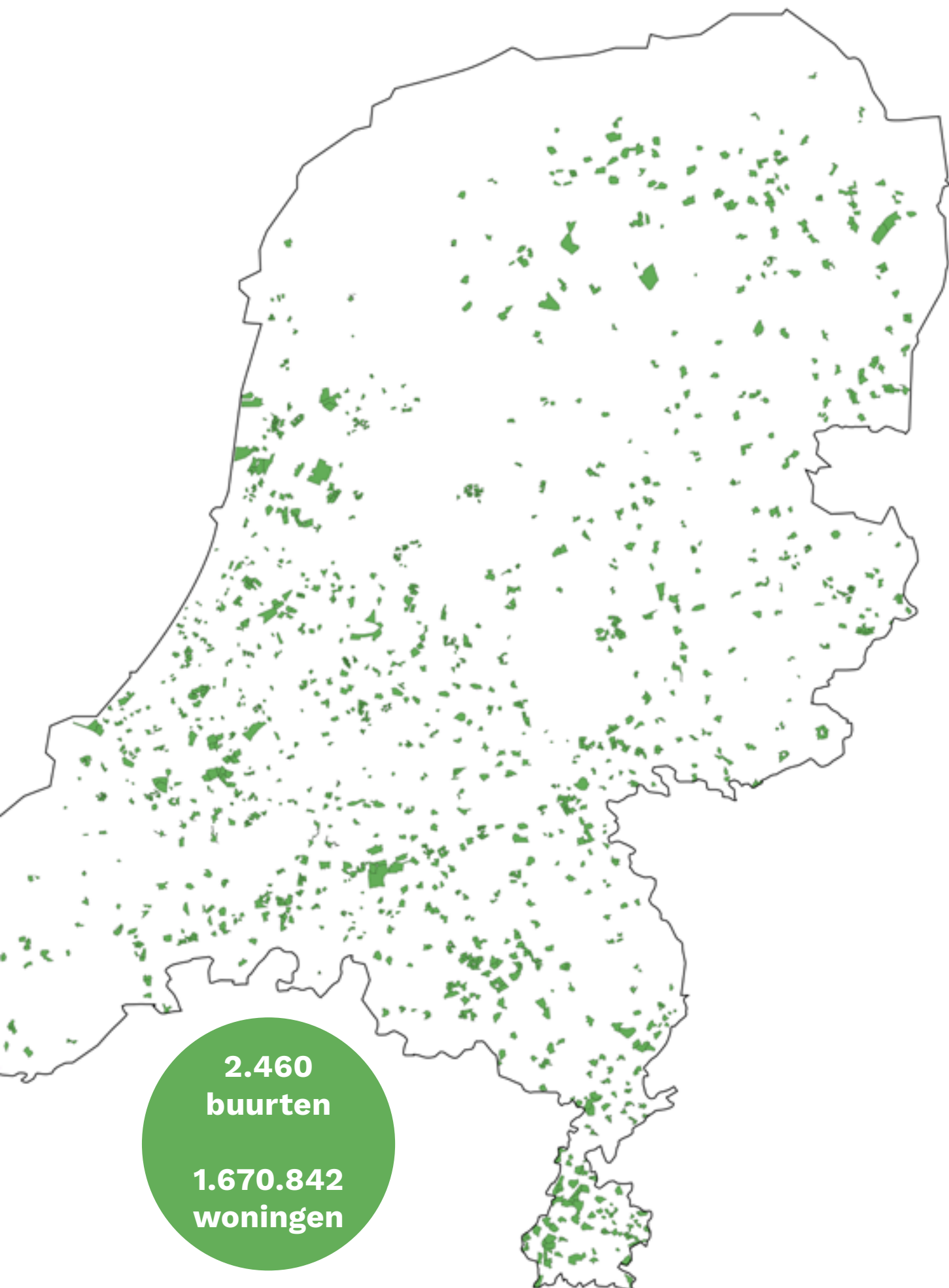
Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van Natuur en Milieu een berekening gemaakt waarin ze de totale technische potentie verminderen met alle belemmeringen. Technisch en functioneel zien zij 2,1 miljoen woningen die geschikt zouden zijn om op te delen in kleinere eenheden. Echter, volgens het EIB, is dit pas mogelijk wanneer een woning door mutatie leeg komt te staan. EIB gaat ervan uit dat woningen eens in de 15 jaar leeg komen te staan. Daarnaast stellen ze dat splitsen enkel haalbaar is vanaf een WOZ-waarde van 6.000

€/m² of hoger en dat het splitsen belemmerd wordt door regelgeving. Zodoende blijven er van de 2,1 miljoen woningen slechts 3.100 over die werkelijk gesplitst kunnen worden.³ Dit lijkt een weinig ambitieuze berekening die vooral gericht is op de huidige status quo en niet op een werkelijke potentie. Een positieve blik op deze studie toont dus dat het wegnemen van de belemmeringen en het inzetten op een stimulerend beleid, een groot aantal extra woningen kan opleveren!

In Nederland bestaat 42% van de huidige voorraad woningen uit rijtjeswoningen.⁴ Ongeveer de helft daarvan (ruim 20%) is gebouwd in de jaren '60, '70 en '80.⁵ Via GIS-analyse blijkt dat er 2.460 buurten zijn met minstens 300 rijtjeswoningen uit deze periode. Dit zijn bij elkaar 1,67 miljoen woningen.

In 1970 bestond een huishouden uit gemiddeld 3,2 personen en nu zijn dit nog maar 2,1 personen.⁶ Dit is een afname in inwoneraantal van 34%! Stel dat in al deze buurten het inwoneraantal teruggebracht wordt tot op het niveau van 1970, dan kunnen er nog 567.800 woningzoekenden bij! Het delen en splitsen van woningen zorgt in eerste instantie dus niet voor méér mensen in de buurt, maar brengt de levendigheid terug naar waar de buurt ooit voor bedoeld was.





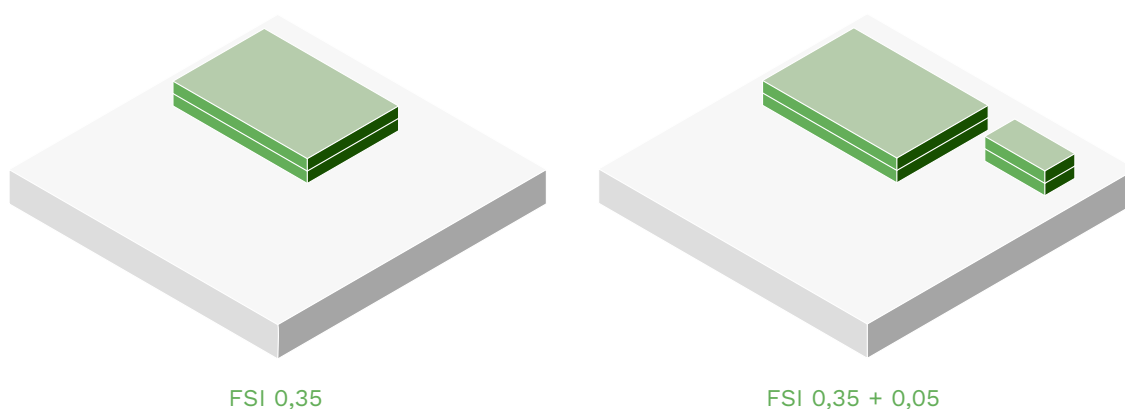
Wat is de potentie van optoppen?

Binnen deze voorraad gebouwen lijkt optoppen minder relevant. Slechts 18% van de woningen heeft een plat dak. Uiteraard is het mogelijk om een schuin dak te vervangen door een volledig extra verdieping, maar dat is een grote investering. Voor deze studie gaan we daarom niet heel diep in op optoppen. In de verbeelding van de catalogus komen wel voorbeelden voor met een optopping.

Wat is de potentie van kleinschalig inbreiden?

Zoals eerder beschreven is de dichtheid van de Nederlandse woonwijken in relatie tot andere Europese landen niet erg hoog. De wijken met rijtjeswoningen hebben een relatief lage dichtheid. Dichtheid wordt gemeten in FSI (Floor Space Index) en geeft de verhouding weer tussen de totale oppervlakte van een gebied en de hoeveelheid bebouwde vierkante meters. Centra van steden zitten vaak boven de 1,5 en landelijk gebied op 0,15 of minder. De buurten uit deze studie zitten gemiddeld op 0,35 FSI, wat vrij laag is. Dit betekent dat er nog ruimte is om woningen toe te voegen, zonder dat de buurt er direct 'vol' van raakt.

De totale oppervlakte van deze buurten bij elkaar is 2.506.705.788 m². Als we de FSI zouden verhogen met 0,05 (om te zorgen dat het karakter van de buurt nauwelijks verandert) geeft dit een potentie van 125.000.000 toe te voegen vierkante meters. Dit zijn pakweg 1,25 miljoen woningen van 75m² netto.⁷



¹ <https://www.blgwonen.nl/over-ons/nieuws/woningsplitsing-kan-half-miljoen-extra-woningen-opleveren.html>

² <https://www.platform31.nl/artikelen/corporaties-zien-snelle-kansen-voor-beter-benutten-van-hun-woningbezit/>

³ Rapport 'Meer woningen door verbouw' EIB in opdracht van Natuur en Milieu, Greve, M. & Koning, M. juli 2024

⁴ CBS

⁵ Bouwhulpgroep

⁶ CBS

⁷ Hier is gerekend met een vorm efficiëntie van 75%

**Het delen en splitsen
van woningen zorgt
niet voor méér
mensen in de buurt,
maar weer evenveel
inwoners als in de
jaren '70...**

Beweegredenen

Waarom zouden mensen hun woning willen delen of splitsen? Wat maakt het delen en splitsen aantrekkelijk voor buurtbewoners? Waarom moeten gemeenten meer op deze strategie inzetten en waarom is het interessant voor corporaties? Hieronder een aantal argumenten, met aangegeven op wie de argumenten betrekking hebben:



Woningdelen is sociaal!



Het delen van de woning is sociaal. Het is mogelijk een ruimte te delen, hetzij binnen, maar dit kan ook de tuin zijn. De nieuwe bewoner kan een bekende zijn, bijvoorbeeld een kleinkind. De nieuwe bewoners kunnen de bestaande (oudere) bewoners helpen, bijvoorbeeld bij de boodschappen. Op deze manier gaat woningdelen eenzaamheid tegen en versterkt het de sociale structuur van een buurt.



Help een (bekende) woningzoekende aan een woning!

Als bewoner kan je een woningzoekende, mogelijk een kennis of familielid, helpen aan een woning door het eigen huis te delen of te splitsen. Het is voor starters bijna onmogelijk om een woning te kopen op de huidige markt, dus dit is een relatief makkelijk manier om een woningzoekende een fijne plek te bieden en een hele hoop stress weg te nemen.



Kleiner wonen in vertrouwde omgeving!

Een groot huis betekent ook veel onderhoud. Sommige ouderen willen graag kleiner wonen, maar gepast aanbod in de eigen buurt mist. Woningdelen of -splitsen maakt dit mogelijk!



Een gerenoveerd en aangepast huis!

Het huis wordt weliswaar kleiner, maar de nieuwe bewoner kan zorgen voor een financiële impuls om de kleinere woning te renoveren en aan te passen naar een levensloopbestendige indeling. Dit maakt dat de bewoner na de verbouwing langer thuis kan blijven wonen.



Een betere en levendige buurt!



Door woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden komen er meer mensen bij in de wijk. Dit schept ruimte voor meer of nieuwe voorzieningen en verbeteringen in de openbare ruimte!



gemeente



corporatie



bewoners



buurtgenoten





“Ik heb een eigen woning én kan een oogje in het zeil houden hoe het met mijn opa gaat. Hij leek wat eenzaam na het overlijden van oma, maar het gaat nu beter.”

“Er is lekker veel groen bijgekomen. Soms weet ik niet waar ik moet plassen.”



“Eerste twijfelde ik over een bovenwoning, maar dit is ideaal en gezellig. Mijn zoon speelt vaak in de tuin.”

“Een gedeelde tuin is heerlijk. Niet alleen voor onze dochter, maar ook voor onszelf. In de zomer eten we vaak samen. ”



Meer inkomsten voor de gemeente!

Voor een gemeente is het toevoegen van woningen binnen bestaande buurten zeer gunstig. Meer inwoners betekent meer opbrengsten vanuit het gemeentefonds. Daarnaast betalen de nieuwe bewoners gemeentelijke belastingen voor het onderhoud en beheer van de buurt (denk aan afvalstoffenheffing en rioolbelasting).



Minder afhankelijk van marktpartijen

Door woningen toe te voegen in bestaande buurten zijn gemeenten minder afhankelijk van de grote ontwikkelingen door ontwikkelaars. Gebiedsontwikkeling is een traag proces en duurt gemiddeld 7 jaar. In deze buurten zijn gemeenten nog vaak zelf eigenaar van de grond, wat, bij kleinschalige inbreiding, zowel het proces als de regie eenvoudiger maakt.



Een beter passende woningvoorraad

Veel corporaties buiten de Randstad hebben een voorraad woningen die niet meer past bij hun bewoners. De voorraad bestaat meestal vooral uit eengezinswoningen, terwijl de bewoners steeds vaker alleenstaand of een stel zijn. Door te delen en te splitsen kan de voorraad beter passend gemaakt worden en komt er ruimte vrij voor nieuwe bewoners. Bijna overal zijn de wachtlijsten voor de sociale huursector lang.



Minder afhankelijk van grondposities

60% van de corporaties heeft onvoldoende grond om nieuwe woningen te ontwikkelen. Door meer woningen toe te voegen vanuit (en tussen) het bestaande bezit zijn ze minder afhankelijk van deze grondposities.



Verzilveren overwaarde

Door de woning te splitsen en een deel te verkopen kan (een deel van) de overwaarde verzilverd worden. Experts zeggen dat dit niet de hoofdreden tot splitsen zou moeten zijn. Er is een risico dat als mensen enkel vanuit financiële overweging hun woning splitsen en verkopen dat dit de huizenprijzen verder opdrijft.



gemeente



corporatie



bewoners



buurtgenoten

Belemmeringen

Ondanks de hoge potentie en de grote nood aan meer woningen, komt het splitsen nog nauwelijks van de grond. Als we grofweg de potentie uitsmeren over de komende 15 jaar, dan benutten we nu zo'n 5%. Wat zijn de belemmeringen die het delen en splitsen van woningen in de weg zitten? En hoe gaan we met deze studie de belemmeringen wegnemen?

1. Weinig voorbeelden.

Er zijn nog weinig voorbeelden van hoe een woning op een goede manier gedeeld en gesplitst kan worden. Dit maakt het voor mensen lastig om in te schatten wat er allemaal mogelijk is. Om deze reden bevat de studie een ruimtelijke catalogus die toont op welke manieren een woning aangepast kan worden. Naast de woning zelf, toont de catalogus ook via verschillende buurtfragmenten het effect van delen en splitsen op de buurt.

2. Tegenwerkend beleid

Het vigerend beleid maakt delen en splitsen van woningen lastig en soms zelfs onmogelijk. Volgens een onderzoek van Radar heeft 16% van de gemeente beleid dat woningsplitsen stimuleert, maar 26% van de gemeente heeft een verbod op woningsplitsen.¹ Veel van het beleid tegen woningdelen, -splitsen en inbreiden komt voort uit angst. Zo is er bij buurtbewoners en gemeenten veel angst dat woningdelen leidt tot overbewoning door arbeidsmigranten of studenten en dat dit overlast met zich mee zal brengen. Daarnaast is er vaak angst dat de parkeerdruk in een buurt te hoog wordt door het toenemend aantal inwoners. In het hoofdstuk 'beleid' inventariseren we om welk beleid het gaat en op welke manier het toch mogelijk is om als gemeente deze strategieën te ondersteunen en te stimuleren, zonder dat de leefbaarheid van de buurt onder druk komt te staan.

3. Complex proces

Gekoppeld aan punt 2 leidt dit tot een ingewikkeld proces. Als het al lukt om het beleid mee te krijgen, dan moeten er soms wel drie verschillende vergunningen aangevraagd worden: een vergunning voor de bouwwerkzaamheden, een vergunning om de woning te mogen splitsen en soms een 'woningvormingsvergunning' om een extra woning aan de voorraad toe te voegen. Een verhuurvergunning is bij verhuur vaak ook nodig. Vergunningen aanvragen kost tijd en geld. De hoogte van de kosten verschillen per gemeente, maar kunnen oplopen tot boven de €10.000!

Ook corporaties hebben last van dit proces. In sommige gemeentes kost het splitsen van één woning een corporatie bijna evenveel procestijd als het bouwen van een nieuw appartementsgebouw. Gezien de beperkte middelen van corporaties, is de keuze dan makkelijk gemaakt.

In deze studie doen we een voorstel hoe de gemeente via beleid en via een actieve rol het proces voor bewoners en corporaties makkelijker kan maken.

4. Hoge kosten

Zowel het proces, maar bovenal de verbouwing kan leiden tot hoge kosten. Hierin moeten we twee aspecten onderscheiden; enerzijds de kosten en anderzijds de financiering. In de studie gaan we in op beide. Soms kunnen iets hogere kosten bij de verbouwing leiden tot lagere kosten op de langere termijn, in dat geval is het vooral een financieringsvraagstuk. Anderzijds zijn de bouwkosten vaak heel logisch; hoe groter de ingreep, hoe hoger de kosten.

¹ <https://radar.avrotros.nl/artikel/wil-jij-je-woning-splitsen-deze-regels-gelden-er-in-jouw-gemeente-60169>



2.

De rijtjes- woning als hoeksteen van de samenleving

cultuurhistorisch essay Michelle Provoost (INTI)



bron: een moeder en haar kinderen steken over, een personenauto die op een kruising rechtsaf slaat, Groningen, Groninger Archieven, NL-GnGRA_2437_2655

De rijtjeswoning als hoeksteen van de samenleving

Sommige aspecten van het dagelijkse leven zijn zo ingeburgerd dat het lijkt alsof ze altijd hebben bestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor het hebben van een koophuis, zodat je vermogen kunt vergaren, of voor het maken van een 'wooncarrière', steeds opwaarderen naar een groter en duurder huis. Het geldt ook voor de wijsheid 'iedereen in Nederland wil toch een huis met een tuintje'. Door sommigen wordt het rijtjeshuis zelfs als de meest typische Nederlandse woonvorm gezien, vanwege de hoeveelheid: van de 8 miljoen woningen in ons land zijn er 5 miljoen eengezinswoningen, waarvan het grootste deel (3,4 miljoen) een rijtjeswoning is; het overige deel bestaat uit twee-onder-een-kap of vrijstaande woningen. In 2007 wijdde journalist Bernhard Hulsman een heel boek aan het fenomeen van de rijtjeswoning als de meest voorkomende, gewoonste en meest 'volkseigen' vorm van wonen in Nederland. Daarbij ging hij voorbij aan het feit dat het rijtjeshuis niet veel meer is dan een aantal identieke woningen die een tussenmuur delen, een type dat in Duitsland Reihenhaushaus genoemd wordt, en in Engeland terraced housing of row houses, Radhus in het Zweeds, rækkehus in het Deens om maar eens een paar landen te noemen die ook miljoenen rijtjeswoningen hebben. Elk land, elk continent heeft zijn eigen variaties.

Hoe komt het eigenlijk dat we tegenwoordig zoveel rijtjeswoningen hebben? Want hoewel dat nu synoniem is voor de allergewoonste woonvorm die we in Nederland hebben, is het een relatief jong verschijnsel. Weliswaar bestaat de rijtjeswoning in verschillende vormen (in hofjes bijvoorbeeld) al eeuwen, maar pas vanaf de populariteit van de tuinstad in het begin van de 20ste eeuw werd dit woningtype tot ideaal verheven voor de huisvesting van arbeiders en middenklasse. Met name de socialistische architecten onderstreepten het belang van goede huisvesting voor arbeiders in plaats van de revolutie-etagebouw met een of twee kamers waar die klasse normaal woonde. De architecten van de modernistische beweging (zoals J.J.P. Oud, H. van Loghem en W. van Tijen) combineerden in de jaren twintig en dertig de eengezinswoning met de open verkaveling in rijtjes als middel tot economisering en collectivisering van de bouwsector.



Tuindorp Vreewijk, architect Granpré Molière, Verhagen, Kok
Bron: Stadsarchief Rotterdam

In de plattegrond van de rijtjeswoning waren kamers voor een specifiek gebruik ontworpen: een woonkamer, een keuken, de ouderslaapkamer, de meisjeslaapkamer en de jongenslaapkamer. Dat was niet alleen omdat de bewoners hierom vroegen, maar ook als een manier om mensen 'op te voeden', te 'socialiseren' en te conditioneren: "In de plattegronden van de woningen werd deze sociale conditionering doorgezet door de woning als exact passende contramal van veronderstelde en wenselijk geachte leefpatronen te ontwerpen.", zoals Noud de Vreeze schrijft¹.

Die manier van denken, conditioneren, ontwerpen en rekenen glorieerde tijdens de naoorlogse wederopbouw in de massale bouw van de rijtjeswoning en de doorzonwoning, geholpen door de industrialisering van de bouw en de standaardisering van bouwelementen en plattegronden. Hulsman noemt het rijtjeshuis een typisch Nederlands compromis tussen de efficiëntie van het modernisme en het traditionalisme dat diep in de toenmalige Nederlandse maatschappij zat en vorm kreeg in de architectuur van de Delftse School: "Het (rijtjeshuis) verenigt de openheid en het rationalisme van het modernisme met de bakstenen muren en pannendaken van het traditionalisme."² Inderdaad had 90% van de eengezinswoningen een zadeldak in de jaren vijftig en zestig.

Hoeksteen van de samenleving

De herhaling die zo typerend is voor rijtjeswoningen is het directe gevolg van het onvermoeibare onderzoek naar de beste, betaalbare woning die door modernistische architecten in de vooroorlogse periode was gestart. Wim van Tijen speelde daarin een centrale rol. Nadat enkele spraakmakende en vernieuwende projecten waren opgeleverd (zoals de Kiefhoek van Oud of de Bergpolderflat van Van Tijen) werden in de ontwikkeling van de goede woning grote stappen gezet tijdens de oorlog, toen het echte werk stillag, maar volop nagedacht werd over de naoorlogse woningbouw.

De Kiefhoek, architect J.J.P. Oud
Bron: Stadsarchief Rotterdam



In de Studiegroep Woningarchitectuur werden in de laatste oorlogsjaren door de architecten normen opgesteld voor de afmetingen van de diverse vertrekken van de eengezinswoningen voor verschillende grootten gezinnen. Voor een 'normaal gezin', met twee ouders en maximaal 4 kinderen rekenden ze tussen de 74-87 m².

Normen, opgesteld door de Studiegroep in Mei 1944

Minimum oppervlakten voor *dagwoningen*

ARCHITECTEN-PROGRAMMA VOOR WONINGBOUW MEI 1944		KINDERLOOS OF KLEIN GEZIN 2 S.L.K.		MIDDELGROOT GEZIN 3 S.L.K.		GROOT GEZIN 4 S.L.K.		ZEER GROOT GEZIN 5 S.L.K.		SPECIALE WOONVOORM ALLENWON.		BOUWVERORDENING	
												AMSTERDAM	ROTTERDAM
WOONRUIMTEN	KAHER	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	KEUKEN	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Totaal	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
SLAAPRUIMTEN	OUERS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	KINDEREN	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Totaal	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
BUREAUMIDEN	W.C.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	WASCHRUIMTE	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	PORTALEN	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	TRAPPENHUIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	KASTEN	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
MINSTENS BEH. OPP.	MURWIERK	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Totaal	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
BALCONS BERGING		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

1) Inclusief kast.

2) Inclusief servies- en woonaccessoires.

3) Afsluitbaar.

4) Inclusief extra trap en peraal bij midwintertemperatuur.

5) Aantal gemeenschappelijk trappenhuizen:

Engerwoning: $\frac{3,75 \times 2,15}{2} = 4 \text{ m}^2$.

Gedwongen: 10 m² trap per 10 woningen.

6) Meerkant 6,2 m².

Kamerkast 0,3 m².

Werkkast 0,4 m².

Slaapkamer: 0,4 m².

7) Buizen- en bouwmaterialen, schiedingwanden, kanten en afsluiting.

8) Geometrische buizenwanden en h.o.h. bouwmaterialen.

9) Tusseltrap van woonkamer, keuken- en slaapkamerhalven.

10) Rijwiel, kindervan, meubelen enz. in onderbouw.

Tabel 10: De minimum woonoppervlakte (m²) van een driekamer woning overeenkomstig de V & W 1951 en de V & W 1965

	1951	1965
woonkamer	16	17
keuken	4	6
slaapkamer ouders	9,5	11
slaapkamer 2 kinderen	7	8
slaapkamer 1 kind	4,5	5
overig (overmaat)	3	10
totaal minimum woonoppervlak	44	57
berging	6	7
totaal generaal	50	64

Bron: J. van der Schaar, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, dissertatie TU Delft 1987, p.249

De zakelijke, rationele aanpak o.l.v. Van Tijen voor de standaardisatie van de etagewoning en de eengezinswoning werd direct na de oorlog gepubliceerd en vervolgens door de rijksoverheid vertaald in de bekende Voorschriften en Wenken voor de nieuwbouw. Daaraan moesten alle woningen voldoen die in aanmerking wilden komen voor rijkssubsidie. Steevast werd door de overheid de ondergrens opgezocht van wat door de architecten leefbaar geacht werd. De V&W werden regelmatig bijgesteld waarbij de grootte van vertrekken werd aangepast aan de op dat moment bestaande behoefte en middelen. Dat ging niet in een rechte stijgende lijn omhoog, maar soms (zoals in begin jaren vijftig) ook weer naar beneden. Op dat moment was de woningschaarste zo groot, dat naar allerlei uitzonderlijke maatregelen werd gegrepen: verplichte inwoning, regulering van het aantal vierkante meters per persoon, maximale grootte van de woning, normaalwoningen, systeemwoningen en keuzeplannen (verzameling van goede en goedkope bouwplannen voor eengezinswoningen die eenvoudig herhaald konden worden). Het streven was dus naar veel simpele minimumwoningen, zoveel mogelijk geïndustrialiseerd, om in de enorme behoefte te kunnen voorzien.

Ook werden vele tijdelijke maatregelen genomen, zoals de splitsing in duplex en triplexwoningen. Meer dan 30.000 woningen werden gerealiseerd door eengezinswoningen te splitsen in onder- en bovenwoningen, met het idee dat deze na het oplossen van de woningnood samengevoegd konden worden tot één woning. Het waren kleine, maar zelfstandige wooneenheden, met afzonderlijke entrees met eigen bel en brievenbus, eigen berging, kelder en 'drooggelegenheid', afzonderlijke energiemeters en als buitenruimte voor de bovenwoning een balkon³. Tuinwijk Frankendael in Amsterdam was in 1950-1954 de eerste wijk met duplexwoningen, met twee woningen van elk 30-40 m².



Duplexwoningen in Rotterdam-Zuidwijk.
Architect Willem van Tijen
Bron: Rotterdam Woont



Type A6, ontworpen door architect W. Wissing, aangewezen als keuzeplanwoning E6100 (1960) die ca. 2000 keer werd gebouwd.
Bron: E. van Es, Willem Wissing (2020-2008), Stedenbouwkundige, Bonas 2011



Duplexwoningen in tuindorp Frankendael, Amsterdam. Architect: Merkelbach & Elling
Bron: RCE

Wijkgedachte

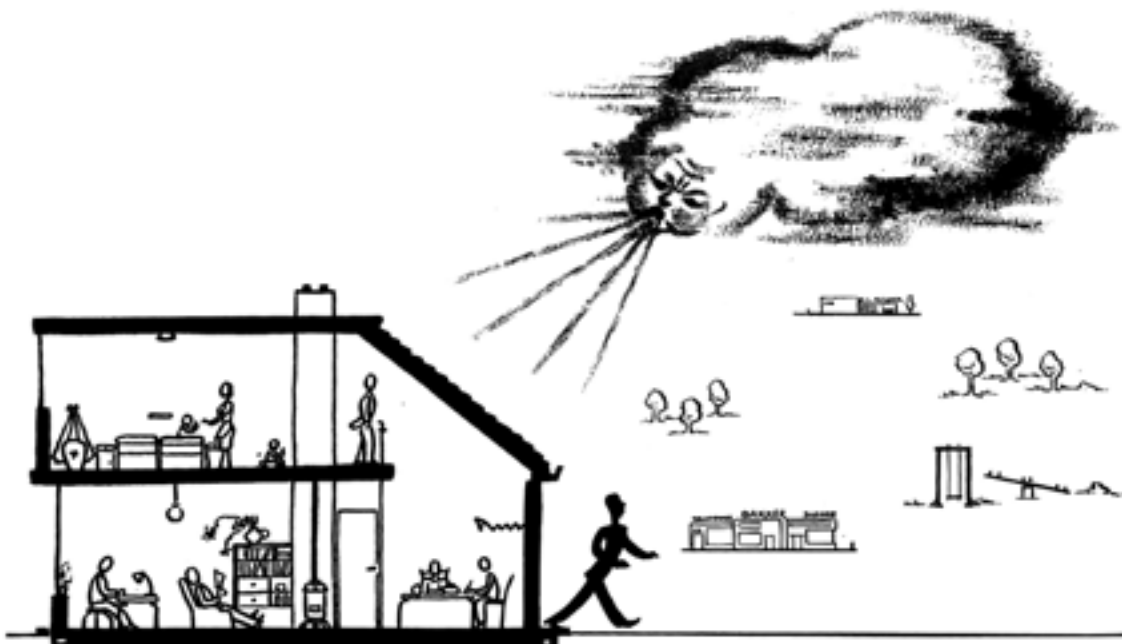
Tijdens de wederopbouwperiode was het volkshuisvestingsbeleid van de overheid gericht op het creëren van rustige, stabiele woonomgevingen die zouden bijdragen aan een stabiele sociaaldemocratie. Er was dus een grote behoefte aan stabiliteit, en dat had alles te maken met de naweeën van de oorlogsperiode. Honger en uitputting, en allerlei inmiddels onbekende besmettelijke ziekten heersten. Chaos en ‘zederverwilderung’ lagen op de loer, de oorlog had gezorgd voor losbandigheid; de bevolking had wel geoefend op langzaam-aan-acties, maar de efficiëntie was verloren gegaan. Gezinsverbanden waren verbroken en moesten hersteld worden. De samenleving moest opnieuw opgebouwd worden in een periode van armoede en gebrek aan werkelijk alles. Daarbij kwam de geboortegolf van de eerste jaren na de oorlog (een geboorteoverschot van 150.000 per jaar) en de repatriëring van 100.000 Nederlanders uit Indonesië. Het gezin was bij de wederopbouw de hoeksteen voor de naoorlogse -confessionele- kabinetten.

Om die reden kwam de wijkgedachte, een op het Engelse Garden City en New Towns programma gebaseerd sociaal-ruimtelijke concept, als geroepen. Het zette het gezin centraal in een hiërarchisch geordend model dat gericht was op het bieden van stabiliteit op verschillende niveaus (van de buurt, de wijk en de stad). Ook hier werd weer een belangrijke rol gespeeld door Wim van Tijen die samen met ir. Bos de publicatie ‘De stad der toekomst, de toekomst der stad’ maakte. Veiligheid, overzichtelijkheid en een zekere angst voor de uitwassen van de grote stad spelen hierin de boventoon. De bouw van rijtjeswoningen werd verder aangezwengeld doordat in de discussies over hoogbouw versus laagbouw direct na de oorlog het argument overheerste dat etagewoningen eigenlijk niet geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. Daarvoor was de eengezinswoning aangewezen.

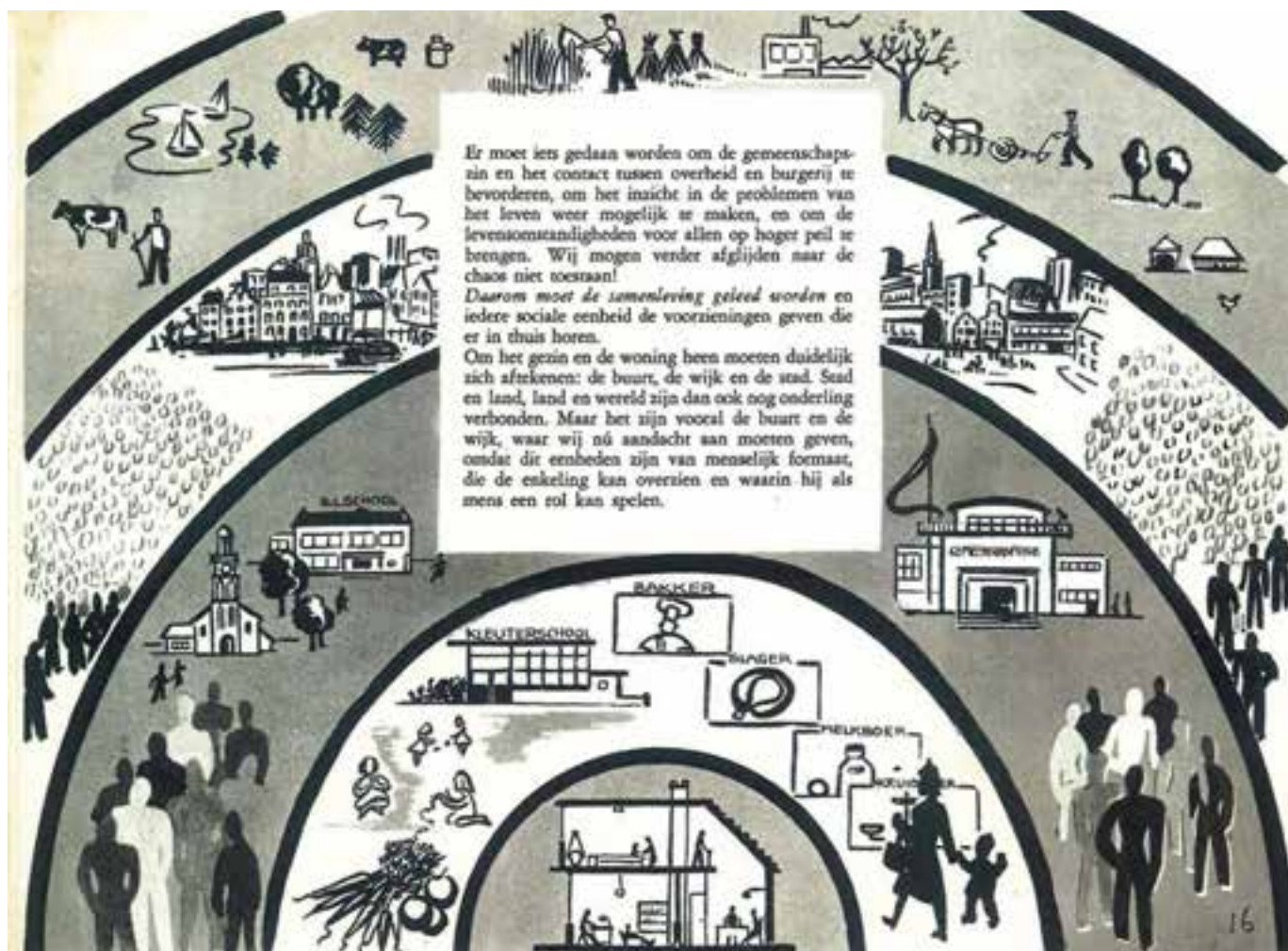
Veel sociale voorzieningen werden noodzakelijk geacht om in de niet-materiele behoeften van het collectief te voorzien: scholen, buurthuizen, bibliotheken, theaters, kerken, steeds passend bij de schaal van de stedenbouwkundige eenheid. Destijds werden deze gebouwen en de wijkorganisaties waarvoor ze bedoeld waren, gezien als een manier tot decentralisatie van de democratie, een manier om de bureaucratie van de centrale overheid op afstand te houden, en de afstand tussen politiek en bevolking tegen te gaan⁴. Inmiddels is de wijkgedachte vergeten en het aanbod aan voorzieningen ernstig verschaald door bezuinigingen en centralisatie van bijvoorbeeld bibliotheken. Toch is er ook nu opnieuw behoefte aan ruimte in de buurt voor gemeenschappelijke activiteiten en (zorg) voorzieningen. Het brede scala aan publieke gebouwen van destijds bestaat nog slechts deels, maar zou hierin goed kunnen voorzien.



Bron: W.F. Geyl, Wij en de wijkgedachte, Utrecht, 1949



Bron: W.F. Geyl, Wij en de wijkgedachte, Utrecht 1949



"Wij mogen verder afglijden naar de chaos niet toestaan!"
Bron: W.F. Geyl, 'Wij en de wijkgedachte', Utrecht 1949

Eigen woningbezit

Hoewel in de vakwereld en het overheidsbeleid niet veel discussie was over de noodzaak om meer eengezinswoningen te bouwen, was ook in de jaren zeventig al duidelijk dat het gezin op de terugtocht was als huishoudensvorm. De sociologe Beuckens-Vries (WUR) wees erop dat al in 1960 'het gezin' maar net 50% van alle 'leefvormen' besloeg en dat percentage was daarna nog verder gedaald. Fijntjes vroeg ze zich af in hoeverre dat weerspiegeld werd in de bouwproductie. De toename van het aantal alleenstaanden was duidelijk: dat bedroeg in 1961 12.2% en in 1971 17.4%.⁵ Ze schreef: "Het gezin dat uit een echtpaar met kinderen bestaat, is niet de enige leefvorm in ons land. Uit de analyse van volkstellingsgegevens komt naar voren dat belangrijke, in kwantitatief opzicht niet te verwaarlozen leefvormen zijn de alleenstaanden, de niet-gezinshuishoudens en de één-oudergezinnen. Deze diversiteit in leefvormen zou zich ook in het woningbestand moeten afspiegelen, omdat elke leefvorm zijn eigen behoeften heeft en op een eigen wijze zijn functies vervult."

Ook het groepswonen kreeg zijn stimulans uit de kring van vrouwen en feministen, die in deze samenlevingsvorm een mogelijkheid zagen om de rol van de vrouw te verruimen en los te zingen van het huishouden, door meer huishoudelijke taken in de groep te verdelen. Hoewel de bouw van complexen voor groepswonen in de door mannen gedomineerde bouwwereld niet werd omarmd, waren er in het begin van de jaren tachtig toch meer dan 7000 projecten voor groepswonen in Nederland.⁶

Het kabinet Den Uyl (1973-1977) besloot de bouw van woningen voor specifieke huishoudenscategorieën te stimuleren: alleenstaande jongeren, tweepersoonshuishoudens, groepen gelijkgezinden, bejaarden, gastarbeiders, studenten. Allemaal mensen voor wie de eengezinswoning, met zijn specifieke verdeling in gebruiksruimten voor ouders en kinderen, minder geschikt was. Dat leidde tot nieuwe vormen van wonen en wooneenheden zoals HAT-eenheden (de zgn. Van Dam-eenheden), groepswonen en bejaardencomplexen. Voorzichtig werd geknaagd aan de hegemonie van het rijtjeshuis, maar dit was een tijdelijke trend: in de jaren negentig was het rijtjeshuis opnieuw het hoofdbestanddeel van de Vinex-uitbreidingswijken, die het bovendien zonder de vele buurtvoorzieningen van de wijkgedachte moesten doen.

Eigen woningbezit

Hoewel een groot deel van de rijtjeswoningen bestaat uit sociale huurwoningen, was het overheidsbeleid in de naoorlogse decennia vooral gericht op het stimuleren van het eigen woningbezit. Het percentage eigenaar-bewoners

was namelijk relatief laag in Nederland vergeleken met omliggende landen. Het eigen woningbezit is pas de laatste halve eeuw gemeengoed geworden. Net voor de Tweede Wereldoorlog bezat slechts 20% van de Nederlandse bevolking zijn eigen huis. Dat ging dan ook gepaard met een behoorlijke status en was voorbehouden aan de middenklasse, hogere inkomens en notabelen. Het merendeel van de mensen (60%) huurde een woning of appartement bij een particuliere verhuurder en dat was ook direct na de oorlog nog zo.⁷

Het bezit van een eigen woning werd door de overheid -vooral door de christelijke partijen- gezien als een middel tot meer zelfbeschikking over de woning, privacy en vermogensvergaring: "Een eigen huis zou bevorderlijk zijn voor verantwoordelijkheidsgevoel, spaarzin, properheid en gezinsstabiliteit".⁸ De socialistische partijen steunden het eigen woningbezit niet, zij zagen het collectieve wonen in huurappartementen als een 'hogere vorm van bezit' en een bijdrage aan maatschappelijke solidariteit en eenheid. Pas toen in 1952 een minister van de Katholieke Volks Partij op het departement van Volkshuisvesting kwam, werd het Premie- en bijdragebesluit woningbouw ingesteld, dat zowel voor bouwers als kopers financiële tegemoetkomingen beschikbaar maakte. In 1956 volgde de Nationale Hypotheekgarantie, die de financiering van een eigen woning makkelijker maakte. In dezelfde tijd ontstond ook het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, een semi-overheidsbedrijf waarbij meer dan 500 gemeenten waren aangesloten, dat goedkoop kon lenen en subsidies kreeg van de rijksoverheid met als doel het bouwen van betaalbare koopwoningen.

In de jaren zeventig, toen het linkse kabinet Den Uyl aan de macht was, bleek dat de socialisten hun weerstand tegen het eigen woningbezit hadden opgeheven. Nu zagen ze de eigen woning óók als een vorm van emancipatie van de arbeider en vonden dat iedereen het recht moest hebben om zelf te kiezen of hij/zij wilde huren of kopen. Om de lagere inkomens te helpen werd in 1974 een stelsel premiekoopregelingen ingesteld, waarvan vooral de premiekoopwoningen A en B een grote verspreiding kregen. Gedurende 10 jaar werd een inkomensafhankelijk bedrag gesubsidieerd en dat werkte als volgt: "Een koper met een maximuminkomen van 30.800 gulden kon in 1979 bij aankoop van een premie A-woning onder de 140.000 gulden in het eerste jaar op een maximale premie van 8.400 gulden rekenen. Jaarlijks ging daar 500 gulden vanaf als het inkomen niet veranderde."⁹ In 1995 werd de regeling afgeschaft, maar toen hadden toch al honderdduizenden starters in de loop van zestien jaar van de regeling geprofiteerd.

Door al deze stimuleringsmaatregelen, de toegenomen welvaart en de steeds makkelijker te verkrijgen bankhypotheken nam het eigen woningbezit na de oorlog sterk toe, van 28% in 1950 naar meer dan 50% in de jaren negentig. Inmiddels

60%, vooral doordat in de bouwproductie van deze eeuw de koopwoning maar liefst 67% bedroeg.

Er was slechts één periode waarin het eigen woningbezit een knauw kreeg en dat was gedurende het begin van de jaren tachtig. De oliecrisis van 1979 leidde tot een internationale economische crisis die zijn beslag kreeg in een record werkeloosheid en talloze bezuinigingen op de volkshuisvesting. De neoliberale ideologie deed niet alleen in Engeland met premier Margaret Thatcher zijn intrede, maar ook premier Ruud Lubbers bestreed de crisis met bezuinigingen op de overheidsuitgaven. De rente (ook de hypotheekrente dus) werd verhoogd terwijl de lonen daalden en bereikte hoogterecords van rond de 13%. Duizenden mensen konden hun woonlasten niet meer betalen en werden gedwongen hun huis te verkopen. Ook de commerciële woningmarkt stortte in, door marktpartijen werd niets meer gebouwd. Om de woningproductie op peil te houden, liet de rijksoverheid het aantal huurwoningen dat gebouwd werd door de woningcorporaties stijgen. Noud de Vreeze legt uit waarom: "Het streven van de rijksoverheid is erop gericht geweest het totale bouwprogramma enigszins regelmatig te laten afnemen van 150.000 in het begin van de jaren zeventig naar een jaarlijkse productie van 80.000 à 90.000 woningen in de jaren negentig. Fluctuaties in de koopsector werden bestreden met gepremieerde koopwoningen en als dat vanwege marktomstandigheden niet lukte, werden extra contingenten sociale huurwoningen ingezet."¹⁰ Binnen de totale woningproductie bedroeg het aantal huurwoningen in 1982 maar liefst 54%, terwijl het enkele jaren daarvoor, in 1978, slechts 28% was.

Van grote invloed op de volkshuisvesting en het eigen woningbezit was het sentiment in de jaren tachtig dat bepaald werd door argumenten tegen overheidsinterventie en voor een terugtrekkende overheid. Die argumenten werden niet alleen door rechtse partijen gedeeld, maar ook door traditioneel linkse, zoals de PvdA. Dat betekende dat de collectieve lastendruk zou moeten worden verlaagd en het overheidsapparaat afgeslankt. Het eigen woningbezit zou moeten worden gestimuleerd omdat het paste bij een primaat van het particulier initiatief en de persoonlijke verantwoordelijkheid. Daarnaast plaveide de alarmerende stijging van het volkshuisvestingsbudget van 2,2 miljard in 1970 tot 14,3 miljard in 1985 de weg voor een stelselherziening die de kaarten tussen de marktpartijen en de woningcorporaties opnieuw verdeelde. Vanaf het eind van de jaren tachtig (in 1988 kwam de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening uit) waren de marktpartijen aan zet. In de nieuwe (Vinex) uitbreidingswijken mocht het aandeel sociale woningbouw nog maximaal 30% bedragen. Het aandeel eengezinswoningen daarvan was slechts klein, de betaalbare woningen waren meestal appartementen. Het hoge percentage koopwoningen in de Vinexwijken zorgde ervoor dat het eigen woningbezit in Nederland tegenwoordig

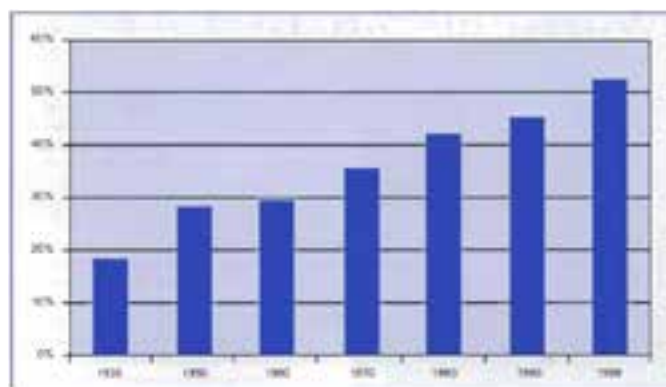
57% bedraagt.¹¹

Concluderend: het feit dat tegenwoordig 42% van onze woningvoorraad uit rijtjeswoningen bestaat, is dus niet alleen een natuurlijk fenomeen of puur een gevolg van de smaak van de gemiddelde Nederlander. De notie van 'het gezin' in de twintigste eeuw werd door links en rechts omarmd als 'hoeksteen van de samenleving'. Voor de christelijke partijen was de eengezinswoning een belichaming van christelijke waarden rondom het gezin; voor socialisten was het een vorm van waardigheid, gelijkheid en (arbeiders)emancipatie. Vanaf de oorlog werd het eigen woningbezit met name door de confessionele partijen op allerlei mogelijke manieren gestimuleerd door regelingen en subsidies en dat bevorderde de bouw van eengezinswoningen.



Figuur 25: Aantal voltooide eigen woningen en het aandeel ervan in de totale bouwproductie, in de periode 1948-1983 (Bron: CBS-Maand Stat-Bouwnijverheid)

Bron: J. van der Schaar, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, dissertatie TU Delft 1987



Figuur 1: Ontwikkeling eigen woningbezit, (Bron: J. van der Schaar, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, dissertatie TU Delft 1987)

De ontwikkeling van het eigen woningbezit.
Bron: J. van der Schaar, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, dissertatie TU Delft 1987; DGVH, Volkshuisvesting in cijfers, 1999

jaar	totaal	woningwet	premiehuur	premiekoop (eigen woning- bezit)	woon- eenheden	vrije sector
1973	133.750	50.325	27.990	27.935		27.300
1974	138.750	50.325	30.490	30.435		27.300
1975	130.000 ¹⁾	39.000	33.230	34.230		23.300
1976	111.500	33.000	15.000	42.000	11.500	20.000
1977	108.500	31.500	8.000	42.000	3.000	24.000
per 31-3-77			5.000	40.000		
1978	110.000	31.000 ²⁾	4.000	41.000	4.000	28.000

1) in febr. 1973 tot 100 - 110.000 verlaagd
2) waarvan 10.200 premie-corporatiewoningen

Bron: J. van der Schaar, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, dissertatie TU Delft 1987



Het rijthuis werd door de socialisten aanvankelijk puur gezien als goede huisvesting voor arbeidersgezinnen maar in de jaren zeventig werd ook door het socialistische kabinet Den Uyl het bezit van een eigen woning gestimuleerd via de instelling van premieregelingen.

Vertaald naar industriële bouwsystemen werd de eengezinswoning ook sterk door de bouwsector gepromoot: eenvoudig te bouwen en te verkopen. Toen in de jaren negentig de marktpartijen het voor het zeggen kregen, zagen ze de rijtjeswoningen als het summum van consumentenvraag en werden talloze Vinexbuurten volgebouwd met identieke rijtjeswoningen.

Door de historiserende architectuur van de afgelopen jaren is de cirkel rond. De meeste rijtjeswoningen uit de eenentwintigste eeuw lijken verdacht veel op hun voorgangers uit de vorige eeuw. Ze hebben dezelfde plattegrond, alleen wat groter.



Context van de rijtjeswoning in de jaren zestig

In de jaren zestig werd de doorzonwoning de meest begeerde soort nieuwbouwwoning; een huis met grote ramen voor en achter, waardoor de woonruimte prettig licht was en je als voorbijganger zo vanaf de straat naar de achtertuin kon kijken. Dat was mogelijk doordat de plattegrond uit twee beuken bestond, een brede en een smallere. In de brede lag de woonkamer aan de straatkant en de eetkamer aan de tuin, terwijl in de smallere beuk de entree, gang, wc en keuken (aan de tuinkant) waren ondergebracht. Op de eerste verdieping lagen drie slaapkamers en een badkamer. Wanneer het huis met een zadeldak werd afgedekt volgde na de eerste verdieping nog een zolder. Dit type, dat in de jaren vijftig werd ontwikkeld mede door het Bouwfonds, werd standaard in de jaren zestig en maakte toen een kwaliteitssprong met een betere bouw kwaliteit en grotere oppervlakte.

Voor de doorzonwoning bestaan geen Engelse, Duitse of andere vertalingen, dus het moet wel een typisch Nederlandse woonvorm zijn. Het was/is een geliefde woonvorm en werd zo algemeen dat het symbool ging staan voor de doorsnee familie, voor burgerlijkheid, voor eenheidsworst -elk huis is immers identiek aan zijn buurhuis en -zo is de suggestie- dat zal dan ook wel voor de bewoners gelden.

In de doorzonwoning is terug te zien hoe ook in de jaren zestig 'het gezin als hoeksteen van de samenleving' bepalend was voor het ontwerp van de woning, de wijk en de openbare ruimte.

De bouw begon te industrialiseren en richtte zich op efficiënt veel woningen realiseren zonder de inzet van veel bouwvakkers. Dat had standaardisatie en uniformiteit tot gevolg. Architecten ontwierpen aan de hand van de nationale Voorschriften en Wenken hun eigen versie van de beste rijtjeswoning en pasten deze op verschillende plekken toe. Zo bouwde Hugh Maaskant, de bekende architect uit Rotterdam, 15.000 'ladeplannen', vrijwel identieke woningen in verschillende plaatsen in Nederland. Wim Wissing deed hetzelfde met de zgn. 'keuzeplannen' (gestandaardiseerde woningen die met voorkeur gebouwd mochten worden). Tussen 1945 en 1975 werden ca. 450.000 systeembouwwoningen gebouwd (op het toppunt bedroeg dit 20% van de bouw) en 50.000 woningen volgens keuzeplannen.

Architectonische opgave rijtjeshuizen jaren '60:

- **Verduurzaming van de woningen**
- **Per geval beoordelen of een rijtje woningen geïnterpreteerd moet worden als samenhangend en waardevol ensemble.**
- **Diversificatie van de woningvoorraad i.v.m. de vraag van kleine huishoudens**

Stedenbouwkundige opgave wijken jaren '60:

- **Upgrade groene ruimte vanuit klimaatadaptatie en -mitigatie.**
- **Ecologische opwaardering groene ruimte**
- **Werk en voorzieningen mogelijk maken**



Voorbeeld van een typische woonwijk uit de jaren zestig: Angelslo, Emmen
Bron: Niek de Boer, Donald Lambert, Woonwijken. Nederlandse stedenbouw 1945-1985, Rotterdam 1987



Angelslo, Emmen
Bron: Niek de Boer, Donald Lambert, Woonwijken. Nederlandse stedenbouw 1945-1985, Rotterdam 1987



Angelslo, Emmen, 1967
Bron: Hierkomjijweg.nl



Angelslo, Emmen, 1967
Bron: Hierkomjijweg.nl

Context van de rijtjeswoning in de jaren zeventig

Ondanks het tekort aan woningen voor kleinere huishoudens en 'alternatieve woonvormen' bestond ook in de jaren zeventig een groot gedeelte van het jaarlijks gerealiseerde bouwvolume gewoon uit eengezinswoningen. Maar dat waren vaak niet meer de simpele, pretentieloze rijtjeswoningen of doorzonwoningen uit de jaren zestig. Kritiek op de eenvormigheid van de stempels en de hoogbouw uit het voorgaande decennium hadden rond 1970 geleid tot een aantal nieuwe inzichten in de ontwerperswereld, die werden ondersteund door overheidsprogramma's en maatschappelijke tendensen zoals toenemend individualisme en welvaart. Hoogbouwflats werden in de ban gedaan en laagbouw werd de nieuwe norm, maar omdat de woningnood onverminderd hoog bleef, moest het wel laagbouw in hoge dichtheid zijn. Daarnaast begon het gevaar en de overlast van auto's in de woonomgeving zijn weerslag te krijgen in de tendens om de auto te weren uit de buurt: het autoverkeer werd via rondwegen door de wijk geleid en in de buurten zorgden doodlopende straten voor de mogelijkheid van een woonerf. Vanwege het patroon dat hierdoor ontstond kregen deze wijken de naam bloemkoolwijk. Het langzame verkeer van fietsers en voetgangers en niet te vergeten spelende kinderen werden net zo belangrijk in het stedenbouwkundige ontwerp als auto's.

De eenvoudige herhaling van gelijkvormige rijtjeswoningen in een stempel werd soms nog gebouwd vanwege de overduidelijke financiële voordelen (zoals de Huyekamp in Elst), maar bij voorkeur werden de nieuwe uitbreidingswijken in de jaren zeventig met zoveel mogelijk afwisseling, variatie en kleinschaligheid gerealiseerd. In plaats van stempels kwamen er vlekkenplannen met voor iedere vlek een ander concept en een andere architect. In plaats van één repeterende plattegrond werd er een veelheid aan plattegronden gerealiseerd voor alle mogelijke huishoudens en om alle bewoners keuzevrijheid te geven.

Dat is het sterkst te zien bij de bouwplannen die van de overheid het predicaat 'experimenteel' kregen. Een extra subsidie werd gegeven aan plannen die werden beoordeeld als kansrijk om nieuwe woonvormen te huisvesten of bouwmethoden toe te passen. Het ging dan bijvoorbeeld om vrij indeelbare plattegronden, splitlevel-woningen, rug aan rug woningen, cascobouw en uitbreidbare woningen. Hoewel deze experimenten vaak niet letterlijk herhaald werden, waren ze ook invloedrijk op de 'normale' woningbouw.

De behoefte aan dorpse, intieme en introverte buurtjes als woonomgeving kreeg ook zijn vertaling in de woonplattegrond en de architectuur van de rijtjeswoning. Om te beginnen was het rijtje zelden meer recht: verspringing en schakeling werd de norm om een gevarieerd beeld en beslotenheid te creëren.

Er kwam meer aandacht voor ruimtelijke verbindingen, niet alleen buiten, maar ook binnen de woning. De rechte pijpenla van de doorzonwoning werd omgewerkt naar een bajonettype of een Z-type, met als doel de ruimtelijke ervaring in het interieur interessanter te maken.

Het veel toegepaste tuinkamertype heeft nog een ander voordeel: de keuken ligt aan het woonerf, zodat degene die kookt uitzicht heeft op de met elkaar buiten spelende kinderen. Door deze verplaatsing van de keuken is de gehele breedte van de achtergevel aan de tuin vrij om als woon/eetkamer gebruikt te worden. Naast de open keuken is ook de open trap een veel toegepast middel om ruimte te besparen, hokkerigheid te vermijden en ruimtelijke relaties te leggen.

Bij veel rijtjeswoningen uit dit decennium ligt de woningentree aan het woonerf, waar de dorpse sfeer versterkt wordt door de aangebouwde berging naast de voordeur.

Er ontstaat een verschil tussen de plattegronden van de woningwetwoningen en de koopwoningen: de breedte van de woningwetwoning versmalt in verband met de economische noodzaak tot verdichting en kostenbeperking.¹² Enkele jaren eerder werd stevast gekozen voor meer hoogbouw om tot een sluitende grondexploitatie te komen. Nu werd hoogbouw echter niet meer aanvaardbaar geacht, en dan maar de woningbreedte versmald en de diepte van de woningen verlengd. Van een gemiddelde woningbreedte van zes meter in 1968 versmalde de perceelsbreedte van de rijtjeswoning steeds verder tot het rond 1975 slechts vijf meter bedroeg. Dit was ook een van de redenen voor het verminderen van het doorzontype, want dit type vereiste een breedte van zes meter. De versmalling betekende de introductie van andere plattegronden. Dit geldt vooral voor de woningwetsector, voor de vrije sectorwoningen golden andere regels en andere afmetingen.

Architectonische opgave rijtjeshuizen jaren '70:

- **Verduurzaming van de woningen**
- **Bij typische jaren zeventig woningen: behoud en/of terugbrengen architectonische kwaliteit**
- **Bij simpele rijtjeswoningen: Per geval beoordelen of een rijtje woningen geïnterpreteerd moet worden als samenhangend en waardevol ensemble.**
- **Diversificatie van de woningvoorraad, overmaat aan eengezinswoningen**

Stedenbouwkundige opgave wijken jaren '70:

- **Ruimte heroveren op de auto**
- **Soms: helderheid brengen in opzet**
- **Draagvlak voor voorzieningen creëren**
- **Upgrade groene ruimte vanuit klimaatadaptatie en -mitigatie.**
- **Werk en voorzieningen mogelijk maken**

Typische woningbouw in de Haagse Beemden, rond 1980
Bron: Stadsarchief Breda



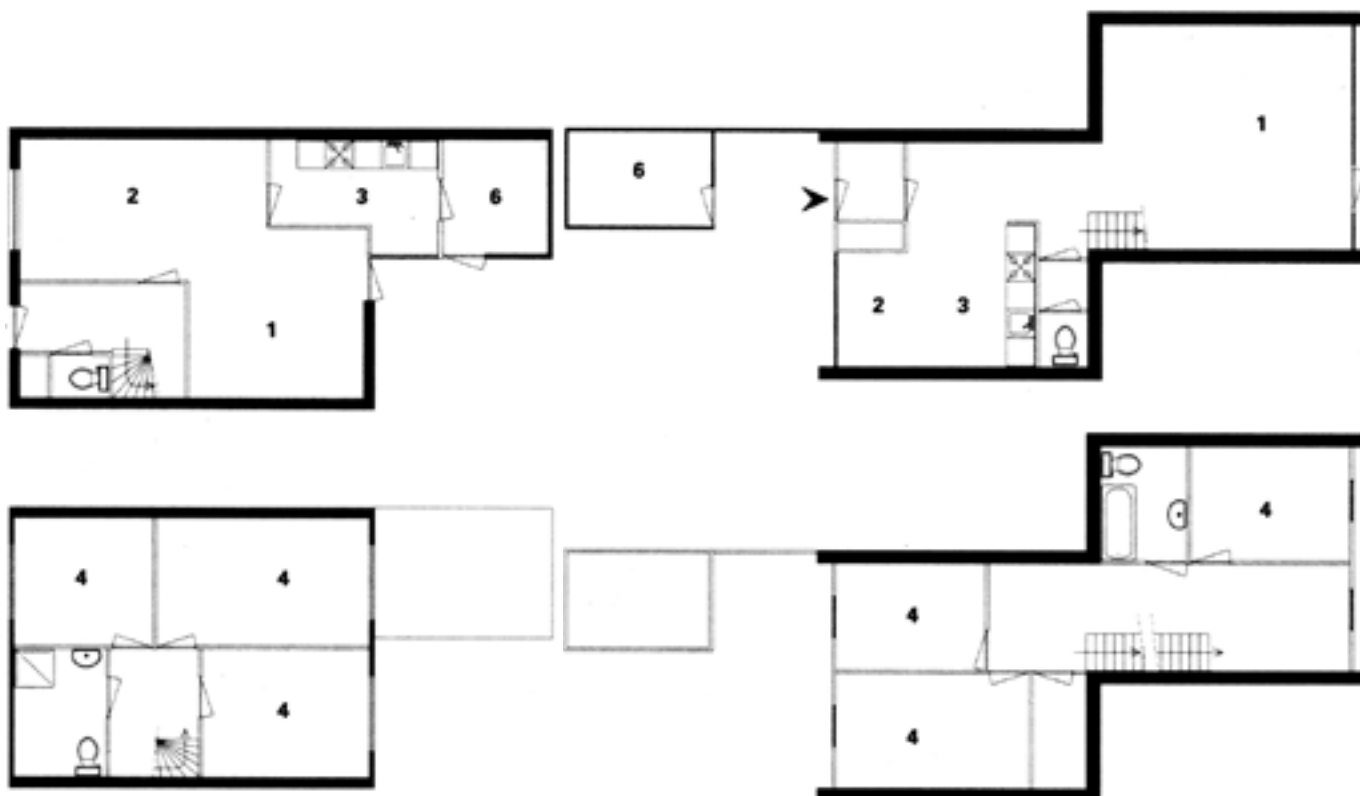
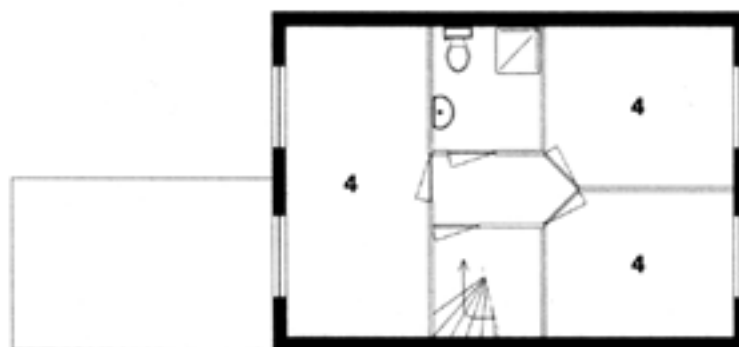
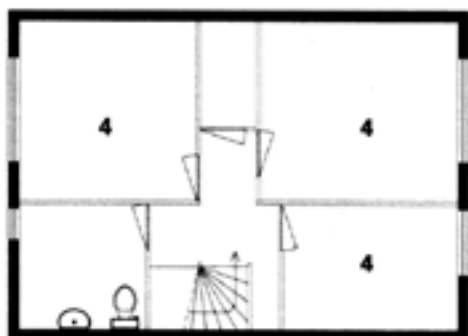
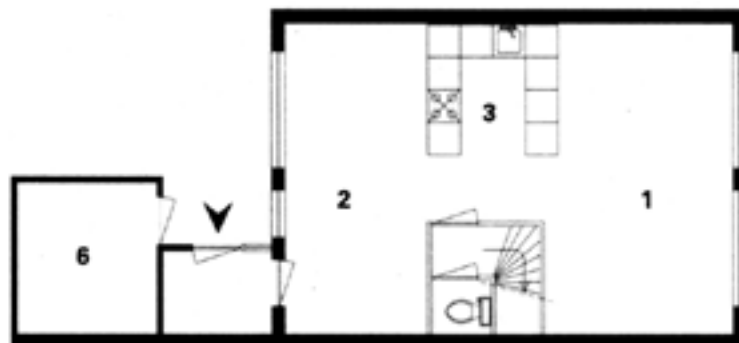
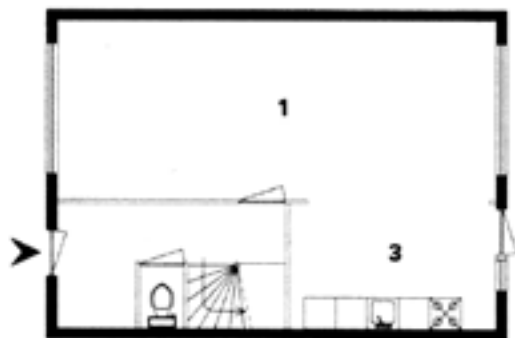
Haagse Beemden, Breda
Bron: Niek de Boer, Donald Lambert, Woonwijken, Nederlandse stedenbouw 1945-1985, Rotterdam 1987



Een typische bloemkoolwijk uit de jaren zeventig: Haagse Beemden, Breda
Bron: Niek de Boer, Donald Lambert, Woonwijken, Nederlandse stedenbouw 1945-1985, Rotterdam 1987



bron: foto BN De Stem/Johan van Gurp, collectie Stadsarchief Breda, id.nr. JVG19780810050



Bron: Martijn Ubink en Thijs Versteeg, Bloemkoolwijken: analyse en perspectief, Nijmegen 2011

- 6.4 Doorzonwoning De Wierden, Almere
- 6.5 Tuinkamerwoning Bijvanck, Huizen
- 6.6 Bajonet type Emmerhout, Emmen
- 6.7 Z-type De Marken, Almere

Context van de rijtjeswoning in de jaren tachtig

In de jaren tachtig kwamen een aantal vakinhoudelijke discussies en een moeilijke economische situatie op een ongelukkige manier bij elkaar. Allereerst was er al in het decennium daarvoor weerstand ontstaan bij een nieuwe generatie architecten tegen de 'gezochte vormwil' en de sociale pretenties van de op ontmoeting, welbehagen en community gerichte architectuur van de bloemkoolwijk. In plaats daarvan pleitte een groep rond Carel Weeber voor het herintroduceren van een paar vergeten rationele begrippen, zoals een helder onderscheid tussen stedenbouw en architectuur en tussen private en collectieve ruimte. Dat betekende dat de woonerven met hun kronkelige verloop en de vele tussenruimtes tussen het huis en de straat in de ban gingen. Ook een zekere gelijkvormigheid van de woningen maakte zijn rentree omdat deze generatie architecten de -naar hun idee- obsessieve hang naar variatie als iets burgerlijks zagen.

In het stedenbouwkundig ontwerp werden traditionele stedelijke typologieën geherintroduceerd, zoals de straat (met rooilijnbebouwing), het plein, de gracht, de (zicht) as, en het gesloten bouwblok. De repetitie in woninggevels en de strakke rooilijnen betekenden ook dat een stedelijker beeld en niet een sub-urbaan beeld (zoals in de jaren zeventig) ontstond. Helaas brak rond 1979, toen deze ideeën voor het eerst gestalte kregen, ook de tweede oliecrisis uit. De vele woningwetwoningen die de woningbouwverenigingen bouwden (soms tot 70% van een uitbreidingswijk) moesten het vanwege de overheidsbezuinigingen zonder rijkelijke overheidssubsidies doen. Volgens Noud de Vreeze overheerste opnieuw "het standaard bouwblok dat in de jaren zestig in de keuzeplannen tot ontwikkeling was gekomen. Variatie in architectonische en stedenbouwkundige vormgeving wordt in de meeste projecten tot een minimum teruggebracht: rechte bouwblockjes, zonder visuele accenten in gevels en hoekoplossingen, het metselwerk en de kapvorm moet weer recht-toe-recht-aan, afwijkingen passen niet meer in de steeds krappere budgetten die door de rijksoverheid voor de sociale woningbouw beschikbaar worden gesteld. Zonder dat er veel aandacht aan wordt besteed, werd tussen 1975 en 1985 de nieuwbouw-productie van sociale huurwoningen in uitbreidingsgebieden weer teruggebracht tot fantasieloze rijen van heel veel dezelfde woningen."¹³

De woningplattegrond ging weer terug naar een standaardvariatie op de doorzonwoning, maar in de smalle versie: met slechts één beuk. Bovendien waren grote ramen vanwege energiebesparing taboe, dus de jaren tachtig doorzonwoning mist de grote etalage-achtige ruiten van zijn voorloper.

'Goedkoper Bouwen' was niet alleen de titel van een overheidsoekaze in 1984, maar werd ook

het mantra waarmee architecten, bouwwereld, opdrachtgevers en marktpartijen de strijd aangingen met de exorbitant gestegen kosten van de volkshuisvesting in de jaren zeventig. Het doel was om de stichtingskosten te beperken zonder de kwaliteit van de woningbouw aan te tasten.

In de kwaliteit van de woningen werden de bezuinigingen en de crisis desondanks pijnlijk zichtbaar. Er werden smallere beukmaten toegepast in verband met verdichting en om de exploitaties rond te krijgen. De plafondhoogte werd verlaagd van 2.60/2.70 in de voorgaande decennia naar gemiddeld 2.40 meter in de jaren tachtig. De ramen werden kleiner om energie te besparen. De standaardplattegrond keerde niet alleen terug naar een eenvoudige vorm, ook de variatie werd beperkt. Er ontstond een grotere kloof tussen de kwaliteit van corporatiewoningen en vrije sector koopwoningen, niet alleen in de afmetingen en hoogte, maar ook in de schraalheid van de architectonische vormgeving.

Ook in de buitenruimte werden de bezuinigingen zichtbaar: er werd minder 'onduidelijke' en dure collectieve ruimte ontworpen, en het vele groen uit de bloemkoolwijken werd beperkt en zoveel mogelijk geprivatiseerd. De collectieve straat was vooral voor de auto bedoeld en niet voor andere gebruikers. Rechte straten met rijtjeswoningen in baksteen, een parkeerplaats voor de deur, een achtertuin en een achterpad: de rijtjeswoning uit de jaren tachtig keerde terug naar het model uit de jaren zestig.

Architectonische opgave rijtjeshuizen jaren '80:

- **Verduurzaming van de woningen**
- **Onaantrekkelijke woningarchitectuur – kwaliteit toevoegen**

Stedenbouwkundige opgave wijken jaren '80:

- **Ruimte teruggeven aan het collectief**
- **Ecologische opwaardering van de groene ruimte**
- **Veel sociale woningbouw, diversiteit nodig**



Beverwaard, begin jaren tachtig.
Bron: Stadsarchief Rotterdam

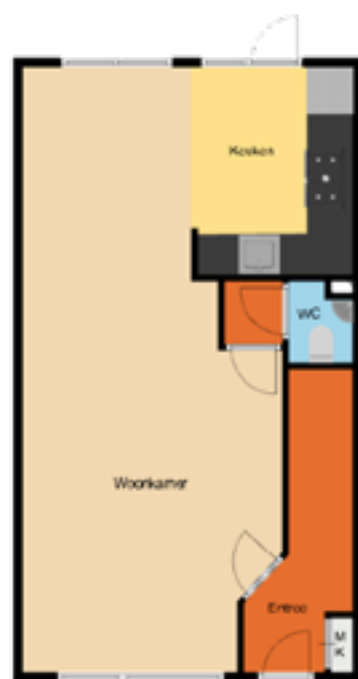


bron: 1970-1975, Waarschijnlijk woningen aan de Roelantshove in de wijk Buytenwegh, Zoetermeer, HGOS, Q2704, CC BY-NC

Een voorbeeld van een typische wijk uit de jaren tachtig; Beverwaard, Rotterdam
Bron: Niek de Boer, Donald Lambert, Woonwijken. Nederlandse stedenbouw 1945-1985, Rotterdam 1987



Beverwaard, Rotterdam
Bron: Niek de Boer, Donald Lambert, Woonwijken. Nederlandse stedenbouw 1945-1985, Rotterdam 1987



Typische plattegronden begane grond in Beverwaard begin jaren tachtig
Bron: Funda

Het einde van de rijtjeswoning as we know it

De periode 1965-1990 is - na de wederopbouw - de nieuwste periode in de architectuur waarop de erfgoedsector zich richt. Zo'n 4 miljoen gebouwen werden in die tijd ontworpen, waarvan 2,6 miljoen woningen. In juli 2025 zijn de eerste 12 objecten geselecteerd om voorgedragen te worden als rijksmonument.¹⁴ Daaronder bevindt zich ook een woningbouwproject, de Kasbah in Hengelo ontworpen door Piet Blom. Ongetwijfeld zullen er meer woningbouwprojecten volgen, hoogstwaarschijnlijk een aantal van de experimentele projecten die in de jaren zeventig zijn gerealiseerd zoals de Koepeltjeswoningen in Zoetermeer, de Diagoonwoningen in Delft of de Vier Vierkanten in Alkmaar. Maar het is geen boude veronderstelling om te schatten dat 90% van de woningproductie in deze periode niet op de ene of andere manier monumentwaardig is. Afgezien van het mini-rijtje doorzonwoningen dat in 2024 gereconstrueerd is in het Openluchtmuseum staan er nog miljoenen rijtjeswoningen in Nederland waar de bewoners prima wonen, maar die geen architectonische bescherming zullen krijgen of nodig hebben.¹⁵ Wat zal daarmee gebeuren in de nabije toekomst?

In vergelijking met de manier waarop onze grote, historische steden zich de afgelopen eeuwen hebben ontwikkeld, zijn de uitbreidingswijken uit de tweede helft van de twintigste eeuw een unieke uitzondering door hun grootschaligheid, de grote aantallen woningen en de samenhangende planning die hen tot stand bracht. De rijtjeswoning is het product van een periode waarin collectiviteit en gelijkvormigheid niet als iets negatiefs werden gezien. Waarin de buurt, de gemeenschap of de (religieuze of politieke) zuil, het land en vooral het gezin algemeen geaccepteerde begrippen waren. Dat werd door de overheid, de bouwwereld en ook de vakwereld van de architectuur en stedenbouw voor een groot deel gesteund en gestimuleerd, zoals in de inleiding is uitgelegd. En dat wordt weerspiegeld in de uniforme, goed geordende wijken uit deze naoorlogse periode.

Inmiddels zijn de maatschappelijke en economische omstandigheden anders. De individualisering van onze maatschappij begon al in de jaren zeventig en lijkt nog steeds verder door te zetten en ook dát wordt weerspiegeld in de (aanpassing van de) vormgeving van de woningen. De behoefte aan individualiteit, keuzevrijheid en het manifesteren van ieders eigenheid tekenen zich niet alleen meer in het interieur van de woning, maar ook aan exterieur af. In het verleden werd dit -in ieder geval door architecten- onwenselijk gevonden en om de woningen aan te kunnen passen aan toekomstige bewonerswensen werden soms gelijk al de bouwtekeningen voor uitbreidingsmogelijkheden zoals een extra verdieping of een dakkapel meegeleverd door de architect. Maar het tegenovergestelde kwam ook

voor: er waren architecten in de jaren zeventig die hun architectuur bewust bescheiden hielden zodat het dagelijkse leven van de bewoners alle ruimte had om zich te manifesteren; er werd veel houtbouw toegepast met als grote voordeel dat de eigenaars zelf hun kleuren konden aanpassen en makkelijk uitbreidingen konden timmeren.

De rijtjeswoningen, die nog steeds in handen zijn van (de opvolgers van de) woningbouwverenigingen, laten meestal nog wel het originele beeld zien, dat voor de rijtjeswoning de essentie is: in een rijtje heeft elke woning dezelfde vormgeving, kleur en materiaal. Maar de woningen die het eigendom zijn van hun bewoners, zijn er zo uit te pikken: die zijn in andere kleuren geschilderd, hebben een uitbreiding ondergaan, daar zijn de kozijnen vervangen et cetera. Deze straten met 'gespikkeld bezit' zijn het gevolg van een grote verkoop-operatie van woningbouwverenigingen sinds de kredietcrisis in 2008. Vanaf dat moment werden bijna 250.000 huurwoningen verkocht door corporaties¹⁶. Behalve een manier voor de corporaties om hun kapitaal te vergroten, was het voor de huurders een aantrekkelijke manier om bezit te vergaren. Een deel van hen begon enthousiast aan het verfraaien van hun woning, terwijl een ander deel door de koop al aan de taks van zijn financiële mogelijkheden zat. Het resulterende gespikkelde bezit is inmiddels een doorn in het oog van woningcorporaties en gemeentes, vanwege het rommelige beeld, de een met opvallende kleuren, de ander met achterstallig onderhoud etc. Om nog niet te spreken van de schuttingen en carports. De eenheid van het architectonische beeld heeft plaats gemaakt voor een afwisselend beeld. In het beste geval doet het denken aan het Londense Notting Hill dat zijn populariteit juist ontleent aan de bohemien-achtige vrijheid van de opgeverfde gevels.



Lancaster Rd, Notting Hill, Londen
Bron: Judy van der Velden, Flickr

Optopping 'onder architectuur', Purmerend
Bron: M. Provoost



Extra verdieping 'onder architectuur', Purmerend
Bron: M. Provoost



Houtskelbouwwoningen ontworpen door Jan Stenberg, oorspronkelijk allemaal
bruin, tegenwoordig alle mogelijke kleuren, Nieuwegein
Bron: Maarten Laupman



De Duitse architect en criticus Wolfgang Kil noemde dit proces van geleidelijke aanpassing van woningen normalisering¹⁷. Met dat woord omschreef hij hoe de geplande uniforme woningbouw uit de door de overheid geleide volkshuisvesting tijdens de huidige neo-liberale periode verandert door de toename van het particulier eigendom. Er gebeurt met de naoorlogse uitbreidingswijken hetzelfde als eerder met oudere stadsdelen gebeurde: pand voor pand worden huizen aangepast aan de wensen van de bewoner. De eigen smaak of identiteit van de bewoners wordt in het huis zichtbaar gemaakt. En ook al zijn de buurten en wijken destijds als één geheel ontworpen, door de veranderde eigendomsverhoudingen en de toegenomen individualisering kunnen de woningen zich nu uit de eenheid losmaken en een eigen uitdrukking en vorm kiezen. De rijtjeswoningen maken zich los uit hun rijtje. De uitbreidingswijk gaat zich 'normaal' gedragen en werpt zijn ontworpen en repetitieve keurslijf af.

Met dat vooruitzichten zou het rustige beeld van de uitbreidingswijken wel eens ingrijpend kunnen veranderen in de nabije toekomst. Is dat erg? Wordt het cultuurhistorische belang van deze wijken aangetast? Ik denk het niet. Dit proces is vergelijkbaar met wat er gebeurd is met de arbeiderswijken van rond de vorige eeuwwisseling. Ook die hebben de ontwikkeling doorgemaakt van arbeiderswoningen met twee huorkamers voor een heel gezin, naar twee woningen die samen tot één verdieping werden samengetrokken, tot nog grotere woningen van meerdere verdiepingen bewoond door één gezin, en nu weer terug naar een verdieping per huishouden. De gevels weerspiegelen soms helemaal niet meer de achterliggende woningen die tijdens de stadsvernieuwing zijn gevormd, en zijn afgetopt met 'dakdozen' tijdens de jaren tachtig. Tegelijk is ook hun imago veranderd: van comfortabele arbeiderswoningen die gunstig afstaken bij de eenkamer of kelderwoningen die voor 1900 gebruikelijk waren, naar verouderde en armoedige wijken die beter gesloopt konden worden, naar krottenwijken waarvan tijdens de stadsvernieuwing in de jaren tachtig grote stukken werden gesloopt en vervangen en nu zijn het opnieuw geliefde woonplekken met sfeer en karakter vlak bij het centrum van de grote steden.

Is het denkbaar dat een dergelijk proces zich ook in de uitbreidingswijken van de jaren 1965-1990 zal gebeuren? Of is het misschien al aan de gang? Er bestaat al een trend waarin jonge starters terugkeren naar de uitbreidingswijk waar zijn opgroeiden; 'geholpen' door de stijgende huizenprijzen in de grote stad weten ook anderen deze wijken te vinden. Het Post 65 programma van de RCE zet de spotlights op de gebouwen uit deze periode en websites en publicaties vragen aandacht voor de inventieve architectuur uit deze periode.¹⁸ De druk op de woningmarkt leidt tot verdichting, optoppen en splitsen van flats en rijtjeswoningen en dat proces is nog maar net begonnen.

Het gevaar bestaat alleen dat op dit moment nog geen onderscheid gemaakt is tussen de rijtjeswoningen die wel en niet beschermd moeten worden, waarvan de eenheid bewaard moet worden of juist niet. Dat heeft aspecten die te maken hebben met het monumentenbeleid van gemeentes en de rijksoverheid, maar ook met aspecten van het gemeentelijke welstandsbeleid. Het ligt voor de hand dat die beide een nieuwe vorm zullen moeten vinden om met deze aankomende golf transformaties en mogelijke monumenten om te gaan. Het ligt in de aard van het welstandstoezicht om de eenheid van het ontworpen, originele beeld te willen bewaken. Maar is dat logisch als je kijkt naar de veranderde eigendomssituatie en de ingrepen die in de nabije toekomst voor o.a. verduurzaming nodig zullen zijn? Willen we de eenheid van al die miljoenen rijtjeswoningen bewaken? Er zullen scherpe keuzes gemaakt moeten worden welke buurten welke architectonische benadering vergen.

Misschien nog belangrijker is de vraag hoe en met wie deze beslissingen gemaakt zullen worden. Sommige bewoners zullen hun huis de komende jaren willen splitsen en bovenburen krijgen. Anderen zullen achter in de tuin een tiny house bouwen voor een dakloos familielid. Ook al gaat de bewonersdichtheid door dergelijke ingrepen niet exorbitant omhoog en bereikt het nog steeds niet de aantallen inwoners uit de jaren zestig of zeventig; deze veranderingen zullen in de wijken niet allemaal op applaus kunnen rekenen. Sommige corporaties zullen een rijtje woningen samenvoegen en herbestemmen als ouderen-woongroep. Voor verduurzaming van de gevels en daken kunnen verschillende methoden gekozen worden en dat wordt ook nu al zichtbaar op veel plekken, evenals het feit dat niet iedereen in het rijtje meedoet/kan doen met een verduurzaming. In veel landen is het mogelijk om een extra verdieping of twee voor de verhuur toe te voegen aan je eigen huis, waarmee de eigenaars verzekerd zijn van een inkomen. Mochten omgevingsvisies dat in Nederland ook toestaan, dan zou ook in de derde dimensie het een en ander kunnen veranderen aan de rijtjes met eengezinswoningen. Dat bevordert echter ook de ongelijkheid tussen huurders en woningeigenaren en maakt de woning nog sterker tot een speculatief goed dan nu al het geval is. Kortom: bij alle goede, nuttige en onvermijdelijke ideeën voor verdichting en splitsing ligt een aantasting van rust, groen, sociale structuren, eerlijkheid en inclusiviteit op de loer. Daarmee zal in het proces en de regelgeving rekening gehouden moeten worden.

Dat laat ook het voorbeeld van de Regenboogbuurt in Almere zien, waar een groep bewoners zich inzet om de originele kleuren te handhaven door informatie en voorlichting te geven en naar publiekrechtelijke bescherming te streven. Ook bij de Vier Vierkanten in Alkmaar hebben de bewoners zelf succesvol actiegevoerd voor de status van beschermd stadsgezicht. Dit zou je kunnen zien als een soort bottom up



welstandsbeleid en monumentenbeleid dat de weg wijst naar een vorm die ook bruikbaar kan zijn voor de honderdduizenden rijtjeswoningen die binnenkort aangepakt zullen worden.

Als we ervan uit gaan dat (meer dan) 90% van de rijtjeswoningen niet onder een vorm van wettelijke bescherming zal vallen en geen nadrukkelijke monumentale waarde heeft, wordt de vraag des te prangender welke methoden de architect kan aanwenden om deze woningen toekomstbestendig te maken. Bij splitsing, verdichting en verduurzaming komt een belangrijk punt naar voren dat pas enkele jaren op de radar staat: uit het oogpunt van duurzaamheid is sloop-nieuwbouw geen verantwoorde keuze meer. Dat betekent dat in de toekomst veel meer sprake zal zijn van aanpassen, optoppen, repareren, uitbreiden, renovatie en transformatie; van een acupunctuur aan kleinere ingrepen die samen toch een groot effect kunnen hebben. MVRDV-architect Jacob van Rijs noemt deze benadering die van het 'anti-monument' ¹⁹. Het is een methode die een andere aanpak en mentaliteit van architecten vraagt, omdat zij zich altijd zullen moeten verhouden tot het bestaande. Maar gelukkig: het 'anti-monument' vraagt niet om respect en terughoudendheid, zoals het klassieke, door monumentenzorg beschermde gebouw. De benadering waarin de rijtjeswoning als 'anti-monument' wordt behandeld, vraagt om inventiviteit en creativiteit van de eigenaar, de gebruiker en de architect. Die belooft niet het behoud van het architectonische beeld, maar zelfs een verbetering ervan. Deze benadering is misschien wel het meest toepasselijk voor de wijken uit de jaren tachtig, die met hun armoedige architectuur tot de minst geliefde wijken in Nederland behoren. En ook voor die wijken uit de jaren zeventig, die dringend isolatiemaatregelen nodig hebben.

Het toekomstbeeld van de uitbreidingswijken met al hun rijtjeswoningen begint zich langzaam af te tekenen: het minimalisme van de herhaalde huizen verandert in een maximaal gevarieerd straatbeeld; het ingehouden kleurenpalet van beton en grindplaat wordt divers, warm en intens. De stilgevallen buurthuizen worden opnieuw centrale collectieve plekken. Meer mensen betekent meer leven en draagvlak voor winkeltjes en voorzieningen; het suburbane wordt stedelijk. Zouden de buitenwijken dan toch de wijken van de toekomst zijn?

- ¹. Noud de Vreeze, Woningbouw, inspiratie en ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland, Amsterdam 1993, p.61
- ². Bernard Hulsman, Luuk Kramer, Het rijtjeshuis. De geschiedenis van een oer-Hollands fenomeen, Nieuw Amsterdam Uitgeverij, 2013, p.80
- ³. Noud de Vreeze, Woningbouw, inspiratie en ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland, Amsterdam 1993, p. 291
- ⁴. Dit werd goed uitgelegd in de populaire uitgave: W.F. Geyl, Wij en de wijkgedachte, Utrecht 1949
- ⁵. M. Beuckens-Vries, Volkstelling leert over 'huishoudens': Woonvormen minder op gezinsleven afstemmen, Bouw 1975 nr. 26-27, p.475
- ⁶. Tony Weggemans, Saskia Poldervaart en Harrie Jansen (red.), Woongroepen. Individualiteit in groepsverband, Het Spectrum, 1985; Michelle Provoost, Een onvoltooid project. De toekomst van onze Groeikernen, Rotterdam 2022
- ⁷. Friso de Zeeuw en Rick Kraan, Eigenwoningbezit in 100 jaar, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 2001, nr.1, <https://www.canonsociaalwerk.eu/1956-Hypotheekgarantie/2001-DeZeeuw-Kraan-100jaar-eigenwoningbezit.pdf>
- ⁸. https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details.php?cps=14
- ⁹. Jaco Boer, Nieuwe toekomst voor de premiekoopwoning? Nul20, s.d., <https://www.nul20.nl/dossiers/premiekoopwoning-afl2-van-gezocht-betaalbare-koopwoning>
- ¹⁰. Noud de Vreeze, Woningbouw, inspiratie en ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland, Amsterdam 1993, p.347
- ¹¹. <https://www.clo.nl/indicatoren/nl216407-woningvoorraad-naar-eigendom-2012-2023>
- ¹². Hugo Priemus, Hoogbouw golf wordt bedwongen, maar: Eengezinshuis steeds smaller, Bouw 1975 nr. 39, p.677
- ¹³. Noud de Vreeze, Woningbouw, inspiratie en ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland, Amsterdam 1993, p. 80
- ¹⁴. Raad voor cultuur adviseert over aanwijzing eerst Post 65-monumenten, <https://www.raadvoorcultuur.nl/actueel/nieuws/2025/07/22/aanwijzing-eerste-post-65-monumenten>
- ¹⁵. <https://www.openluchtmuseum.nl/nl/prinses-margrietstraat>
- ¹⁶. <https://www.kadaster.nl/-/verkoop-woningcorporaties-alle-data-op-een-rij>
- ¹⁷. Wolfgang Kil, Auch Großsiedlungen eine eigene Geschichte gönnen. Warum aus Neubauten manchmal erst Altbauten werden müssen, website: <http://www.wolfgang-kil.de/thema.php?id=44>
- ¹⁸. Zie bijvoorbeeld het boek: M. Provoost, Bouwen aan de geluksmachine, Rotterdam 2025
- ¹⁹. <https://www.dearchitect.nl/301260/nieuwe-hoogleraren-tu-e-jacob-van-rijs-en-tom-frantzen-werken-aan-anti-monumenten-kan-een-nieuwe-discipline-worden>

3.

Buurt catalogus

- Buurtopgave
- Dataonderzoek
- Voorzieningen
- Buurtcatalogus



bron: Panorama vanaf de Arendshorst, Erfgoed Leiden en Omstreken, Gemeentearchief Leiden (Primaire vervaardiger), Leverland, B.N., Erfgoed Leiden en Omstreken, CC-0, PV_PV1781.3, Leiden, Arendshorst

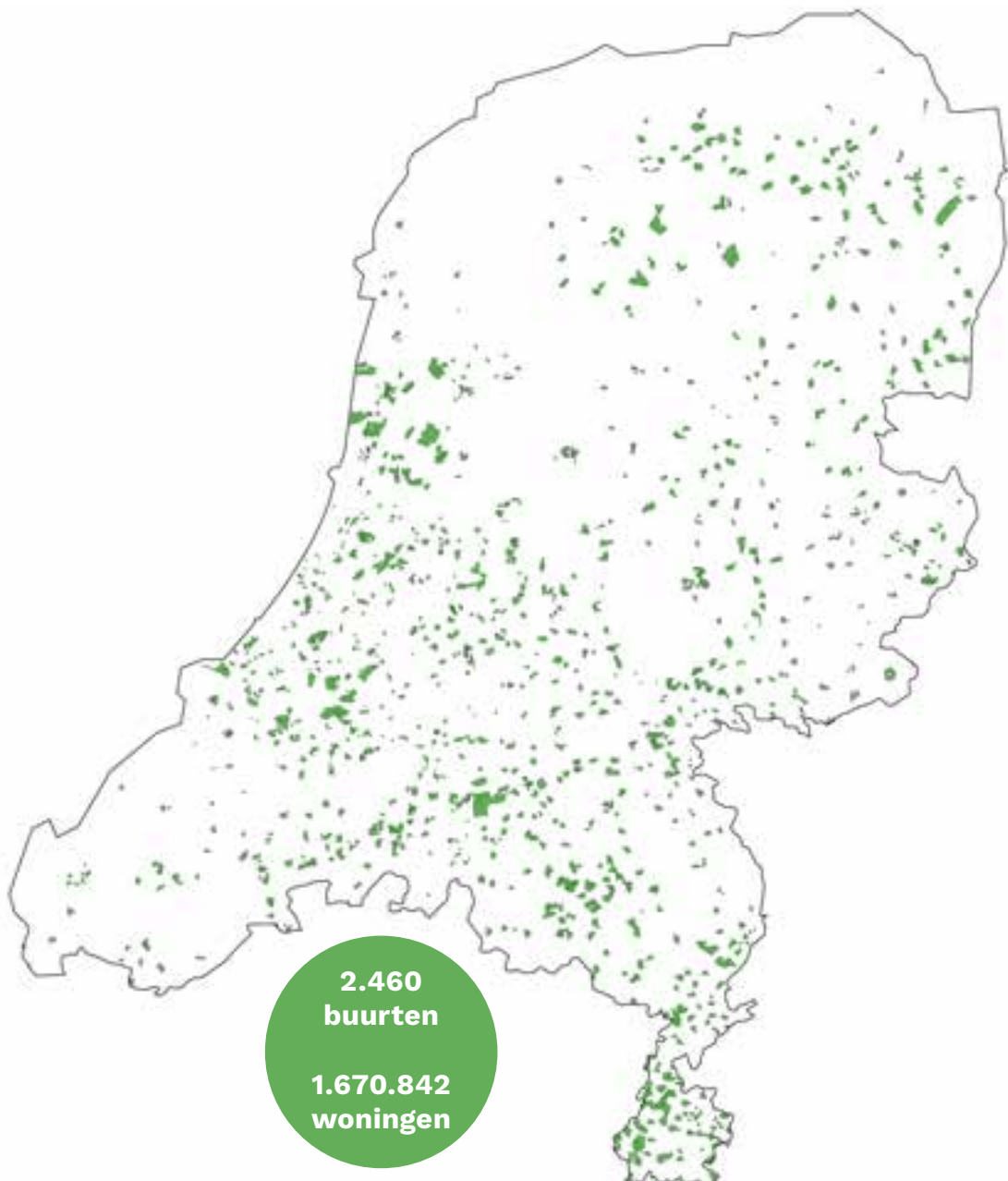
Buurtopgaven

Via GIS-analyse blijkt dat er 2.460 buurten zijn met minstens 300 rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 of '80. Dit zijn bij elkaar 1,67 miljoen woningen.

Voor deze buurten hebben we gekeken wat de belangrijkste opgaves zijn. Wie wonen er? Hoeveel voorzieningen zijn er in deze wijken en hoe staat het ervoor met de klimaatopgave?

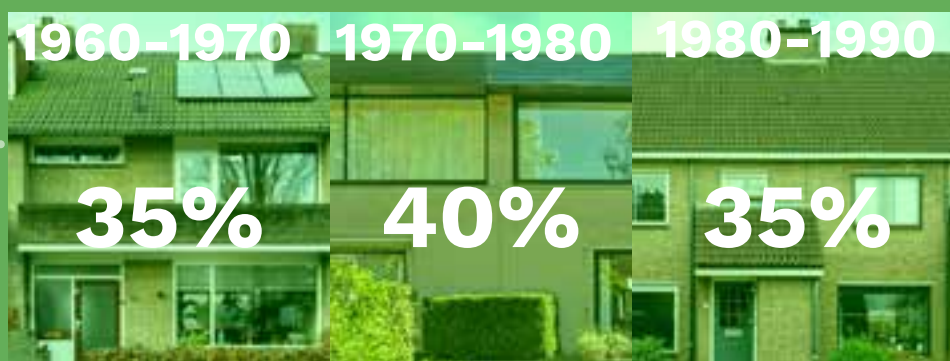
Dit resulteert in vier heldere opgaven op pagina 59.

Verderop in dit hoofdstuk onderzoeken we vervolgens hoe deze opgaves door middel van het woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden verbeterd kunnen worden.



Data onderzoek

TIJDSPERIODES



alleenstaande

paar

gezin

HUISHOUDENS
TYPEN



31%



34%



35%

bewoners met een
lager inkomen*

INKOMEN



35%

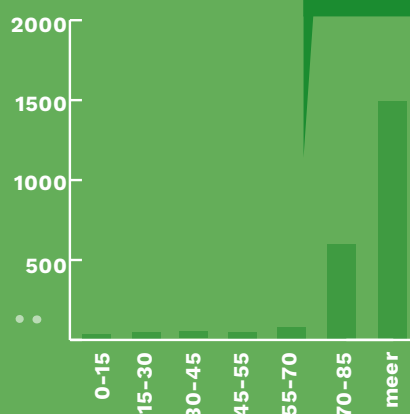


18%

bewoners met een
hoger inkomen**

Bijna **30%** van deze huizen is in bezit
van een wooncorporatie.

Gemiddelde buurt in
Nederland heeft voor
61% een woonfunctie



van deze buurten heeft
87%
alleen een woonfunctie

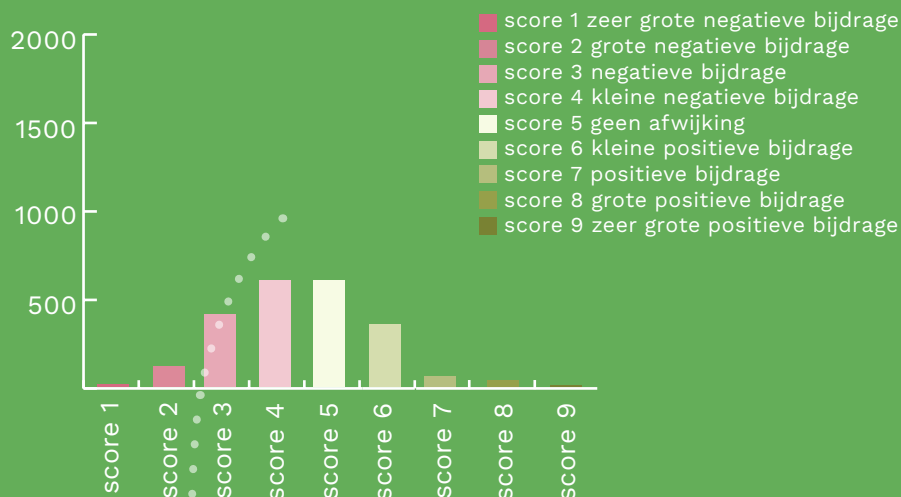
FUNCTIEMENGING

bron: CBS statline, Leefbarometer, RIVM open data Statline
[disclaimer; de data set van de leefbarometer is zeer complex]

* valt onder de groep van 40% laagste inkomens

** valt onder de groep 20% hoogste inkomens

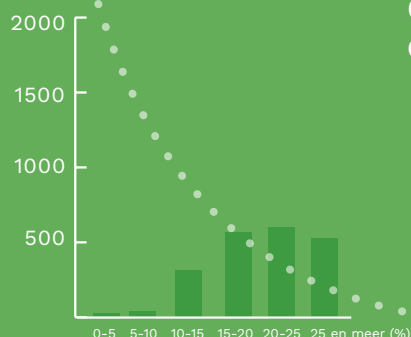
VOORZIENINGEN



De leefbarometer best uit verschillende onderdelen. Over het algemeen scoren de buurten vrij goed, behalve op het onderdeel 'voorzieningen'. 53% van de buurten scoort hierop een kleine tot zeer grote negatieve bijdrage. Dit betekent dat in deze buurten het voorzieningen niveau onder druk staat.

OUDEREN

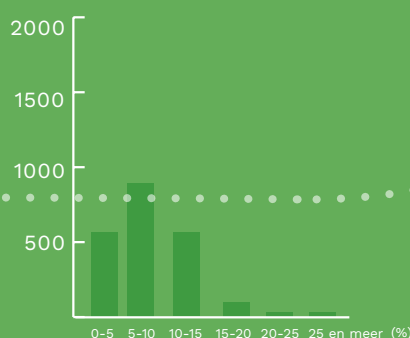
65 jaar en ouder



Gemiddeld is **20%** van de bewoners in deze buurten een 65 plusser

In Nederland is 20,8% van de inwoners 65+

Ernstig eenzaamheid



In deze buurten is gemiddeld **14,4%** van de mensen ernstig eenzaam (wat gelijk is aan het landelijk gemiddelde)

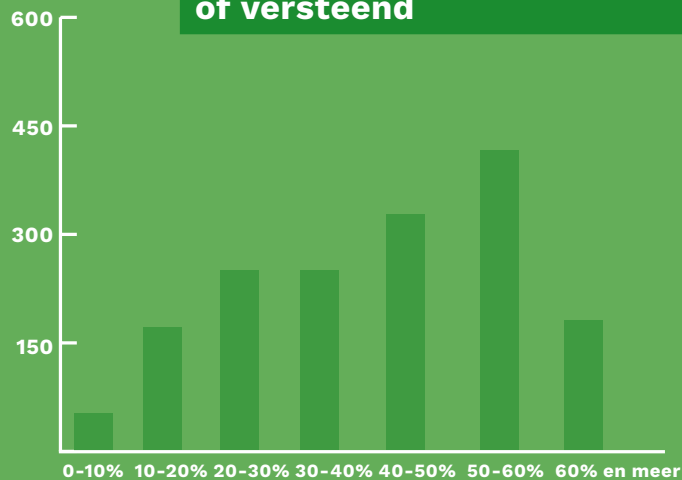
In Nederland is gemiddeld **14,3%** van de mensen ernstig eenzaam

EENZAAMHEID

Data onderzoek

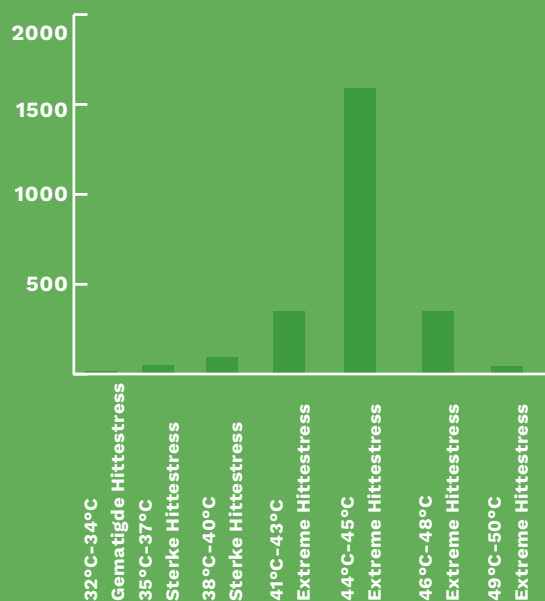
GRIJS PER BUURTEN

48% van Nederland heeft een 'grijze ondergrond': bebouwd of versteend

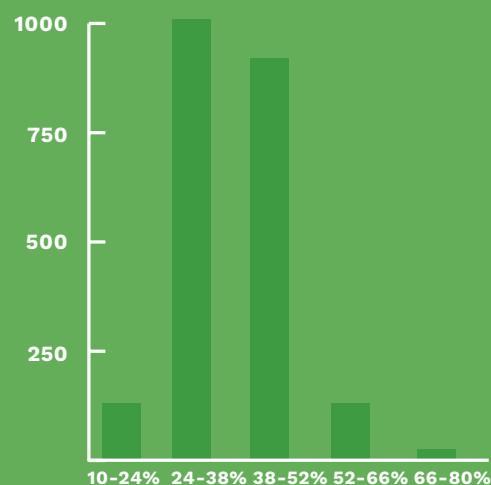


Het gemiddelde percentage groen voor deze buurten is **37,7%**

Meer dan helft van deze buurten heeft een aandeel van meer dan **50%** aan grijs oppervlak zoals asfalt, bebouwing of versteende openbare ruimte.



% GROEN PER BUURTEN

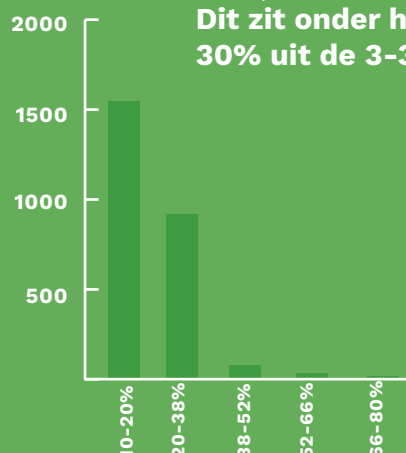


Gemiddeld percentage groen per buurt in Nederland **40%**

Het gemiddelde voor deze buurten is

22,5%.

Dit zit onder het gewenste aandeel van 30% uit de 3-30-300 regel.*



*Dit is een vuistregel die stelt dat elke inwoner drie bomen zou moeten kunnen zien, een boomkroonbedekking van 30% moeten hebben en op loopafstand van 300 meter tot een park moeten wonen.

HITTESTRESS

96% valt onder de categorie extreme hittestress.

BOMEN

Opgave voor de buurten

Uit het data onderzoek kunnen we concluderen dat er vier grote opgaven zijn. In het vervolg onderzoeken we of woningdelen, -split- sen en kleinschalig inbreiden een positieve bijdrage kan leveren aan deze opgaves.



1. NOOD AAN KLIMAATADAPTATIE

meer groen, minder grijs en verhard oppervlak, meer regenwaterinfiltratie, meer biodiversiteit, minder hittestress



2. OUDEREN EN EENZAAMHEID

woningen aan te passen op ouderen, stimuleren sociale cohesie, voorzieningen voor ouderen



3. VOORZIENINGENNIVEAU IS LAAG EN SCHRAAL

voorzieningen toe te voegen, vooral gericht op ouderen (vanwege de vergrijzing)



4. (ON)BETAALBAARHEID

in 2024 lag de gemiddelde verkoopprijs van woningen boven de €450.000. Dit betekent dat voor de gemiddelde woning een inkomen nodig is van meer dan twee keer modaal (of heel veel eigen vermogen of overwaarde uit een vorige woning). Ooit waren deze woningen in de jaren '60, '70 en '80 te verkrijgen op doorgaans één modaal inkomen. Immers, in die tijd was het nog gebruikelijk dat enkel de man werkte. Hoe krijgen we middels splitsen en delen deze woningen weer betaalbaar?



bron: Klein, W., 1970, Waterpartij tussen de Penninghove (rechts) en de Staringhove in Buytenwegh, HGOS, 0887, CC BY-NC

Voorzieningen

Als een buurt door woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden meer bewoners krijgt, zorgt dit voor meer draagvlak voor voorzieningen en/of verbeteringen in de openbare ruimte. Zo gaat de hele buurt er op vooruit. Op de volgende pagina's laten we zien welke voorzieningen er mogelijk bij kunnen komen die ook een positief effect hebben op de opgaves waar deze buurten voor staan. De eerste drie opgaven kunnen aangepakt worden door fysieke ingrepen, zoals extra voorzieningen voor ouderen, voorzieningen tegen eenzaamheid of verbeteringen in de openbare ruimte, die zorgen

voor meer klimaatadaptatie.

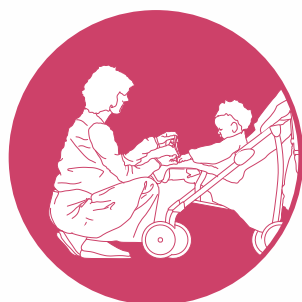
Bij voorkeur raken de voorzieningen aan meerdere opgaves gelijktijdig; een moestuin (als vervanging van verharding) brengt mensen samen, past bij ouderen én bevordert de klimaatadaptatie.

De vierde opgave is meer complex. Deze behandelen we in hoofdstuk 6 over financiering. Kunnen we zorgen dat de woningen in deze buurten (die ooit betaalbaar waren) weer betaalbaar worden? Deze vraag staat in dat hoofdstuk centraal.

Inspiratie

Dit inspiratiebeeld toont hoe een buurt zou kunnen verlevendigen door woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden. Niet enkel woningen en tuinen verbeteren, maar er komt ook draagvlak voor meer voorzieningen en verbeteringen van de openbare ruimte.

“De buurt is met de nieuwe voorzieningen veel vriendelijker geworden voor ouderen.”



“In de buurt woonden nauwelijks nog kinderen. Nu is er weer ruimte voor kinderen.”

“We wilden al zo lang in deze buurt wonen, en nu bleek het eindelijk haalbaar!”



“Heerlijk al dat groen! We onderhouden het zelf met de buurt.”



Parkeervoorzieningen

De angst dat de komst van nieuwe bewoners tot een te hoge parkeerdruk leidt, staat vaak het toelaten van woningdelen- en splitsen in de weg. Daarom zou het goed zijn wanneer direct nagedacht wordt over nieuwe of tijdelijke parkeervoorzieningen om hier op voor te sorteren. Voor gemeentes die hun parkeernorm willen aanpassen om het woningdelen en -splitsen mogelijk te maken, heeft de provincie Zuid-Holland een handreiking gemaakt die online verkrijgbaar is: 'Handreiking voor parkeren bij optoppen en bij andere vormen van beter benutten bestaande voorraad.'



MOBILTY HUB KLEIN

Kleine hub voor in de buurt.

Met deelauto's en bijvoorbeeld een deelbakfiets.

TIJDELIJK PARKEREN

Om te onderzoeken of de parkeerdruk werkelijk toeneemt is het mogelijk een tijdelijke parkeervoorziening toe te voegen. Deze kan altijd later weer weggenomen worden.



PARKEREN EN WONEN

Een plek waar geparkeerd wordt (een parkeerveld of haventje met garageboxen) kan overbouwd worden met woningen. Dubbelgebruik van de ruimte.





PARKEREN EN OPENBARE RUIMTE

Een plek waar geparkeerd wordt (een parkeerveld of haventje met garageboxen) kan overbouwd worden met openbare ruimte voor de buurt. Dubbelgebruik van de ruimte.

PARKEREN EN VOORZIENINGEN

Een plek waar geparkeerd wordt (een parkeerveld of haventje met garageboxen) kan overbouwd worden met buurtfaciliteiten zoals sportvelden. Dit kan zowel bovenop een permanente als een tijdelijke parkeergarage.



VERBORGEN PARKEREN

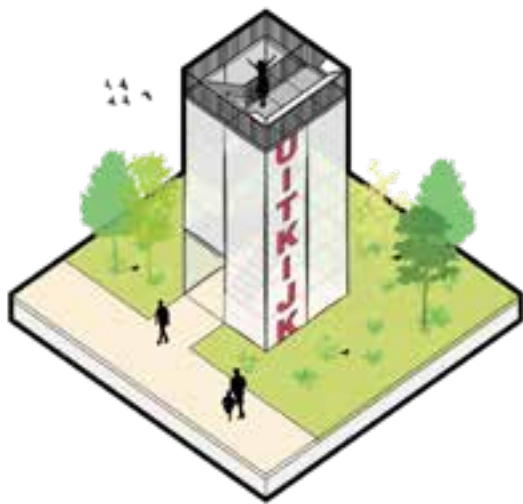
Het parkeren kan ook weggewerkt worden in een nieuwe (kleinschalige) uitbreiding. Bijvoorbeeld in een half verdiepte bak onder de woningen en de tuinen. Dit geeft tevens de mogelijkheid om interessant split-level woningen te creëren.

Aanjagen van woningdelen- en splitsen

Deze pagina toont voorzieningen die helpen bij de opstart van het informeren van buurtbewoners over woningdelen en -splitsen. Daarnaast helpen ze in het proces. Mensen die kleiner gaan wonen hebben bijvoorbeeld meubels over die ze op een recycling punt in de buurt kunnen inleveren. Zo kan iemand anders daar weer gebruik van maken.

INFOPAVILJOEN

Dit is een simpel paviljoen waar informatie komt te hangen over het woningdelen en -splitsen. Hier kan ook op momenten iemand vanuit de gemeente aanwezig zijn om mensen verder te informeren. Bewoners die geïnteresseerd zijn kunnen elkaar via dit informatiepaviljoen vinden.



UITKIJKTOREN

De uitkijktoren wordt ingezet om het gesprek met bewoners over hun eigen buurt op te starten. Bewoners kunnen samen uitkijken over de buurt en plekken aanwijzen waar ze graag verbetering zien. Het is een ludieke manier om via een ander perspectief naar de eigen buurt te kijken.

OPSLAG

Wie kleiner gaat wonen of in een verbouwing zit, heeft tijdelijke opslag nodig. Dit maakt het hele proces een stuk eenvoudiger. Na de verbouwingen verdwijnen de opslagunits weer uit de buurt.



RECYCLEPUNT

In het recyclepunt kunnen mensen spullen brengen die ze niet meer nodig hebben. Wie kleiner gaat wonen, zal misschien een deel van de meubels weg moeten doen. Sommige mensen vinden het fijn als deze meubels een tweede leven kunnen krijgen. Het recycling punt kan bijvoorbeeld ook gereedschap te leen aanbieden.

Buurtvoorzieningen

Buurtvoorzieningen zijn er voor de hele buurt en bedoeld om de sociale samenhang tussen bewoners te versterken. Deze pagina toont een aantal opties, maar uiteraard is er nog veel meer mogelijk. Ook de voorzieningen op de volgende pagina's, die zich richten op klimaatadaptatie en ouderen, zijn in feite buurtvoorzieningen.

BUURTHUIS

Een buurthuis is de belangrijkste voorziening. Het is de centrale plek in de buurt waar mensen samenkomen.



SPORT

Voor sport zijn er vele mogelijkheden. Sport is niet alleen goed voor de gezondheid, maar brengt ook mensen samen. Vaak zitten de bankjes om sportvelden op warme dagen vol met mensen. We adviseren daarom om altijd zitgelegenheid rondom sportfaciliteiten aan te brengen.



NATUURSPEELTUIN

In de natuur spelen is fijn voor kinderen en heeft gelijktijdig een positief effect op hittestress en de biodiversiteit. Ook voor de ouders is een natuurspeeltuin een fijne groene plek in de buurt.



KINDERDAGVERBLIJF

In veel buurten zijn de kinderdagverblijven verdwenen omdat het aantal kinderen is afgenomen. Door de komst van nieuwe jonge gezinnen is er weer behoefte aan kinderdagverblijven in de wijk.



KLIMAAT

Klimaatadaptatie is een belangrijke opgave in deze buurten. Hieronder een aantal opties om de klimaatadaptatie van de buurt te verhogen. Het verlaagt de hittestress, zorgt dat water na hevige regenval beter opgevangen wordt en draagt bij aan de verhoging van de biodiversiteit.

BIJENVELD

Het gaat niet goed met de bijenpopulatie in Nederland. Een bijenveld in elke buurt kan hier een positieve verandering in brengen. Daarnaast geven de bloemen een mooie aanblik in de buurt.

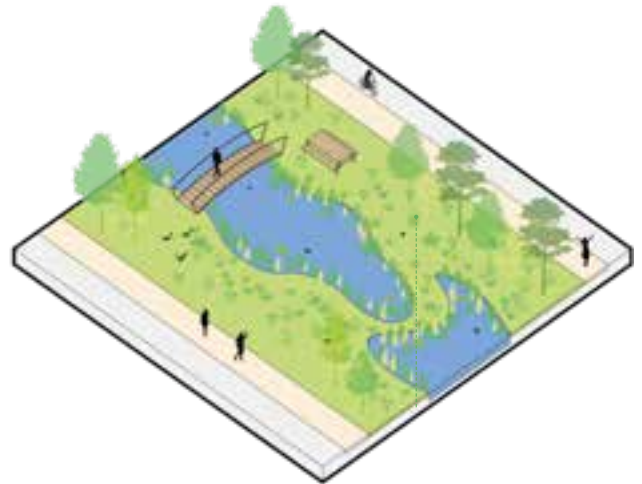


TINY FOREST

Bomen zijn belangrijk voor het reduceren van de hittestress en voor goede luchtkwaliteit. Zelfs een 'klein bos' heeft al veel positieve effecten op een buurt.

WADI

Een wadi zorgt voor een vertraagde afvoer van water in de ondergrond. Zo overstroomt het riool niet na hevige regenval. Tevens ontstaat een mooi park om door te wandelen.



WATEROPVANG

Door een sportveld lager te leggen en door de bodem van opvangkratten te voorzien, kan water gebufferd worden. Zo komt de buurt niet blank te staan na hevige regenval.

OUDEREN

Ouderen vormen een grote groep bewoners in deze wijken. Door het 'langer thuis' beleid en de eigen wens van ouderen om langer thuis te blijven, wonen ze vaak in huizen die niet aangepast zijn op hun (toekomstige) zorgvraag.



ZORGHUB

Een zorghub is een centrale plek die door thuiszorg instanties gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld als centrale plek voor hun opslag. Dit maakt de zorg in de buurt meer efficiënt.

RUSTPLAATS

Voor ouderen is het lastig om lange afstanden te lopen. Het is daarom wenselijk om in kleine rustplaatsen door de buurt te voorzien.



OUDEREN FITNESS

Voor ouderen zijn er speciale fitness toestellen (vaak kunnen kinderen hier ook in spelen), om te zorgen dat ouderen fit blijven.

MICHI-NOEKI

Een michi-noeki is een Japans concept. Het is een gebouwde rustplaats met een toilet en een plek om koffie te drinken.



GENERATIETUIN

Een generatietuin is zo ingericht dat meerdere generaties er plezier van hebben.

Buurtcatalogus

Wat kan het woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden in combinatie met de buurtverbeteringen de buurt opleveren? Hoe ziet dat er uit?

In dit hoofdstuk verbeelden we aan de hand van fragmenten hoe dit uit kan pakken. De fragmenten zijn stukjes buurt die vaak voorkomen. Elke buurt zal een aantal situaties kunnen herkennen.

Hoewel veel woningen op elkaar lijken en veel buurten ook, zijn er vele kleine verschillen. In sommige straten hebben de woningen voortuinen, in andere straten een achterom met garages. Er is gepoogd om een grote diversiteit binnen de catalogus van fragmenten te verbeelden.

In sommige fragmenten worden parkeerplekken vervangen door extra woningen of een verbetering van de openbare ruimte. In dat geval is het mogelijk ergens anders in de buurt (bijvoorbeeld aan de rand) een extra parkeervoorziening op te nemen, zoals opgenomen in de voorzieningen op de pagina's hierna.

“Bijna elke dag loop ik even langs bij de Michi-Noeki. Soms enkel om even uit te rusten op weg naar de supermarkt en soms blijf ik de hele ochtend.”

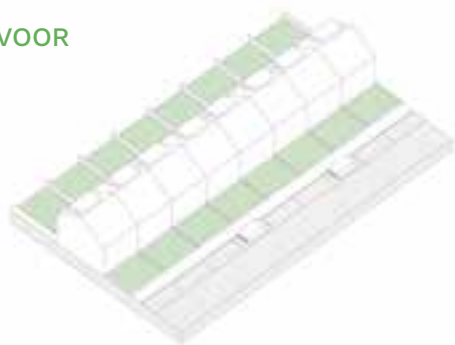




bron: de heer Vonk bij de parkeerdekken in de wijk Buytenwegh. Vermeld bij het artikel over 50.000 inwoners, 1977, HGOS, Q644, CC BY-NC

LEVENDIGE VOORTUINEN

VOOR



NA, STAP I

opwaardering voortuin:
buitenruimte van de
benedenwoning

nieuwe toegang in de
voortuin



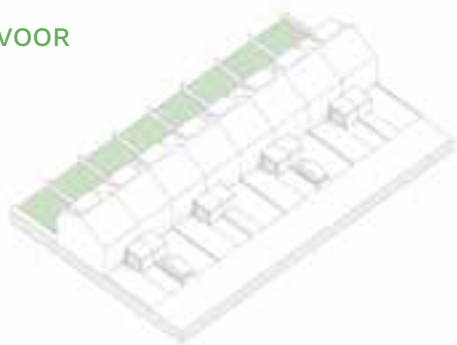
NA, STAP II

extra bushalte
en meer groen in
de straat



BERGING ALS TOEGANG

VOOR



NA



GROEN IN DE STRAAT

VOOR



NA



straat wordt vergroend

KLIMAATADAPTIEF GROEN

VOOR



NA, STAP I

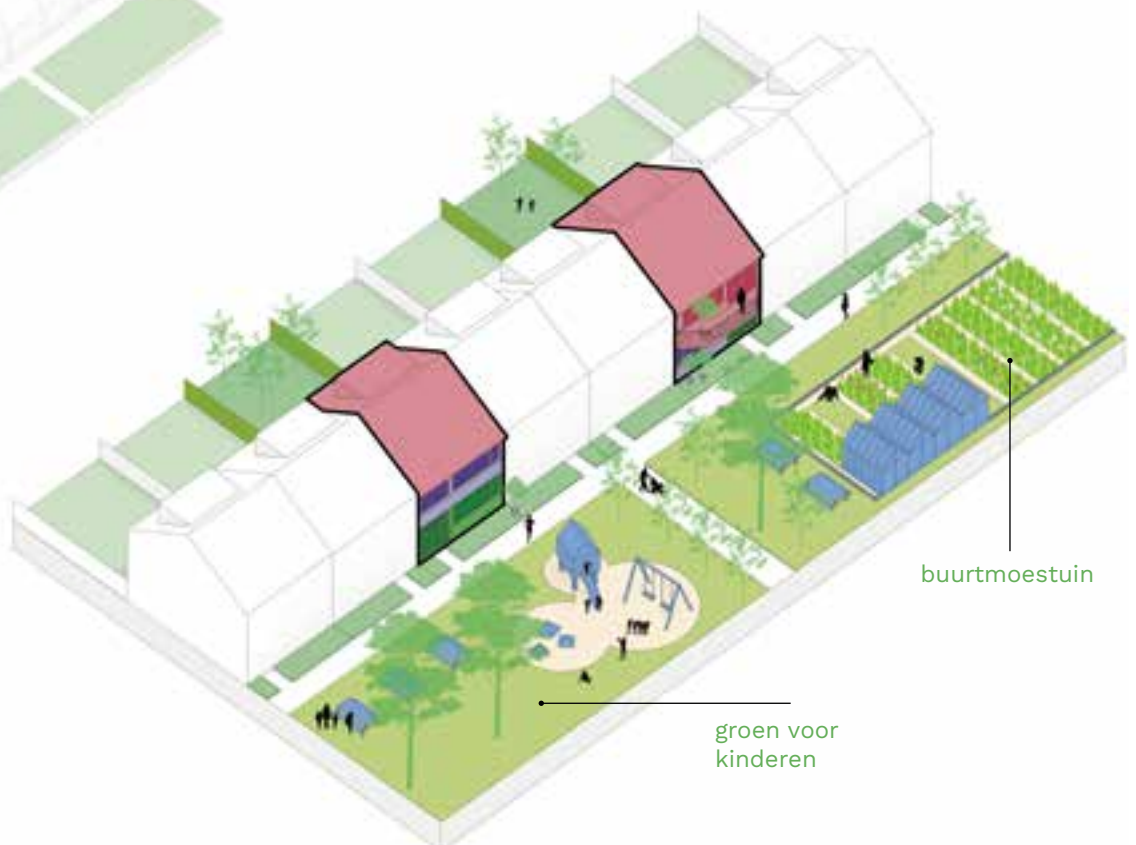


BUURTGROEN

VOOR



NA, STAP II



“De buurtmoestuin is een aanwinst voor de buurt. Het is heerlijk om samen te tuinieren en lekker te eten.”



COÖPERATIE MET EEN CARPOORT

VOOR



NA



coöperatief wonen met een
collectieve tuin en deelauto

KOPSE KANTEN MET GROEN

VOOR



NA, STAP I



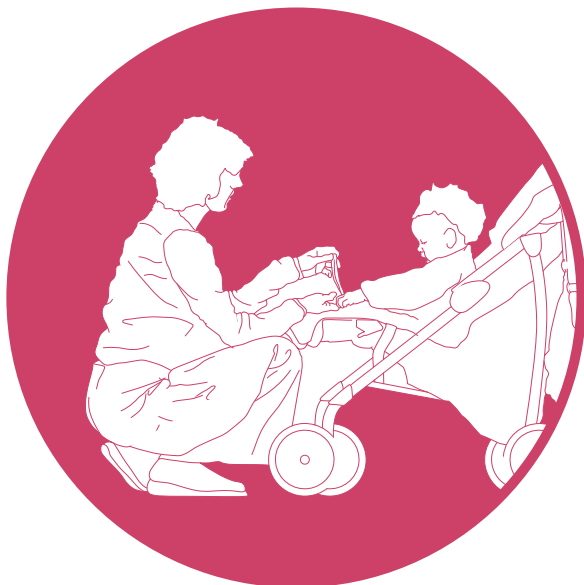
KOPSE KANTEN MET GROEN

VOOR



NA, STAP II





“Zo fijn dat er veel voorzieningen voor kinderen bij gekomen zijn. We gaan nu al geregeld naar de speeltuin en het nieuwe kinderdagverblijf ligt om de hoek!”

“Als fotograaf vind ik het leuk de veranderingen in de buurt vast te leggen. De buurt is er ontzettend op vooruit gegaan. De foto's komen binnenkort in het buurtcentrum te hangen.”



OPENEN KOPSE KANT

VOOR



NA, STAP I



gesloten zijkant opent
zich, straat wordt
aangenamer

NIEUWE HOEKAPPARTEMENTEN



NA, STAP II



Kleinschalige
inbreiding op de hoek
maakt het rijtje af

gesloten zijkant opent
zich, straat wordt
aangenamer

OPENEN KOPSE KANT

VOOR



NA



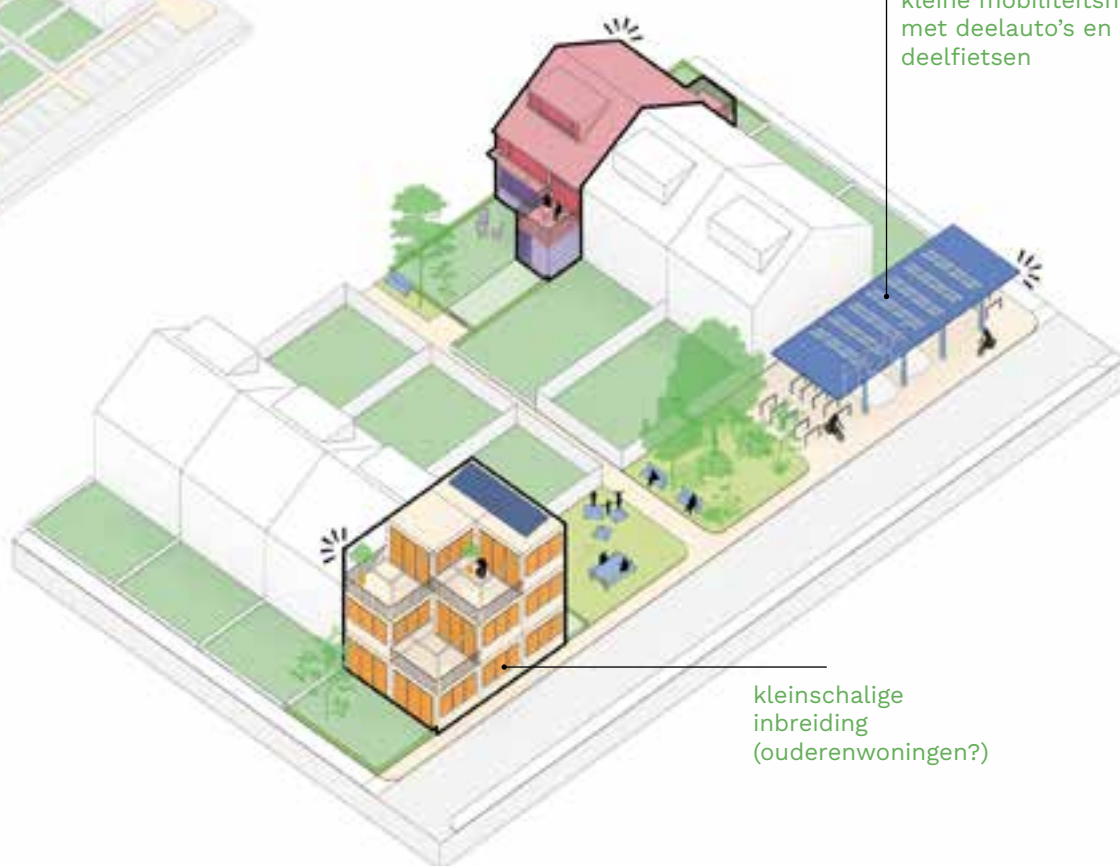
minder parkeerplekken en meer groen (wellicht meer parkeerplekken op andere plek in de buurt, zie ook parkeervoorzieningen)

ACTIVEREN KOPSE KANT

VOOR



NA



kleine mobiliteitshub met deelauto's en deelfietsen

kleinschalige inbreiding (ouderenwoningen?)

ACTIVEREN TUSSENRUIMTE

VOOR



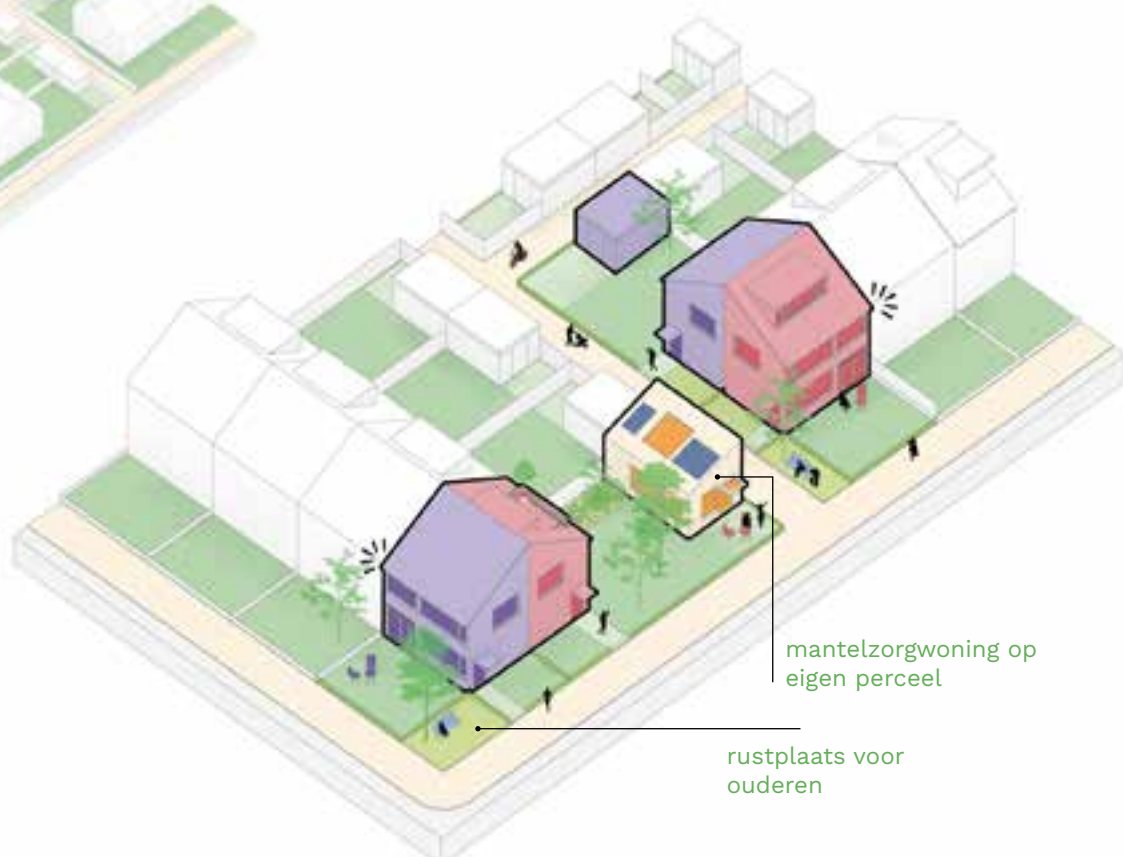
NA, STAP I



VERLEVENDIGEN VAN ACHTERKANTEN



NA, STAP II

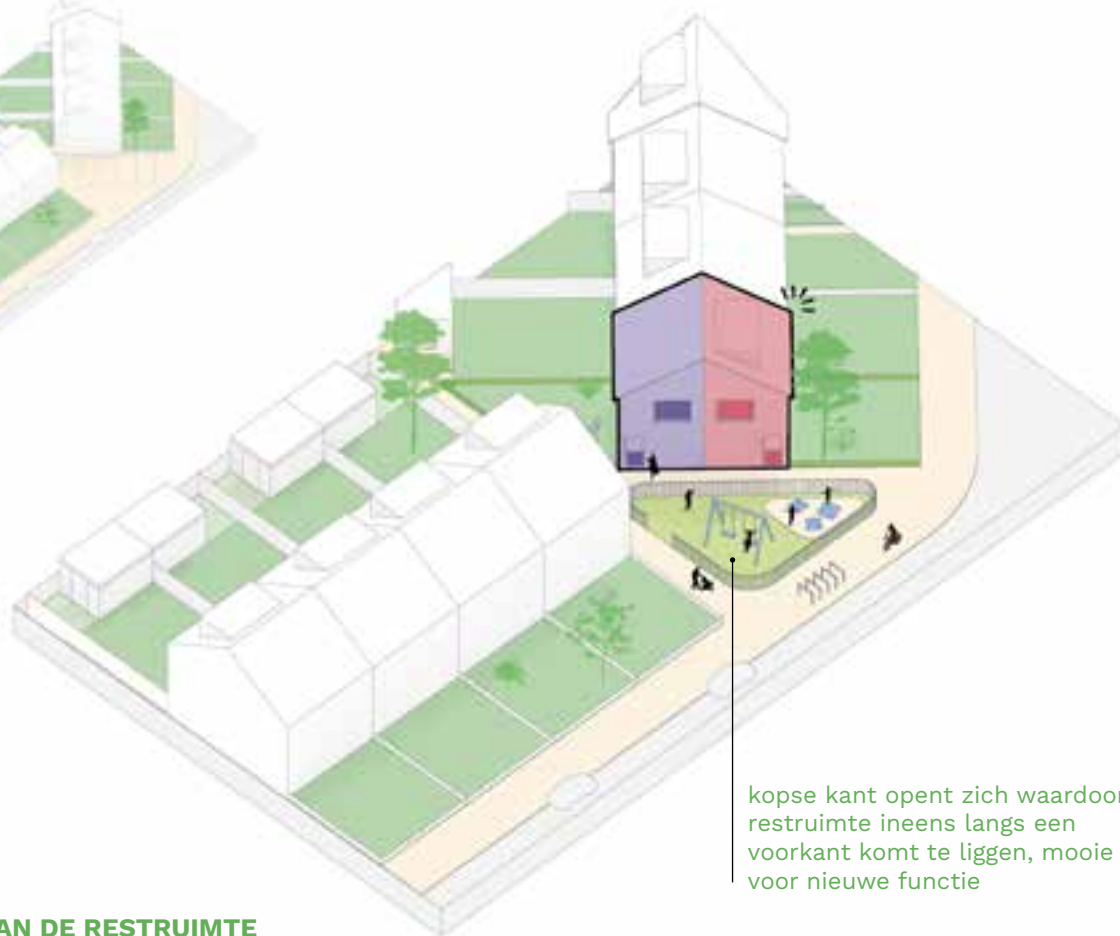


NIEUWE FUNCTIE VOOR RESTRUIMTE

VOOR



NA



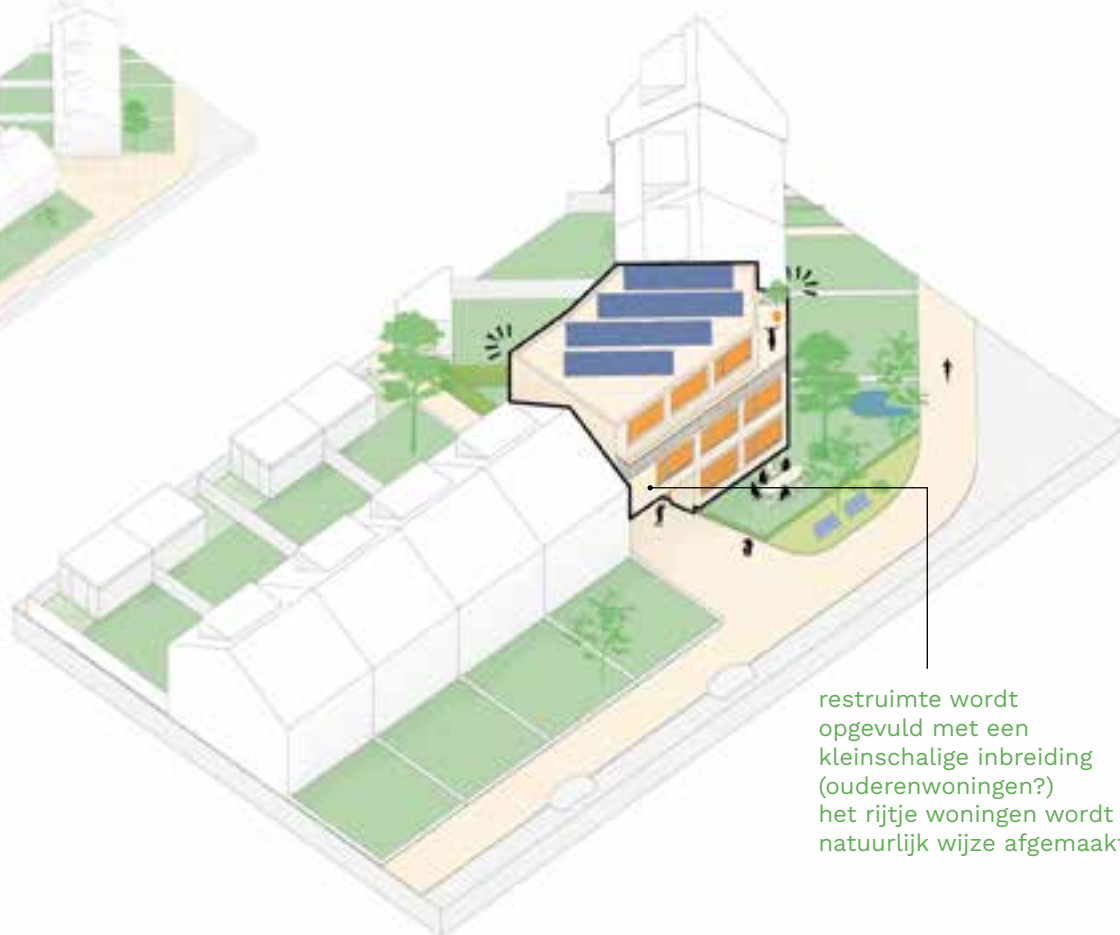
kopse kant opent zich waardoor
restruimte ineens langs een
voorkant komt te liggen, mooie plek
voor nieuwe functie

VERDICHEN VAN DE RESTRUIMTE

VOOR



NA



restruimte wordt
opgevuld met een
kleinschalige inbreiding
(ouderenwoningen?)
het rijtje woningen wordt op
natuurlijk wijze afgemaakt

ACHTERKANT WORDT NIEUWE VOORKANT

VOOR

achterkant wordt
voorkant voor
benedenwoning

NA, STAP I

collectieve tuin met
extra fietsvoorzieningen
in plaats van enge
achterstraat

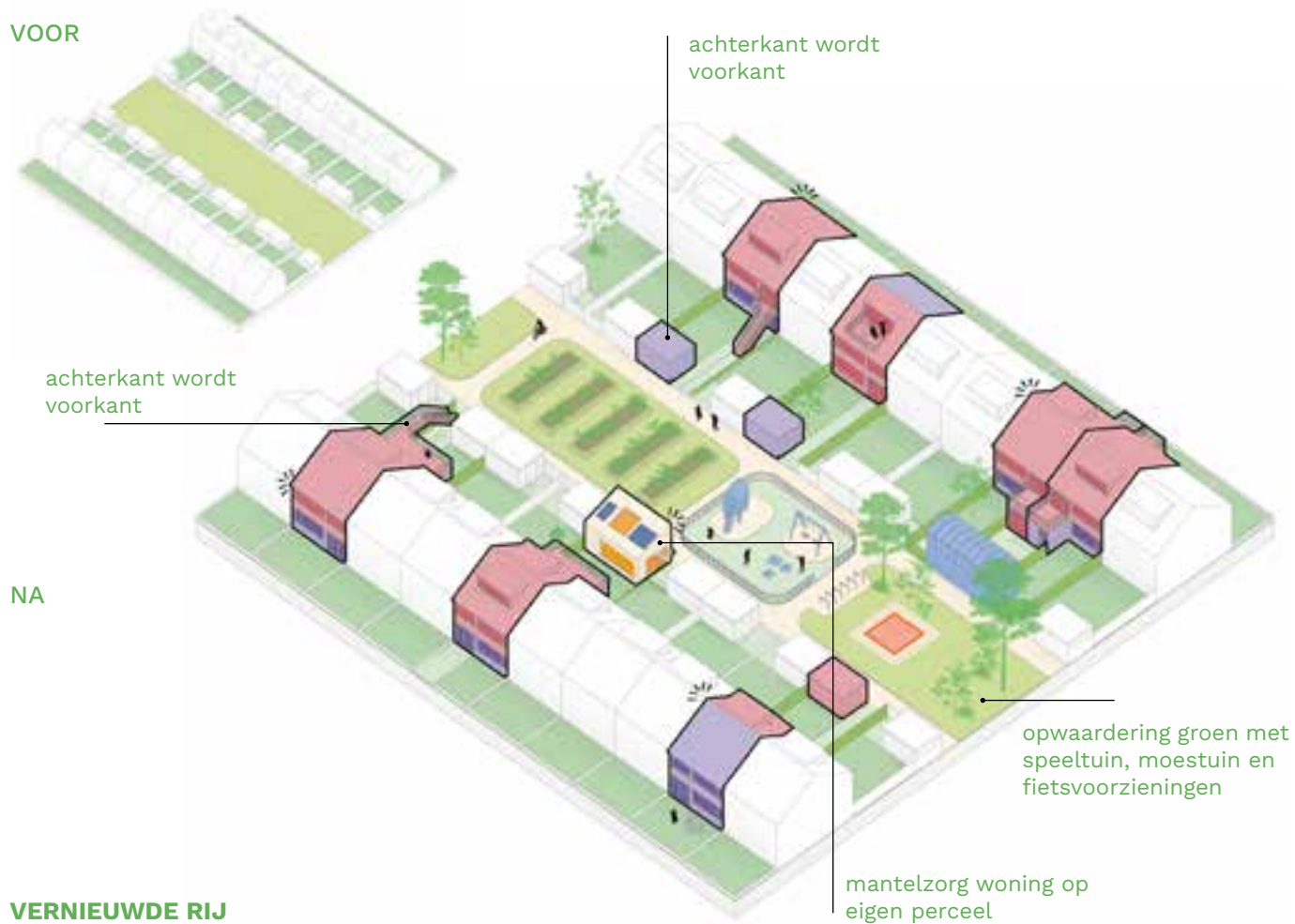
achterstraat wordt
collectief terrein met
nieuw buurthuis en
nieuwe voorkanten

nieuwe
toegang aan
voormalige
achterzijde

NA, STAP II

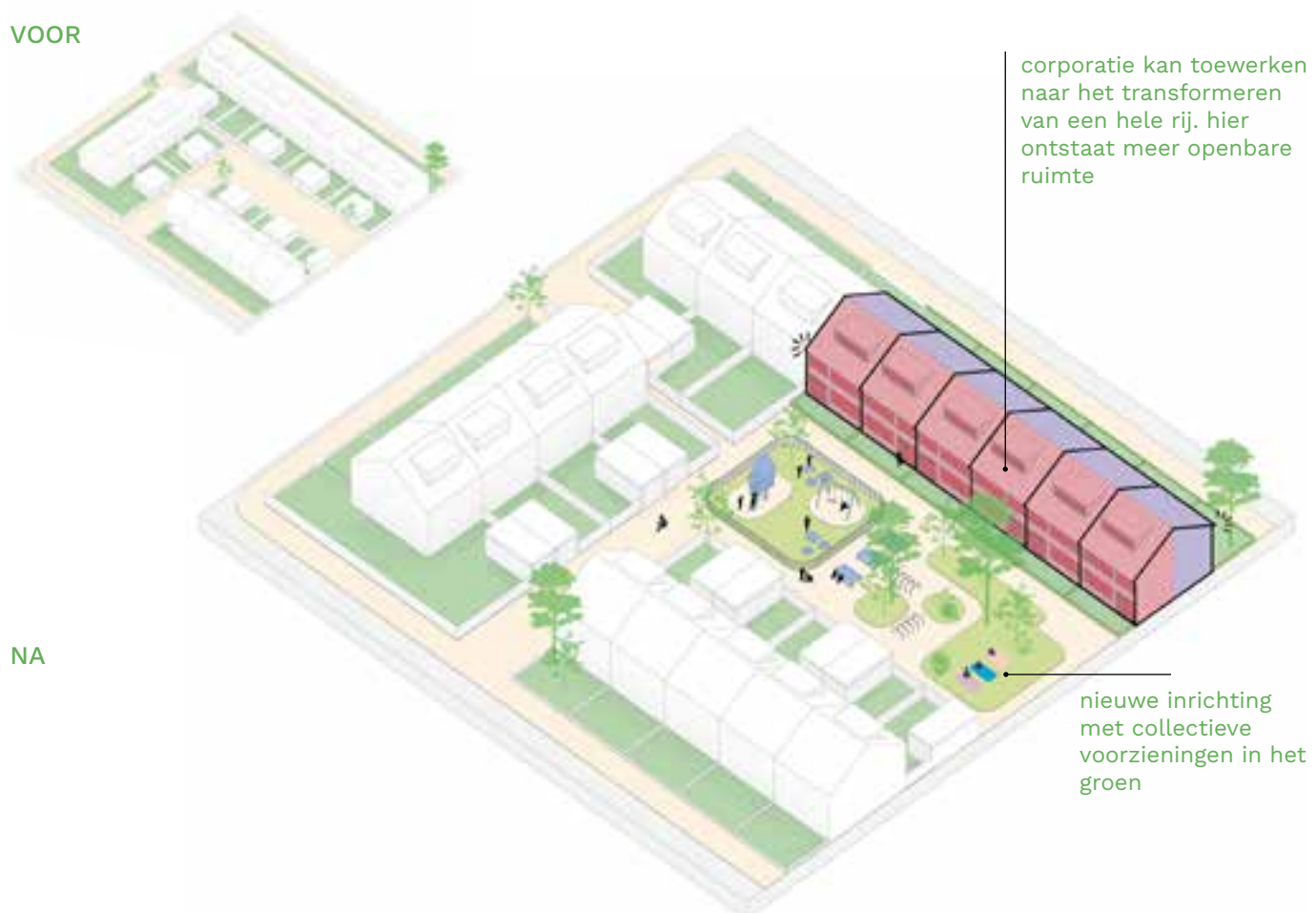
ACHTERKANT WORDT NIEUWE VOORKANT

VOOR



VERNIEUWDE RIJ

VOOR



WONINGEN ÉN PARKEREN

VOOR



NA, STAP I



woningen op een dek
boven parkeerhaven

“Er zijn in deze buurt veel voorzieningen
voor ouderen bij gekomen. De kleine
rustplaatsen door de buurt vind ik heel
prettig omdat ik moeilijk ter been ben.”



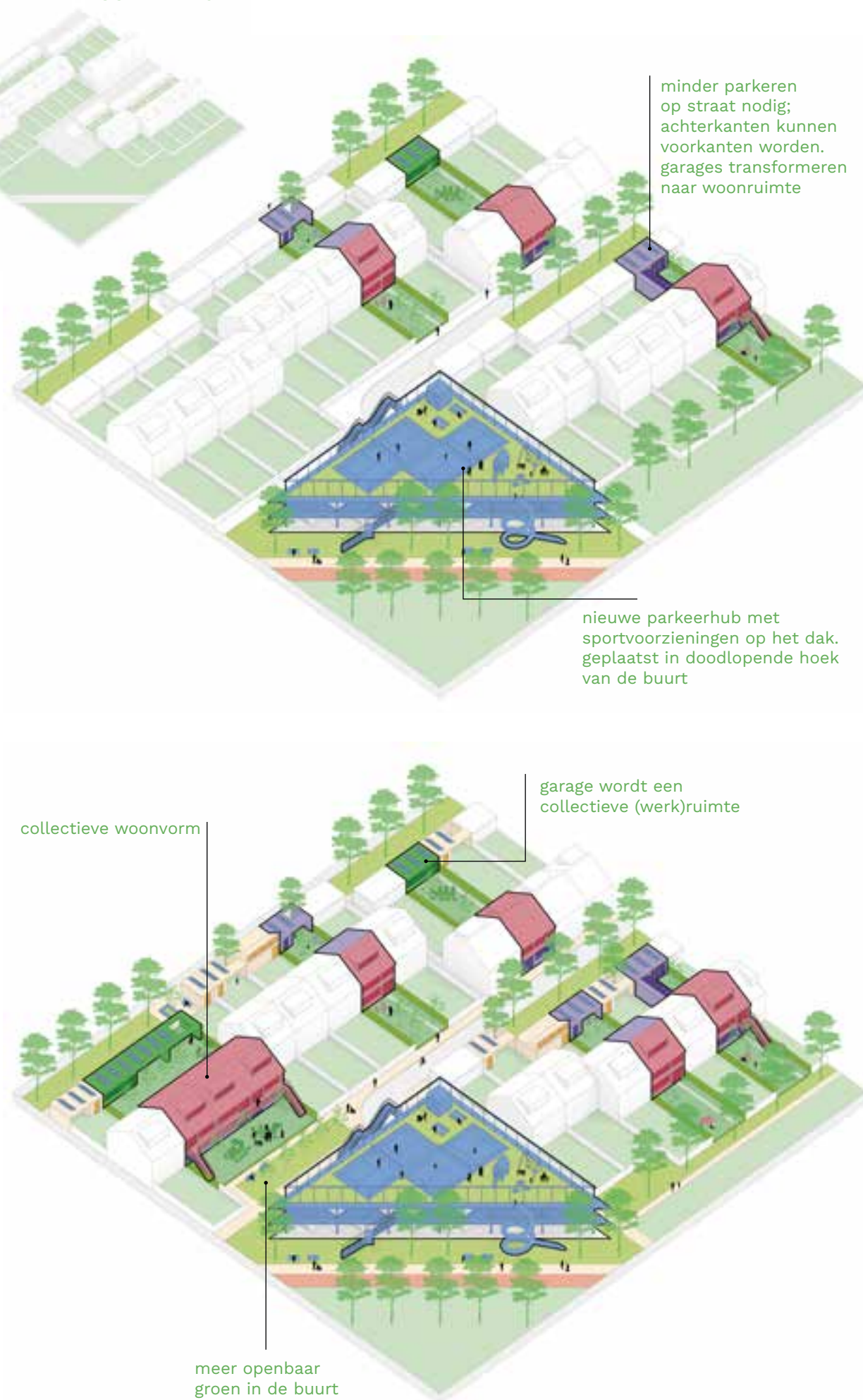
NIEUWE PARKEERVOORZIENING

VOOR

NA

VOOR

NA



4.

De woning

- Generieke woning
- Horizontaal opdelen
- Verticaal opdelen
- Overige opties
- Algemeen toegangen en buitenruimte
- Kwaliteit
- Bouwkosten
- Verduurzamen van de woning



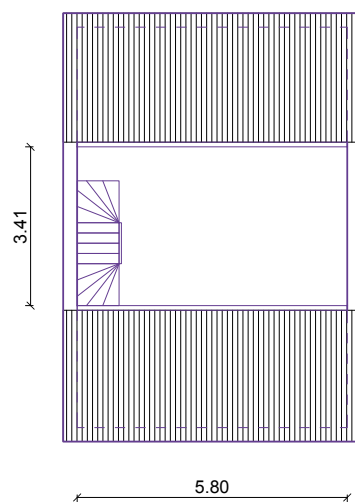
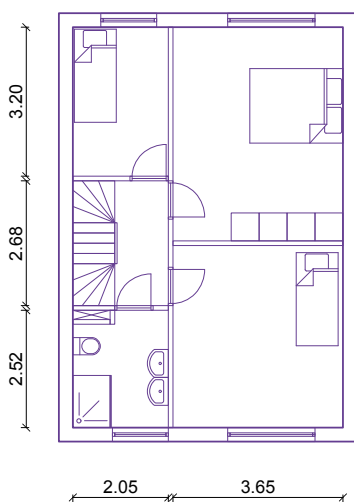
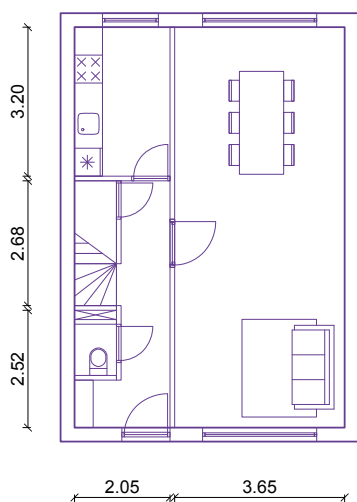
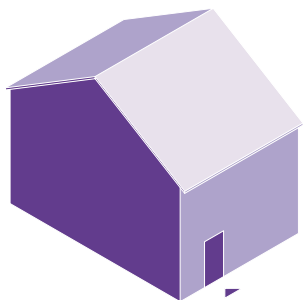
bron: Negatievencollectie Gemeentewerken Rotterdam, Gemeente Rotterdam (Stadsarchief), L-4239. Pendrecht, Laagbouw met voortuinen aan de Hasterenstraat in Pendrecht

Generieke woning

Dit hoofdstuk toont een catalogus aan mogelijkheden van hoe woningen gedeeld en gesplitst kunnen worden. Om dit te onderzoeken, hebben we gebruik gemaakt van een generieke plattegrond die veel voorkomt bij rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 en '80. Vaak zien we een verdeling in twee beuken: een smalle beuk met de keuken, trap, entree en toilet en in de brede beuk de woonkamer over de volledige diepte (doorzon). Daarnaast ligt de

woonkamer over de volledige diepte (doorzon). Op de eerste verdieping liggen vaak drie slaapkamers en een badkamer. Een variant is de kleinere woning waarbij de badkamer in het midden tegenover de trap gelegen is. Dit is terug te zien in de woningen in de buurt Huyekamp in Elst. De studie gebruikt deze woning als basis, maar toont varianten in het gebruik van een dakkapel of een aanbouw. Ondanks dat veel woningen in de praktijk net anders zullen zijn, hopen

we dat de catalogus voldoende inzicht en inspiratie geeft naar wat er allemaal mogelijk is. Helaas kan het zijn dat sommige opties (nog) niet zomaar toegestaan worden vanuit het gemeentelijke omgevingsplan. Zoals bijvoorbeeld een extra trap aan de voorzijde van het huis of een optopping. Hierover zal met de gemeente in gesprek moeten worden gegaan. Zie ook het hoofdstuk over beleid.



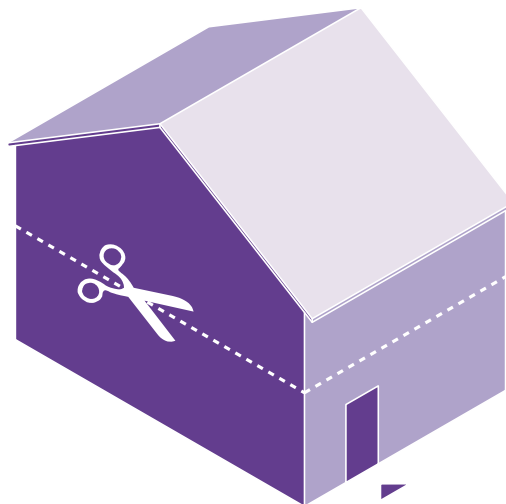
120 m² GO

Horizontaal opdelen

De meest voor de hand liggende manier om rijtjeswoningen op te delen in meerdere woningen is om de bestaande vloer in te zetten als woningscheiding. De woning wordt dus horizontaal opgedeeld. Het horizontaal opdelen kan met een beperkte verbouwing, maar ook met een zeer uitgebreide verbouwing. Het

horizontaal opdelen heeft als voordeel dat het in de toekomst makkelijker terug te draaien is, dan bijvoorbeeld verticaal opdelen. Het nadeel is de akoestiek. Vanwege de soms beperkte verdiepingshoogte is het lastig akoestische maatregelen te nemen op de woningscheidende vloer. Het hoofdstuk bouwt op van opties

die een minimale verbouwing vereisen naar opties die een grotere verbouwing vragen. Uiteraard heeft dit ook gevolgen voor de bouwkosten.



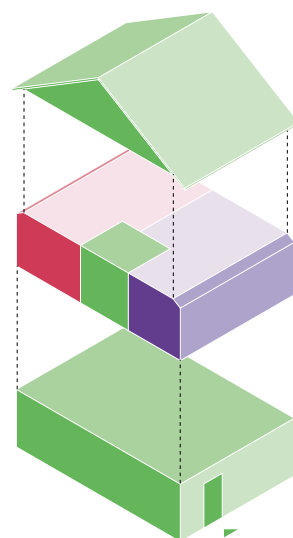
legenda

- gemeenschappelijke ruimte
- woonruimte 1
- woonruimte 2
- woonruimte 3
- woonruimte 4

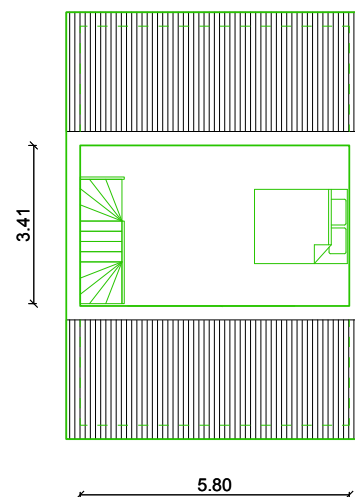
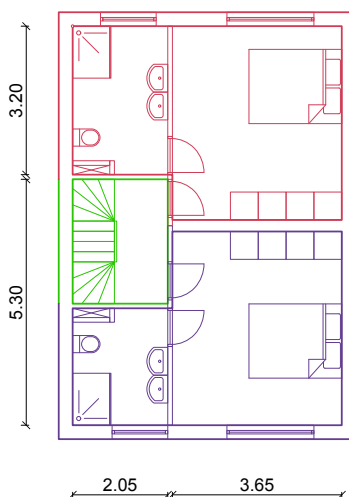
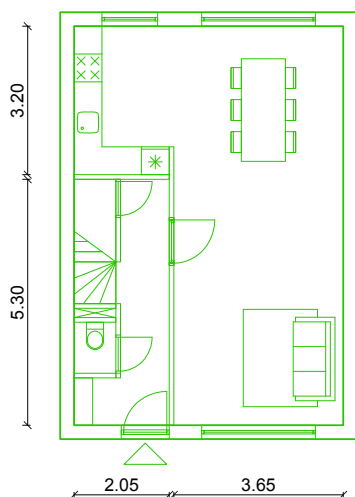
Woningdelen onzelfstandige woonruimtes

Door op de eerste verdieping één badkamer bij te plaatsen, ontstaat vrij eenvoudig een gedeelde woning voor twee bewoners die elk hun eigen badkamer hebben. Deze manier van woningdelen wordt op dit moment door woningcorporatie 'Talis' in praktijk gebracht.

- 79 m² GO
- 22 m² GO
- 22 m² GO



Bijplaatsen van één nieuwe badkamer

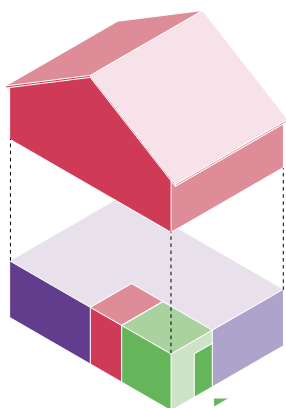


“Ik was op zoek naar een eigen woning, maar eigenlijk vind ik het wel gezellig om op deze manier een woning te delen. Ik heb genoeg privé-ruimte, maar ook een grote woonkamer om vrienden voor een etentje uit te nodigen.”



Zelfstandige woonruimtes

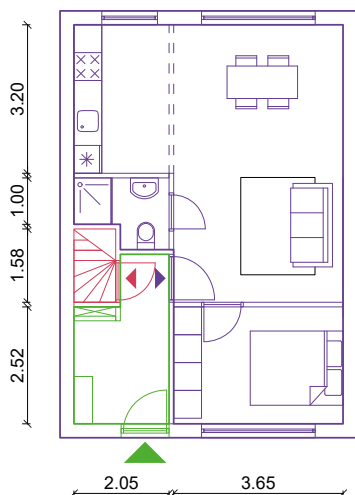
minimale verbouwing



- 6.3 m² GO
- 71 m² GO
- 41.2 m² GO

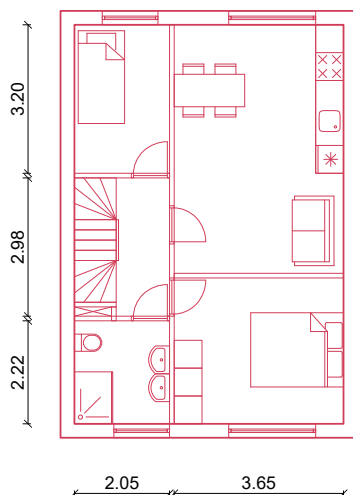
De woning verbouwen tot twee zelfstandige woonruimtes hoeft geen complex proces te zijn. In onderstaande optie worden aan de binnenzijde twee extra deuren aangebracht en beneden wordt een extra badkamer bijgeplaatst en boven een extra keuken.

Behoud bestaande keuken

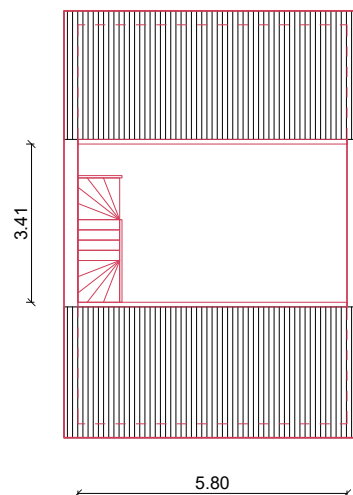


Slaapkamer aan de voorzijde bevordert niet de levendigheid van de straat...

Geen doorzonwoning meer...



Behoud bestaande badkamer



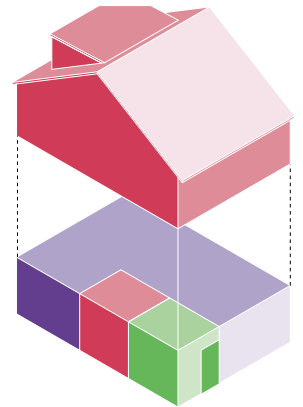
"Ik vind het zo leuk dat mijn kleindochter nu boven me woont. We hebben allebei een fijne woning en ze helpt me soms met de boodschappen."



Zelfstandige woonruimtes minimale verbouwing

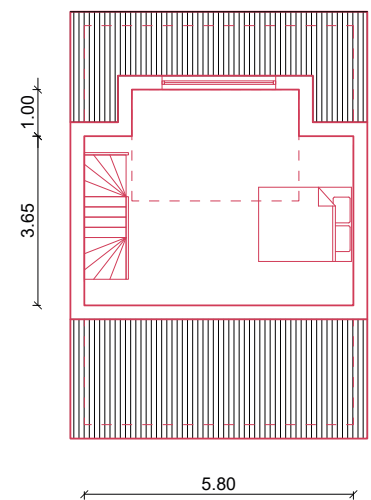
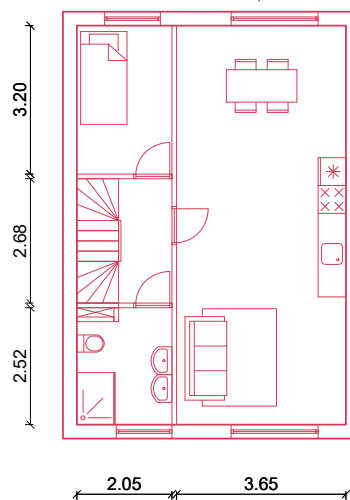
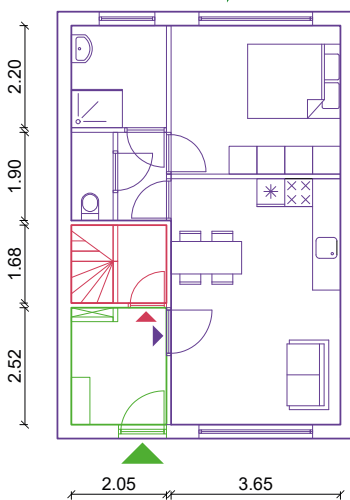
In deze optie is de slaapkamer aan de tuinzijde geplaatst. Dit maakt de straat minder gesloten. Voor de bovenste woning, maakt het toevoegen van een dakkapel een groot verschil. Dit wordt nu een volledige slaapkamer en op de eerste etage is ruimte voor een extra slaap- of werkkamer.

- 5.2 m² GO
- 78 m² GO
- 40.2 m² GO



Geen relatie tussen tuin en woonkamer meer....

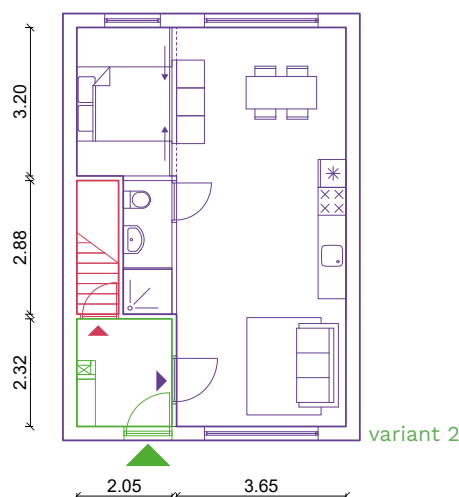
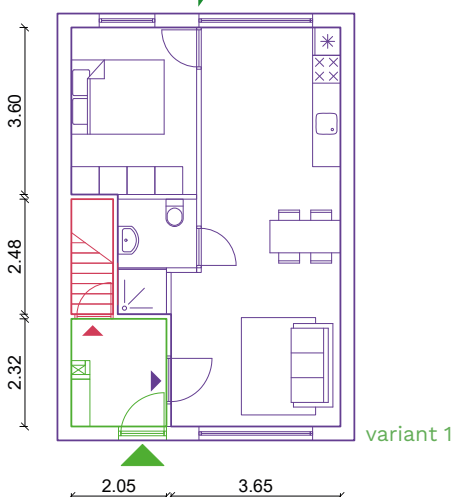
Doorzon!



Zelfstandige woonruimtes doorzon begane grond

Afhankelijk van maatvoering kozijnen

Alternatieve slaapkamer



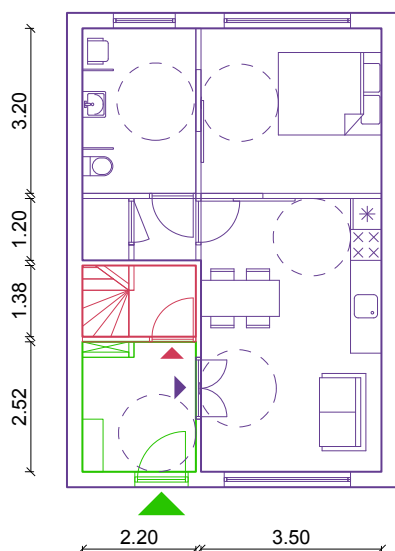
Het is ook mogelijk verder af te wijken van de originele structuur om de kwaliteit van 'doorzon' te behouden. Of om af te wijken van een klassieke slaapkamer door schuifdeuren te plaatsen. De slaapkamer wordt kleiner, maar de woonruimte een stuk groter.

- 42 m² GO variant 1
- 41.7 m² GO variant 2

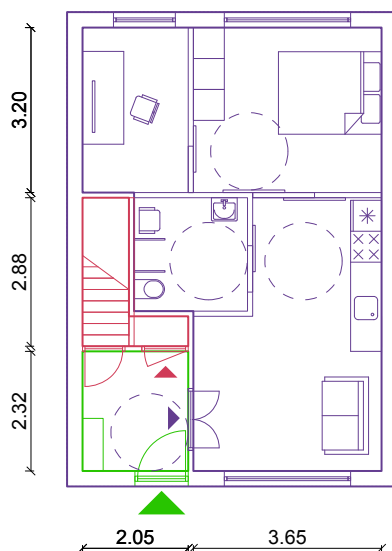
Rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig begane grond

Voor ouderen is het interessant om na het opdelen van de woning de onderste woning meteen rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig te maken. Zo kunnen ouderen nog lang in de eigen woning blijven wonen. Omdat met name koopwoningen vaak een aanbouw hebben, zijn hier ook twee opties voor opgenomen.

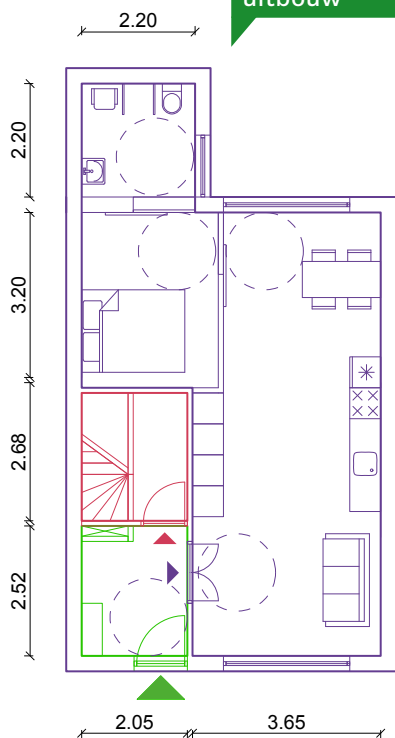
40 m² GO



41 m² GO

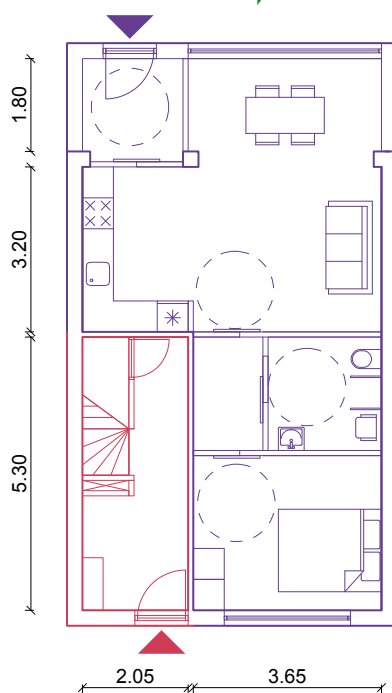


Woning met kleine uitbouw



44 m² GO

Woning met grotere aanbouw



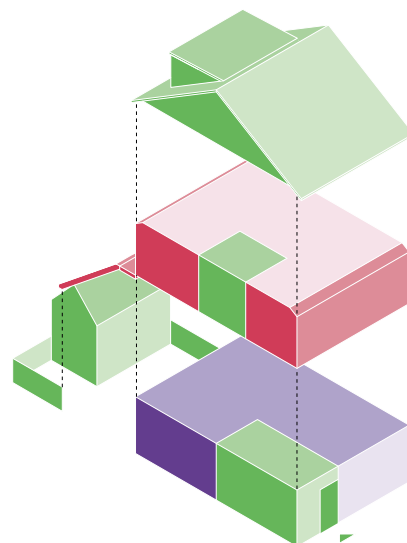
50 m² GO

Apart, maar toch gedeeld zelfstandig woonruimte met gedeelde ruimtes

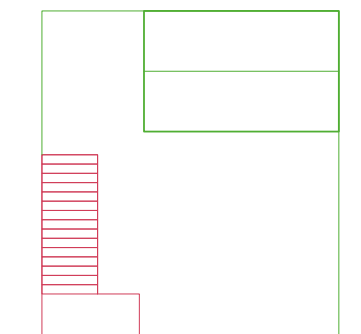
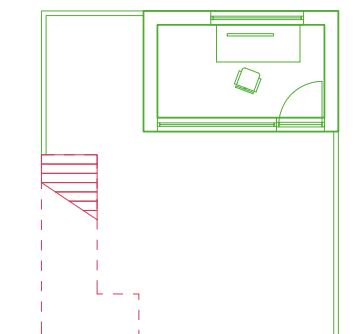
Volgens onderzoek heeft 5-10%* van de mensen behoefte aan een meer collectieve woonvorm. Onderstaande optie toont twee zelfstandige woningen met extra gedeelde ruimtes. Dit kan bijvoorbeeld een gedeelde zolder zijn, of een gedeeld atelier in de tuin. Deze woning is ook erg geschikt als een meergeneratiewoning.

*<https://www.platform31.nl/artikelen/de-behoefte-aan-wooncooperaties/>

- 39.1 m² GO
- 43.7 m² GO
- 40.4 m² GO

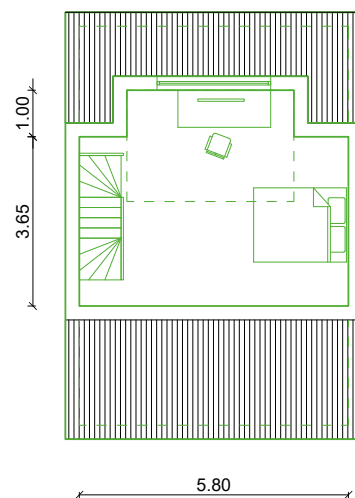
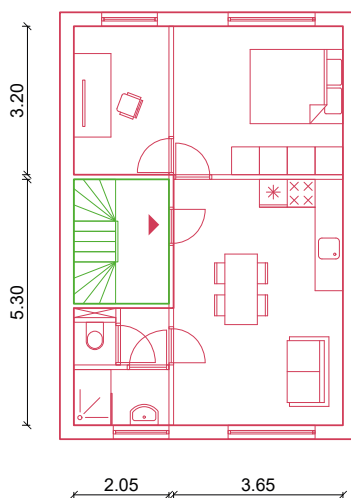
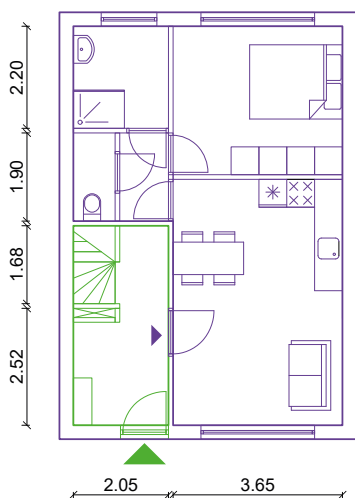


Gedeeld atelier
in de tuin



Gedeelde zolder
met werkruimte
en logeerkamer

1.03 3.60 1.18



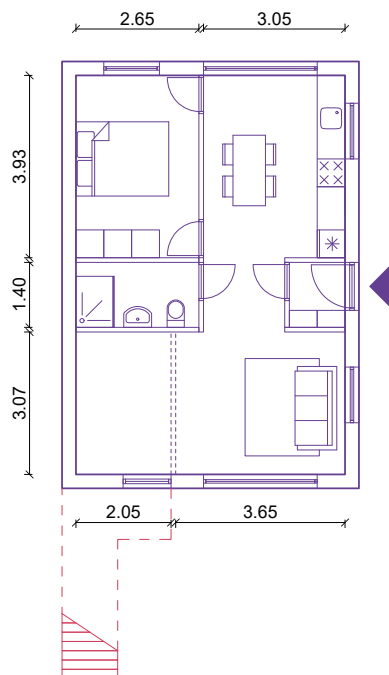
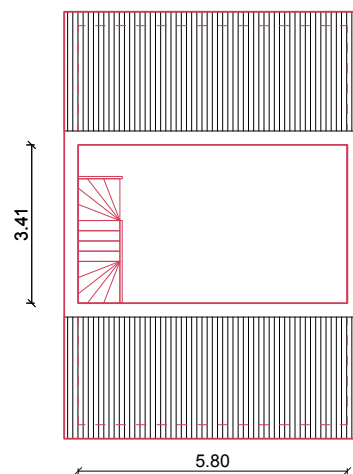
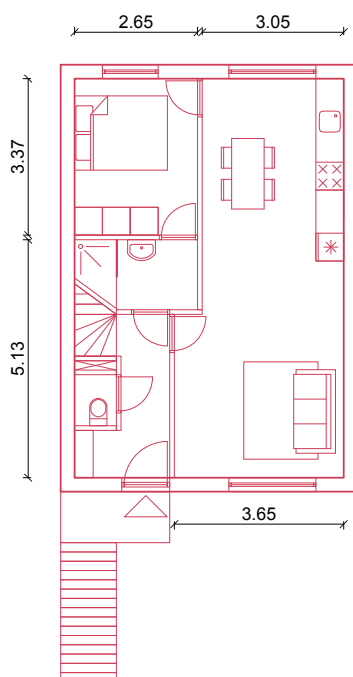
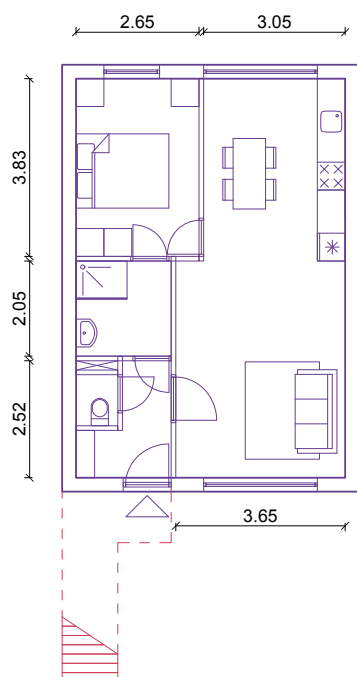
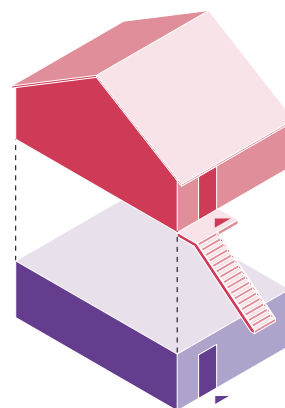
“Twee dagen per week werk ik thuis in onze tuinkamer. Soms samen met Bart mijn onderbuurman. Het is een fijne plek in de tuin.”



Twee aparte toegangen eigen toegang (via voortuin)

Veel woningen hebben een grote voortuin. In dat geval kan de bovenste woning ook via een nieuwe trap ontsloten worden. Dit geeft de onderste woning een stuk meer ruimte.

- 0 m² GO
- 70 m² GO
- 50 m² GO



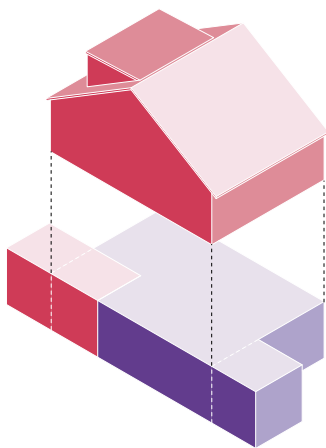
Als de woning aan de kopse kant gelegen is, dan kan er een nieuwe entree aan de zijkant gemaakt worden. Dit geeft de woning meer flexibiliteit. Er is nu ruimte voor een extra kleine slaap- of werkkamer.

- 50 m² GO



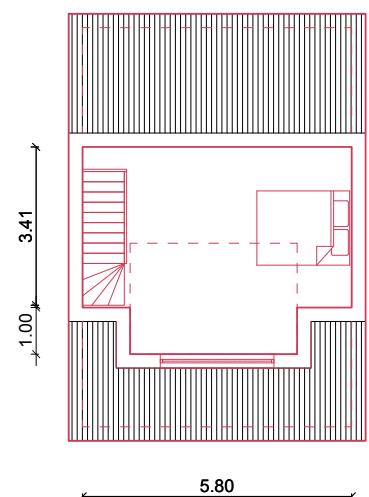
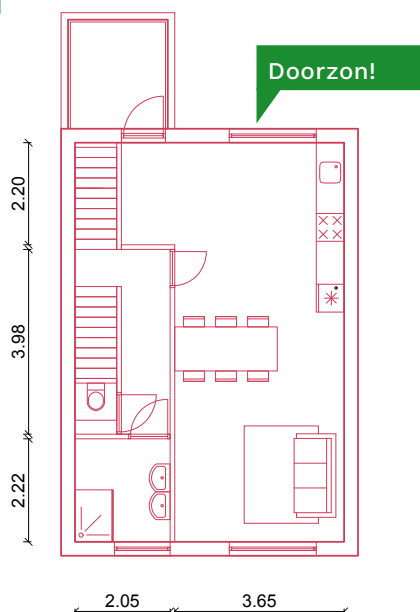
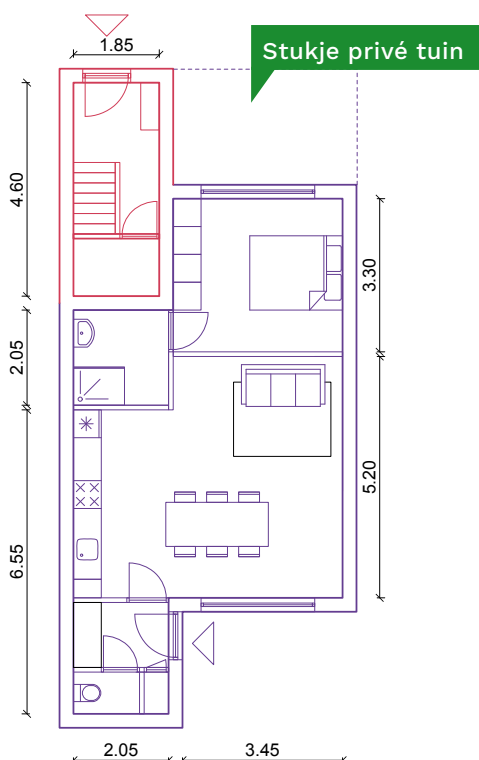
“Ik woon nu heerlijk op de begane grond. Voor de verbouwing kwam ik toch nooit meer boven. Het voelt echt als mijn eigen plekje. Laatst hebben de bewoners van de bovenwoning mij uitgenodigd voor een barbecue in de tuin. Dat was erg gezellig.”

Achterzijde wordt voorkant nieuwe toegang aan tuinzijde



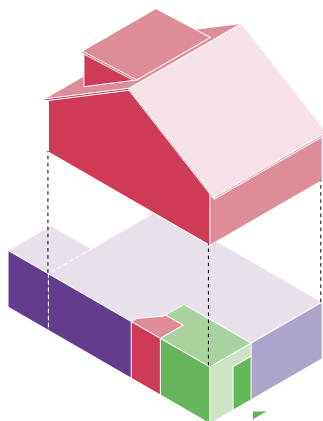
- 0 m² GO
- 82 m² GO
- 50 m² GO

Als de stedenbouwkundige situatie het toe laat, bijvoorbeeld wanneer er een weg langs de achterzijde loopt, dan is het mogelijk aan de achterzijde een nieuwe entree te maken. Dit kan zelfs stedenbouwkundig een positief effect hebben. Zo heeft ieder een eigen entree. De buitenruimte kan opgedeeld worden (de bewoners boven de achtertuintuin en de bewoner(s) beneden de voortuin) of de tuin kan gedeeld zijn.

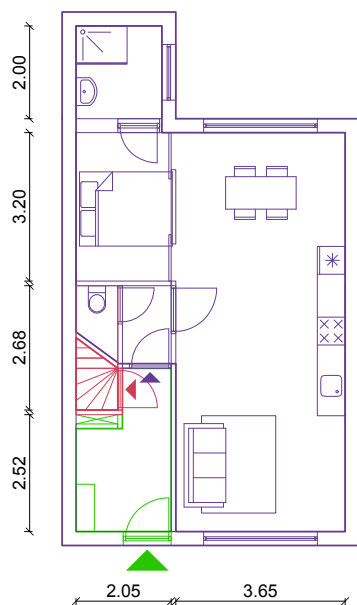


Kleine aanbouw toegevoegde badkamer

In onderstaande opties wordt een aanbouw toegevoegd waarin een badkamer of slaapkamer geplaatst wordt. Dit zorgt ervoor dat er ruimte overblijft voor een grote doorzon woonkamer.

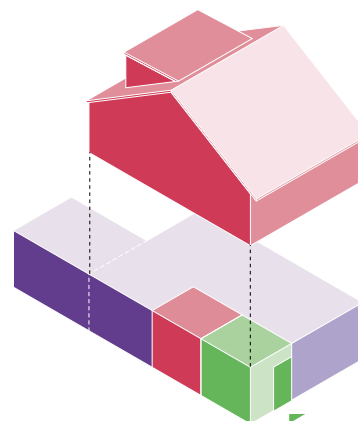
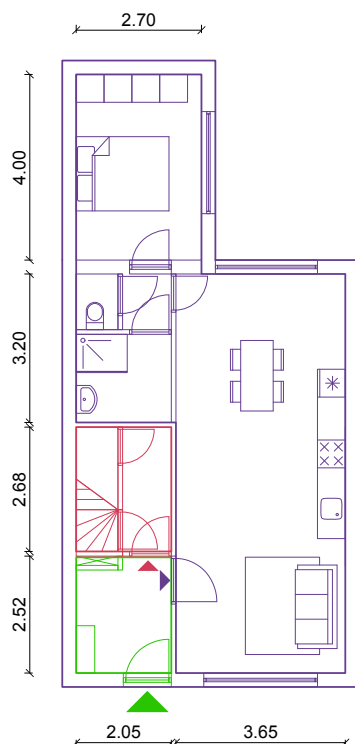


- 6 m² GO
- 75 m² GO
- 46 m² GO



Alternatieve slaapkamer met schuifdeuren: meer ruimte voor de woonkamer. Het is ook mogelijk de slaapkamer breder te maken zoals op de vorige pagina.

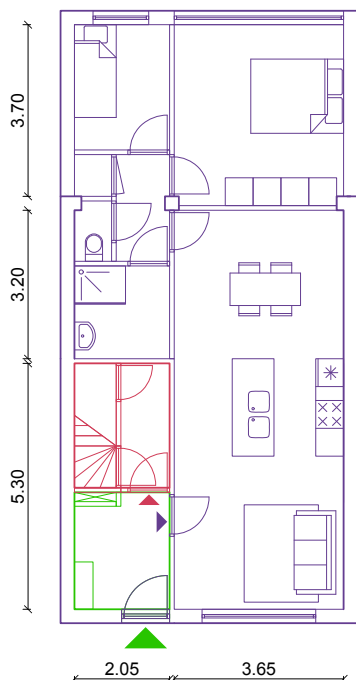
Middelgrote aanbouw toegevoegde slaapkamer



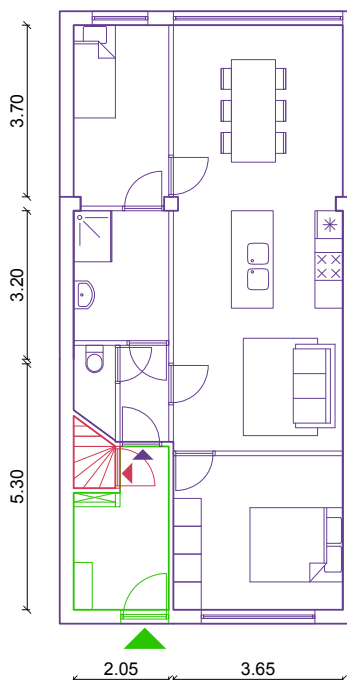
- 5 m² GO
- 79 m² GO
- 50 m² GO

Vergunningsvrije aanbouw 4 meter uit de gevel

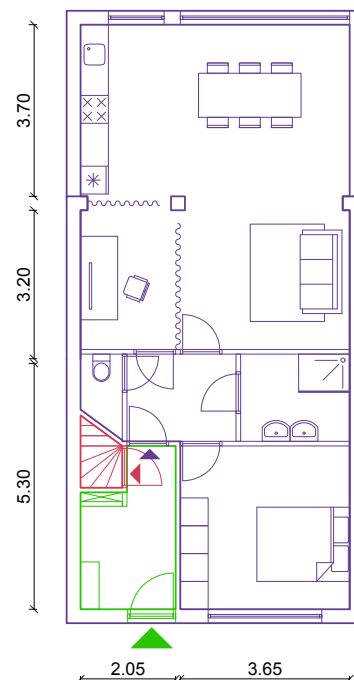
61 m² GO



65 m² GO

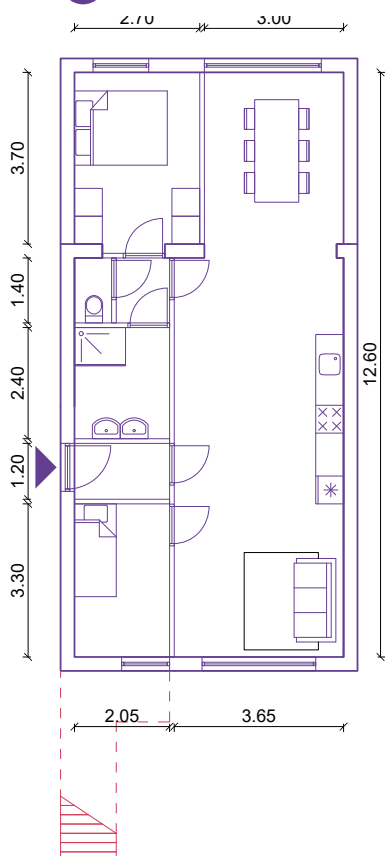


65 m² GO



Slaapkamer aan de voorzijde minder wenselijk voor levendigheid van de straat.

73 m² GO



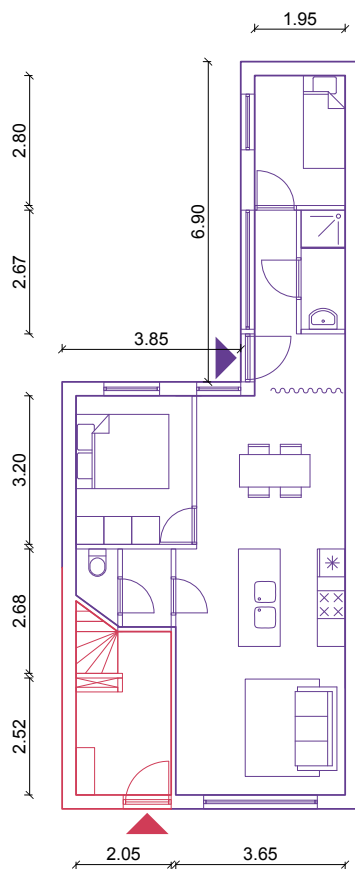
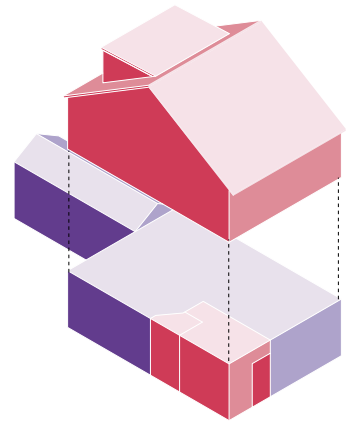
Veel woningen (met name private woningen) hebben al een aanbouw. Dit komt omdat de aanbouw vergunningsvrij gebouwd mag worden. Daarom zijn op deze pagina mogelijkheden opgenomen voor de nieuwe woning op de begane grond met een aanbouw.

Door externe toegang van de bovenwoning en een nieuwe toegang aan de zijkant, is het mogelijk een extra werk- of slaapkamer te maken. Dit kan enkel in bepaalde stedenbouwkundige situaties.

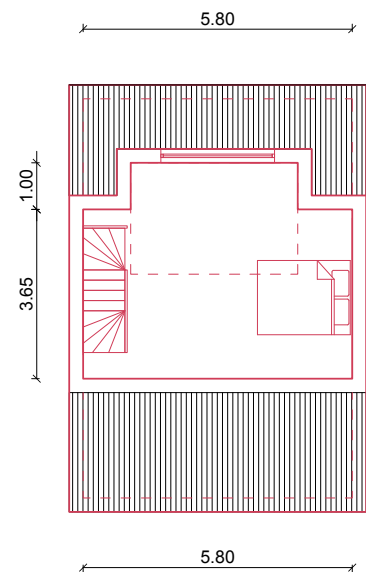
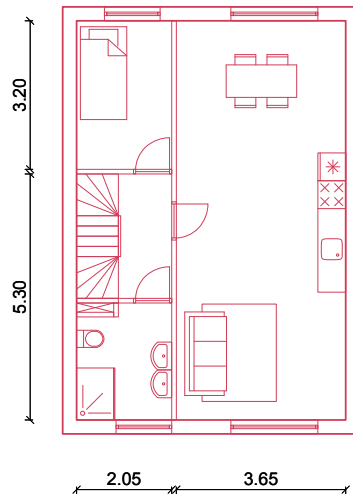
Afwijkende aanbouw met nieuwe toegang

Voor een aanbouw die groter is dan 4 meter uit de bestaande woning is een vergunning nodig. Een afwijkende aanbouw kan mogelijkheden scheppen om een extra slaapkamer of entree aan de benedenwoning toe te voegen.

- 0 m² GO
- 70 m² GO
- 50 m² GO



Nieuwe entree aan de achterzijde (kan ook via de voorzijde, via een gedeelde hal)



“Na mijn scheiding leek het onmogelijk een woning te vinden in dezelfde buurt als mijn ex. Maar door woningdelen heb ik nu een mooie bovenwoning met eigen toegang en een tweede slaapkamer voor mijn dochter.”

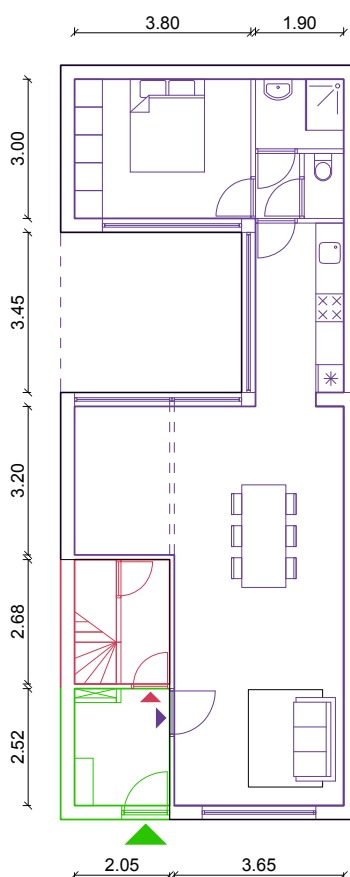


“In de bestaande woning heb ik een extra kleine kamer gemaakt die ik nu als fotostudio gebruik. Ik ben ZZP-er en werk vanuit huis. Het is fijn dat de woning wat ruimer is, zo kan mijn vriendin in de toekomst bij mij intrekken.”

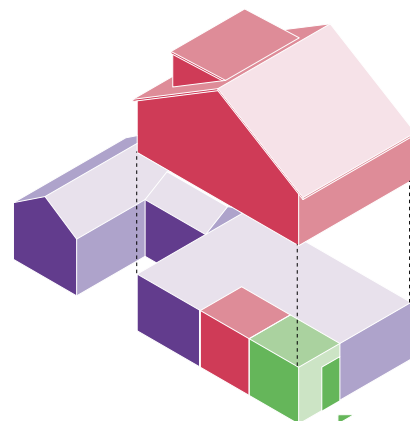
Patio aanbouw toegevoegde slaapkamer

Bewoner kan een extra kleine slaap- of werkkamer toevoegen

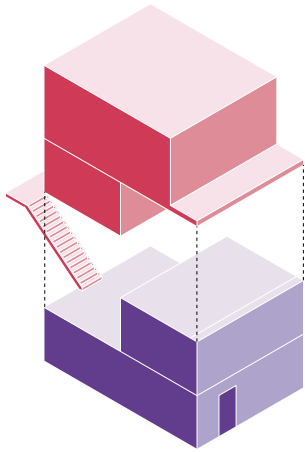
- 5 m² GO
- 79 m² GO
- 50 m² GO



In deze variant vormt de aanbouw een patio tussen de nieuwbouw en de bestaande woning. Zo wordt een extra kamer gecreëerd zonder verlies van daglicht. De aanbouw kan wat hoger gemaakt worden om de woning meer ruimtelijkheid te geven.

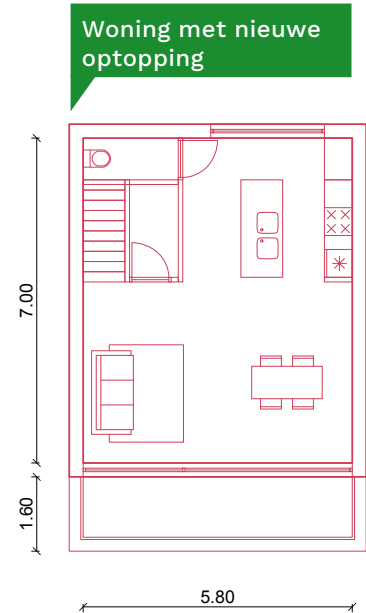
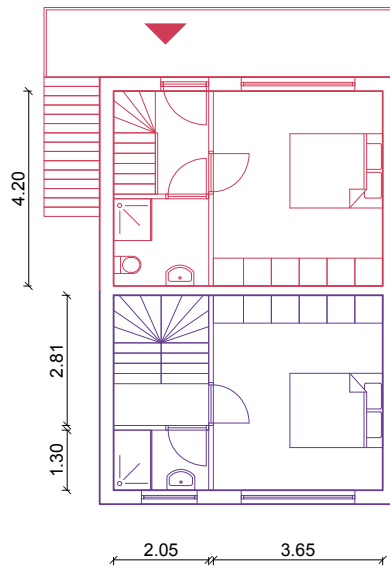
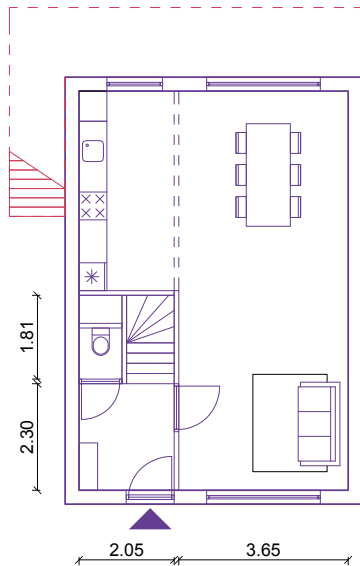


Twée gelijke woningen met nieuwe optopping



Eigenlijk is deze optie een combinatie tussen horizontaal en verticaal splitsen. Het schuine dak is vervangen door een platte optopping. Zo ontstaan twee bijna gelijke woningen. Deze optie kan enkel in bepaalde stedenbouwkundige situaties.

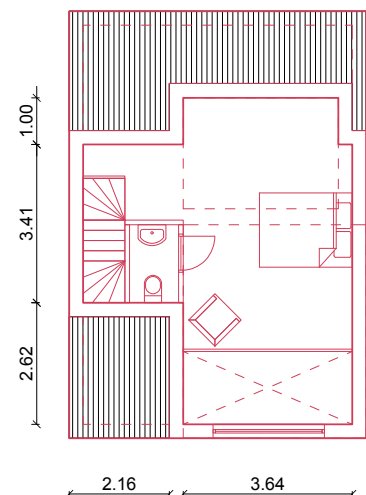
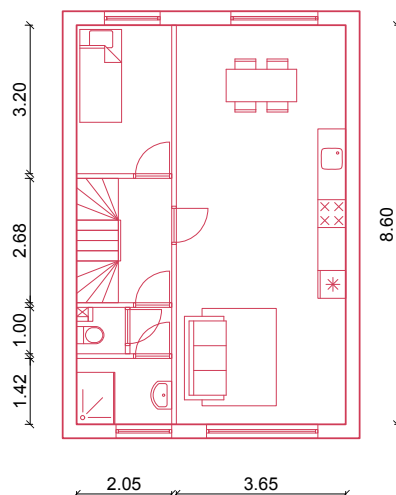
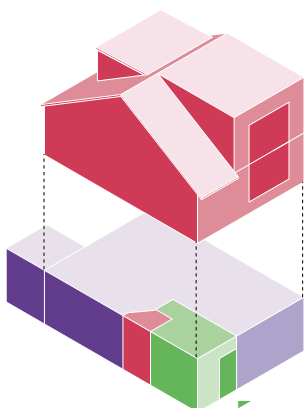
- 0 m² GO ●
- 64 m² GO ●
- 74 m² GO ●



Ruimtelijke bovenwoning

De woningen uit de jaren '60, '70 en '80 kennen vaak een lage verdiepingshoogte. De vloer tussen de eerste verdieping en de zolder is meestal van hout. Dit geeft mogelijkheid om -in combinatie met een ruimtelijke dakkapel- een vide te maken. Zo wordt de bovenwoning een stuk ruimtelijker.

- 6 m² GO ●
- 78 m² GO ●
- 46 m² GO ●







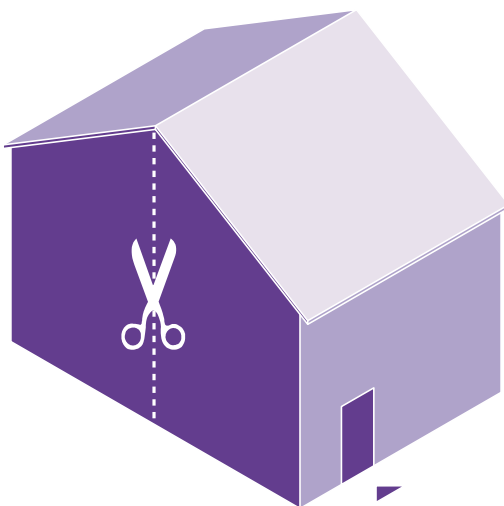
bron: Middelharnisstraat, Topografie Rotterdam, Schmidt, L.W., IX-1972-02, Middelharnisstraat, Pendrecht

Verticaal splitsen

De woning verticaal opdelen kan ook. Zo ontstaat als het ware een woning aan de voorzijde en een woning aan de achterzijde. Deze optie is vooral geschikt voor woningen aan het einde van het rijtje (met een kopse kant) of woningen waarbij langs de achterzijde een toegangsweg loopt.

Het voordeel van verticaal opdelen is dat deze makkelijker akoestisch van elkaar te scheiden is. Er ontstaan twee nagenoeg gelijke woningen. Er moet wel rekening gehouden worden met de oriëntatie. Bij een noord-zuid oriëntatie is verticaal opdelen niet wenselijk (omdat één woning dan volledig noord komt te liggen).

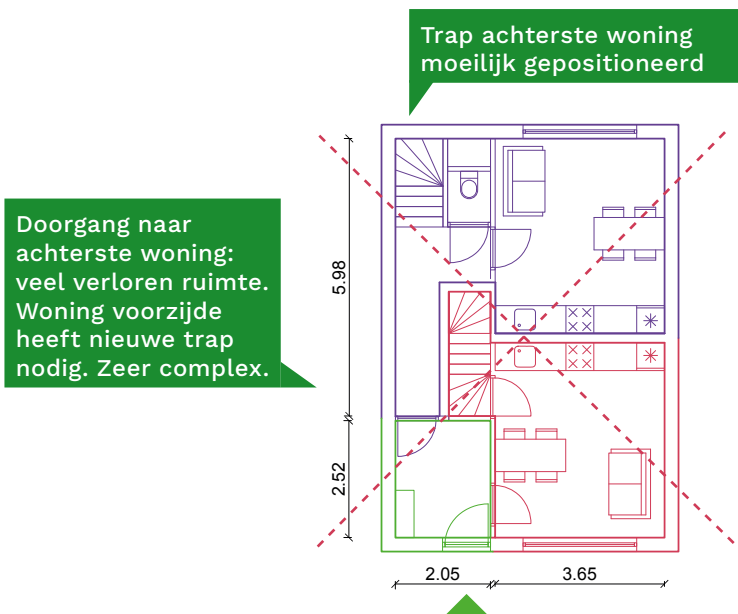
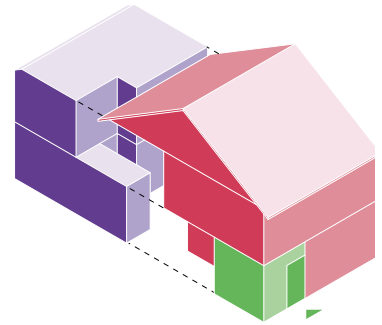
Ook dit hoofdstuk bouwt op van opties die een minder grote verbouwing vereisen naar opties die een grotere verbouwing vragen. De minimale ingreep bij verticaal opdelen is groter dan bij horizontaal. Uiteraard heeft dit gevolgen voor de bouwkosten.



Noodzaak tweede entree

nieuwe toegang achter- of zijkant nodig

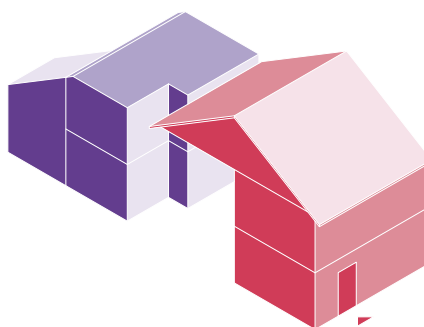
Een woning verticaal opdelen is eigenlijk alleen goed mogelijk als er een tweede entree aan de achter- of zijkant geplaatst kan worden. De plattegrond wordt te complex als de achterste woning via de voorzijde ontsloten wordt.



“Ik ben nog fit, maar hoeft niet zo nodig alleen in een groot huis te wonen. Dit is een ideale oplossing. Er woont nu een hele aardige jongeman naast mij. Toevallig houden we allebei van koken, dus dat schept meteen een band.”

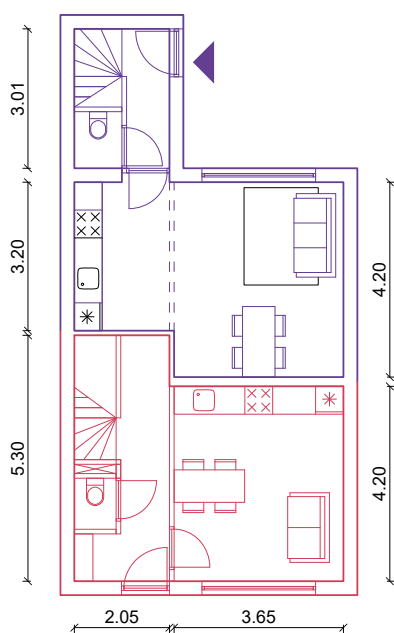


Zelfstandige woonruimtes behoud trap, toilet en keuken

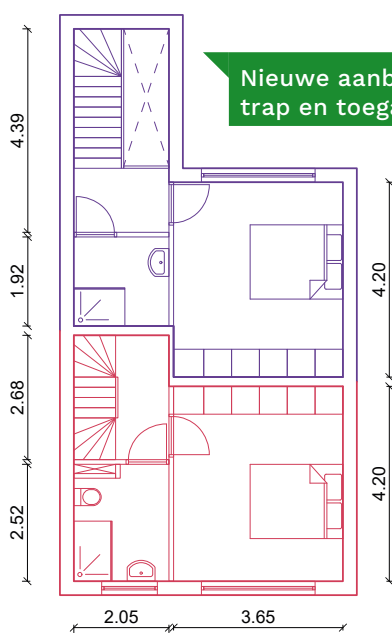


- 0 m² GO
- 73 m² GO
- 57.4 m² GO

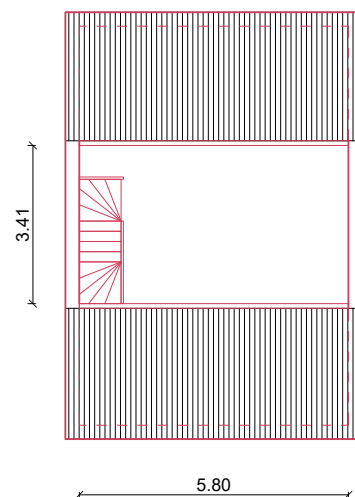
Hieronder twee opties waarbij de bestaande trap en toilet (van de rode woning) behouden blijven. In de bovenste optie blijft ook de bestaande keuken (in de paarse woning) behouden. Er is daardoor een extra aanbouw met toegang en trap nodig.



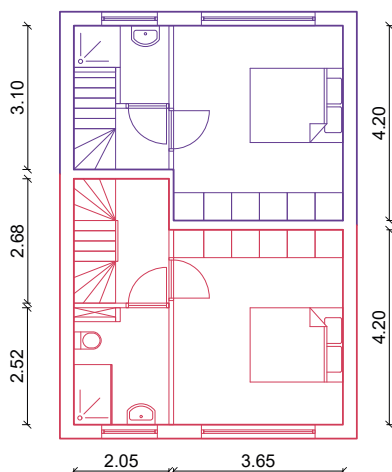
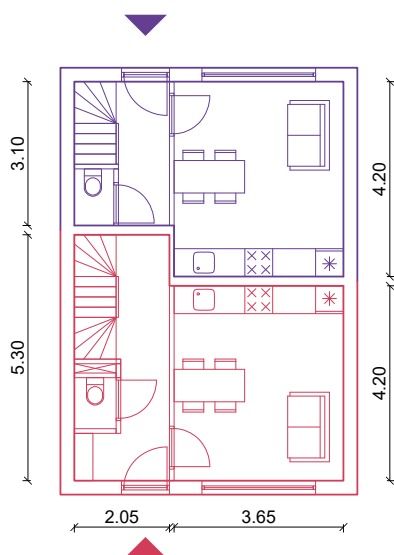
Behoud entree,
trap en toilet



Nieuwe aanbouw met
trap en toegang



Zelfstandige woonruimtes behoud trap en toilet



- 0 m² GO
- 73 m² GO
- 44 m² GO



Verticaal opdelen met aanbouw behoud bestaande trap

Sommige woningen hebben een aanbouw. In dat geval is het eenvoudiger de woning op de delen met behoud van de bestaande entree en trap voor de rode woning. Er ontstaan twee woningen die elk optioneel over een extra slaap- of werkkamer beschikken.

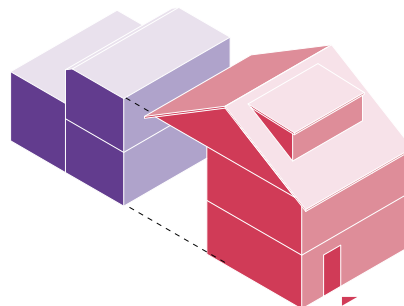
0 m² GO



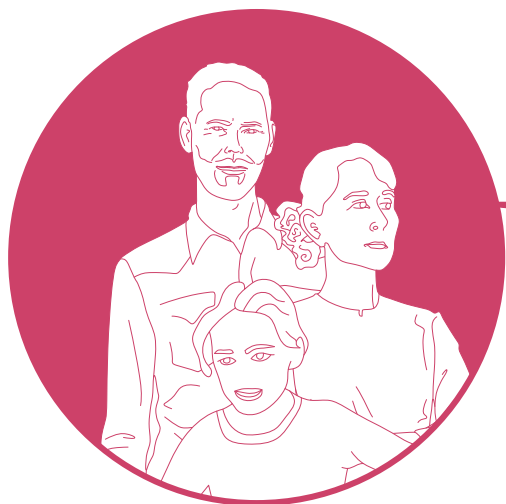
55 m² GO



85 m² GO

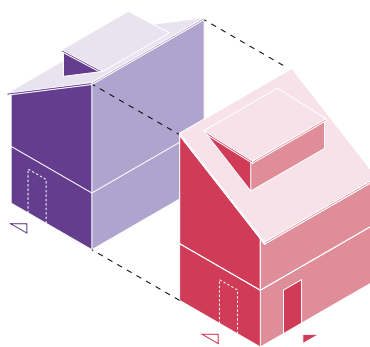


Let op: een dakkapel aan de voorzijde is vergunningsplichtig (de achterzijde niet)



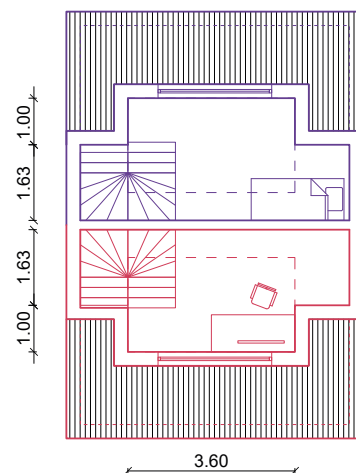
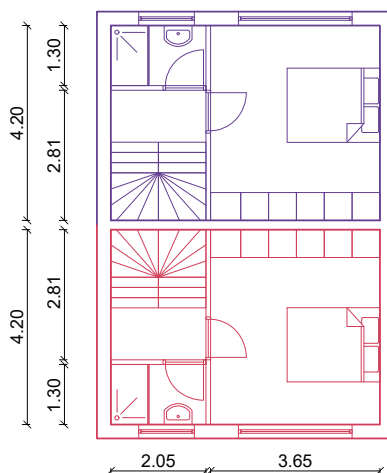
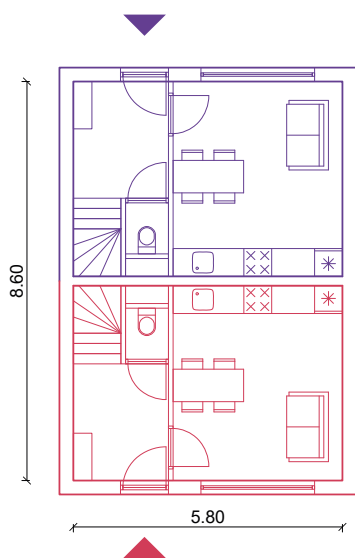
“We dachten dat een gesplitste woning erg klein zou zijn, maar dat is helemaal niet het geval. Onze zoon heeft een ruime zolderkamer.”

Twee gelijke woningen twee gelijke delen



- 0 m² GO
- 63.6 m² GO
- 63.6 m² GO

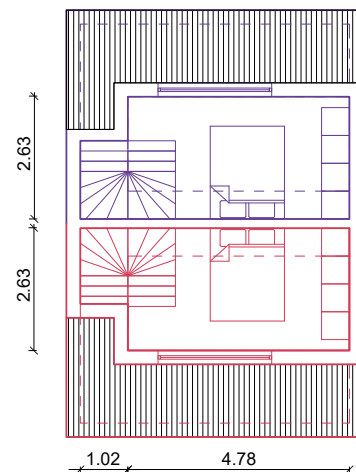
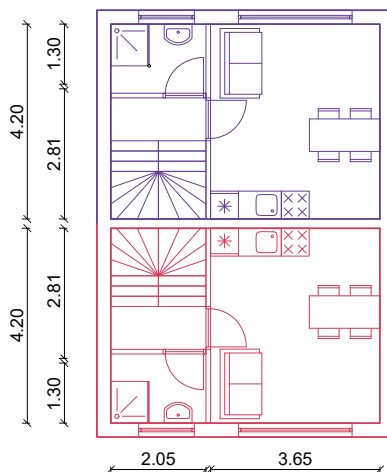
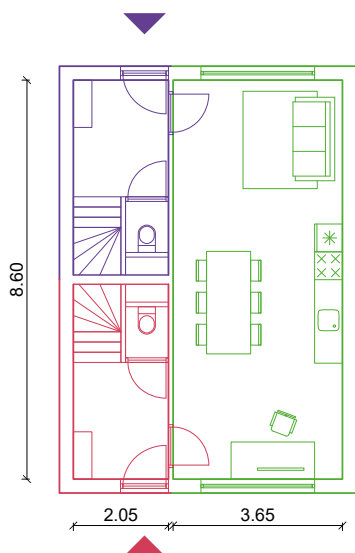
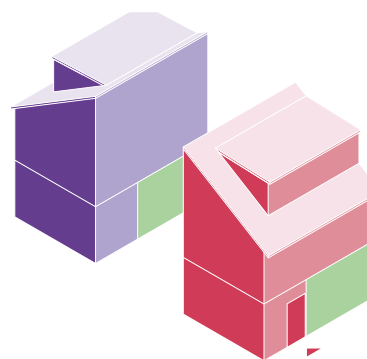
In deze optie is de woning precies langs het midden opgedeeld. Er zijn hierdoor nieuwe trappen, badkamers en keukens nodig, maar er ontstaan twee aparte woningen die akoestisch goed van elkaar te scheiden zijn.



Twee gelijke woningen met gedeelde begane grond

Deze optie toont een gedeelde begane grond in combinatie met twee zelfstandige woonruimtes. Ideaal voor mensen die graag een deel van de woning willen delen.

- 31.3 m² GO
- 47.3 m² GO
- 47.3 m² GO



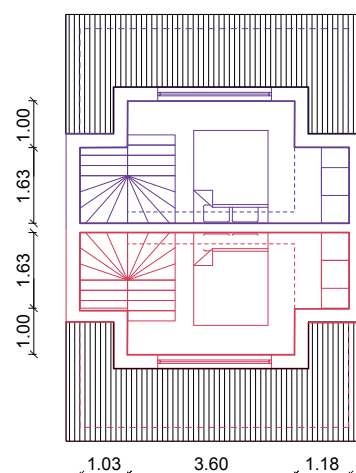
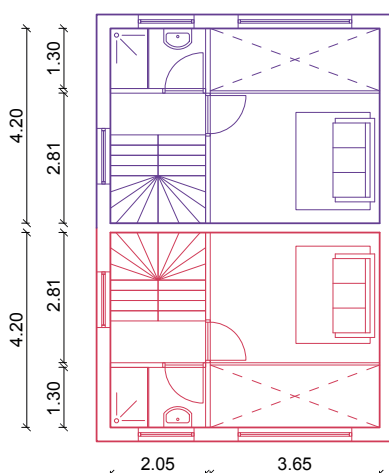
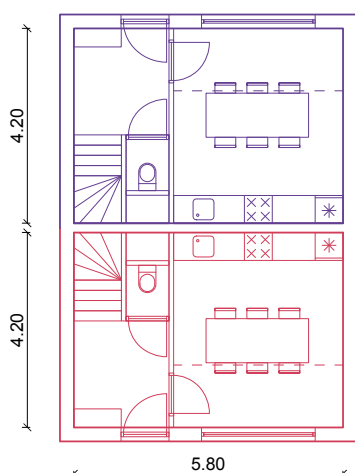
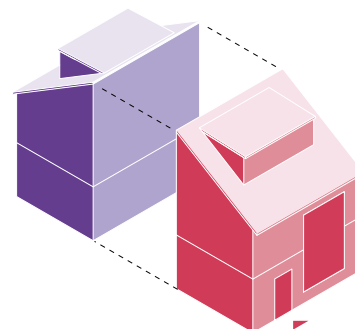
“Iedereen die bij mij op bezoek komt is verbaasd over hoe ruimtelijk de woning aanvoelt en de mooie lichtinval.”



Twee loftwoningen meer ruimtelijkheid

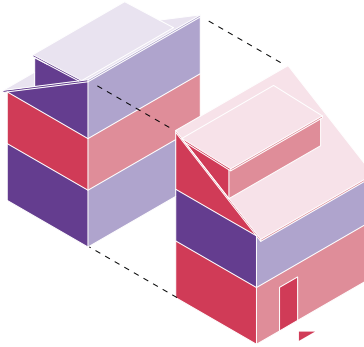
De woningen uit de jaren '60, '70 en '80 kennen vaak een lage verdiepingshoogte. In deze optie is een vide aangebracht tussen de begane grond en de eerste verdieping. Zo ontstaat een woning met meer ruimtelijkheid. Optioneel kan het raam vervangen worden door een grotere raam.

- 0 m² GO ●
- 58.7 m² GO ●
- 58.7 m² GO ●

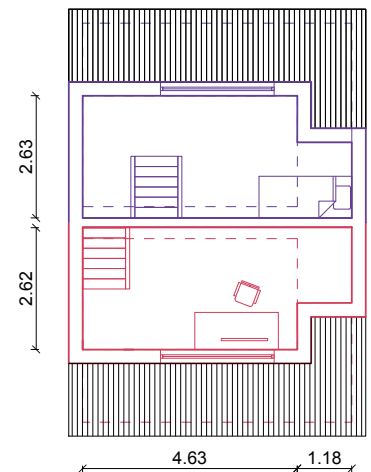
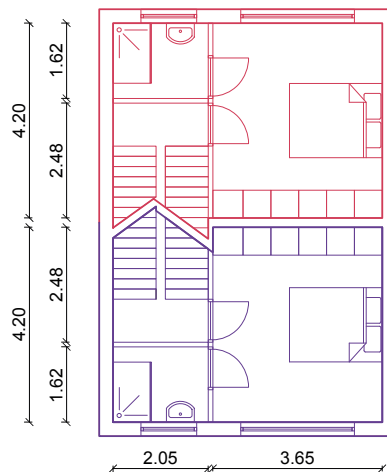
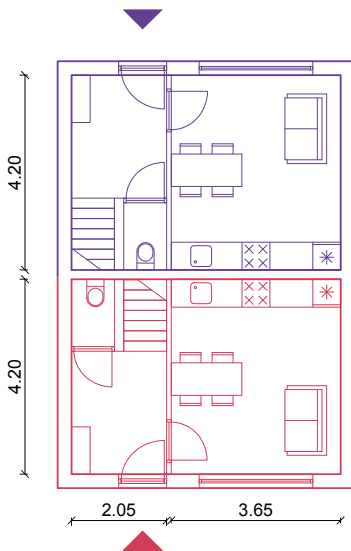


Zigzag woningen toch doorzon?

Wellicht is deze optie meer een ontwerpexperiment dan een realistische mogelijkheid. Door de verdiepingen altemnerend toe te wijzen, heeft elke woning zicht op de straat én de tuinzijde. Deze optie is akoestisch vrij complex.



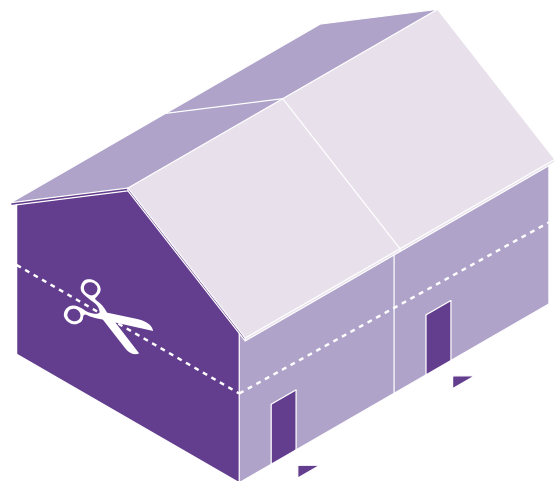
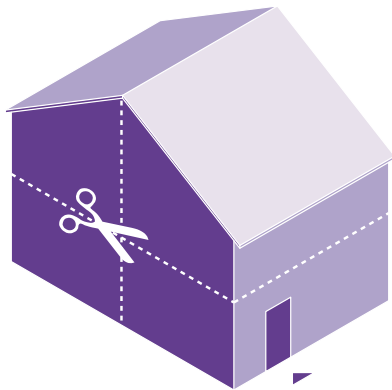
- 0 m² GO
- 62.8 m² GO
- 62.8 m² GO



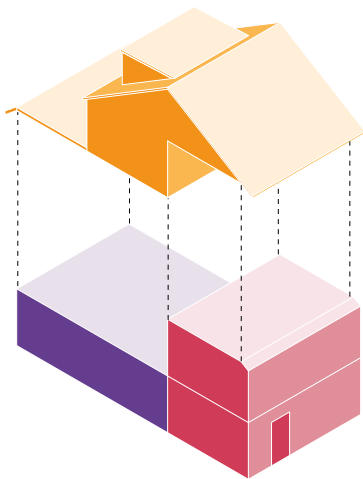
Overige opties

Naast het horizontaal en verticaal opdelen van woningen zijn er nog andere opties. Vaak vormen zij een variant tussen de twee. Daarnaast hebben we gekeken naar de mogelijkheid om twee woningen naast elkaar gelijktijdig te delen en splitsen.

We gaan ook in op andere woonvormen zoals de woongroep of de coöperatie.

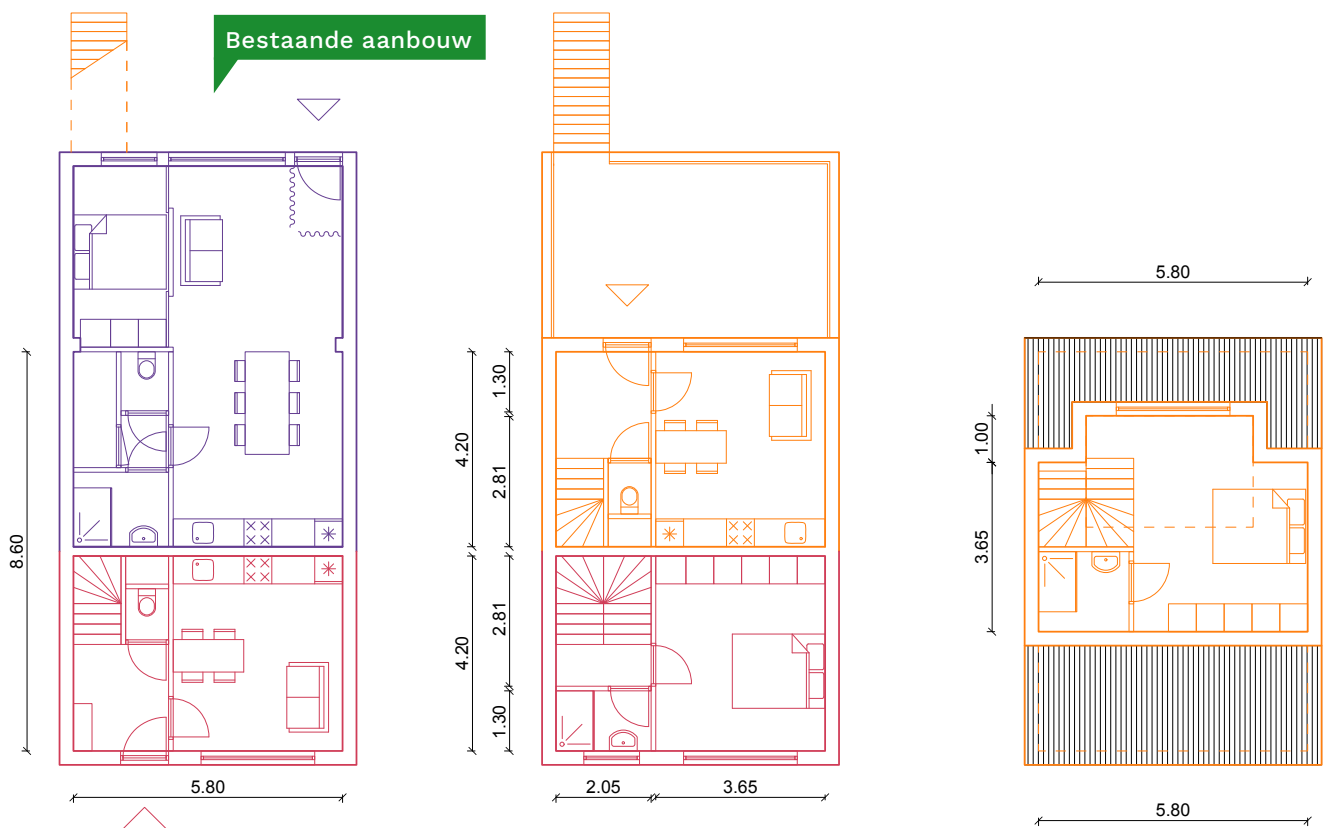


Drie gelijke woningen



- 0 m² GO
- 48 m² GO
- 47 m² GO
- 48 m² GO

Wanneer een woning al een aanbouw heeft is het mogelijk om drie bijna gelijke woningen te creëren. Elke woning heeft een eigen entree en -wanneer er een voortuin is- ook een eigen buitenruimte.



Drie gelijke woningen met optopping

Door een optopping ontstaan drie gelijke lagen. In deze optie is elke laag een aparte woning. De bovenste verdieping is iets teruggelegd met een eigen buitenruimte.

13 m2 GO



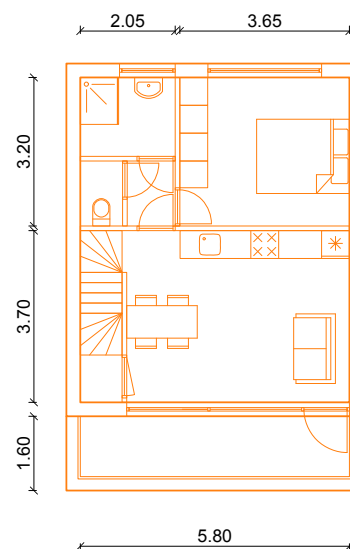
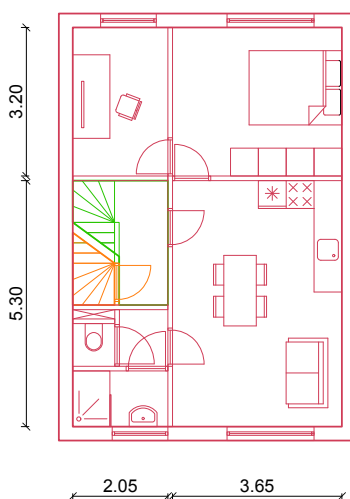
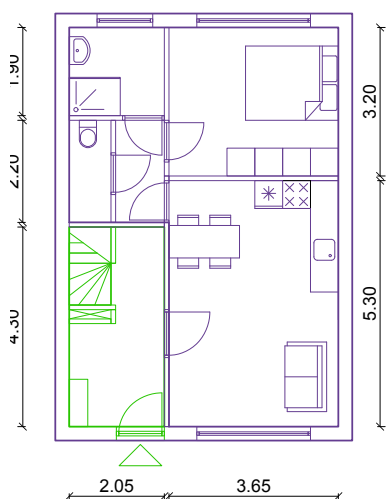
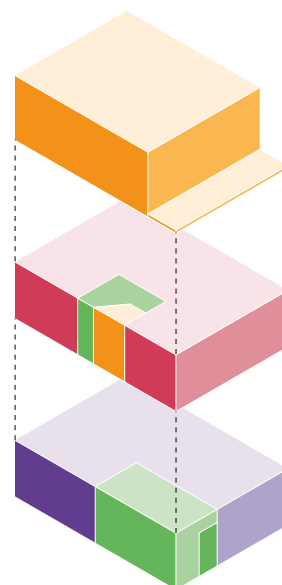
41 m2 GO



44 m2 GO



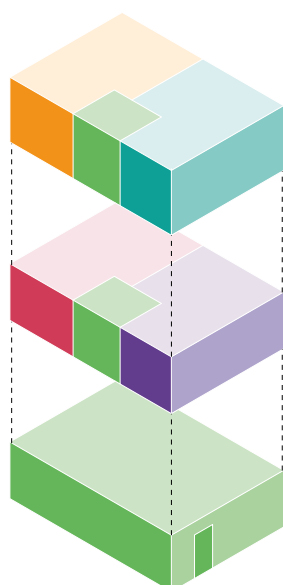
40 m2 GO



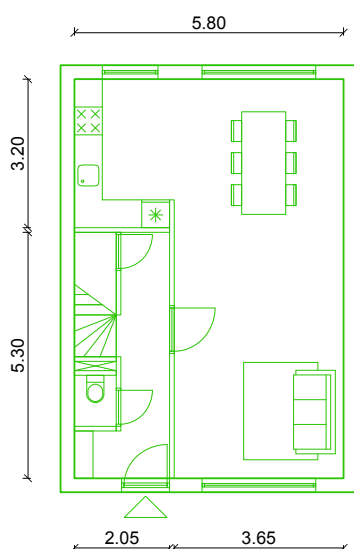
“Onze loft is niet heel groot, maar we wonen er graag. Als het even kan drinken we koffie op het terras.”

Woongroep met optopping

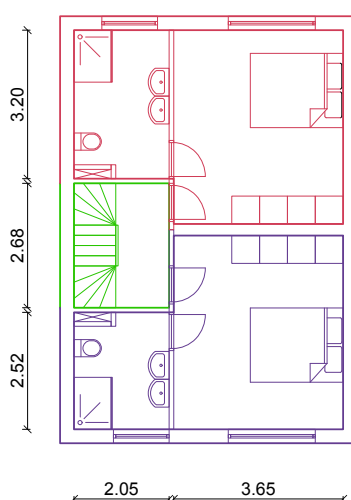
Door een optopping ontstaan drie gelijke lagen. In deze optie zijn vier onzelfstandige woonruimtes met eigen badkamer ondergebracht. Op de begane grond bevindt zich een gedeelde woonkamer een keuken.



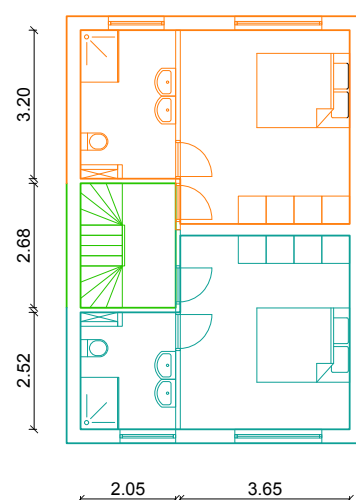
- 59 m2 GO
- 22 m2 GO
- 22 m2 GO
- 22 m2 GO
- 22 m2 GO



Bestaande situatie



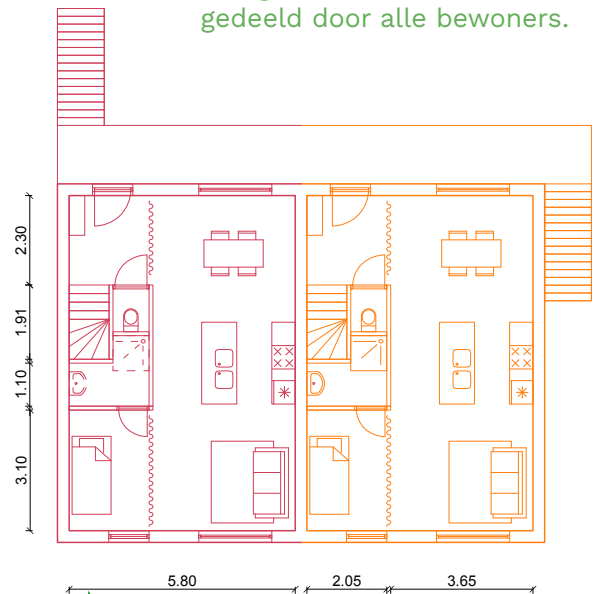
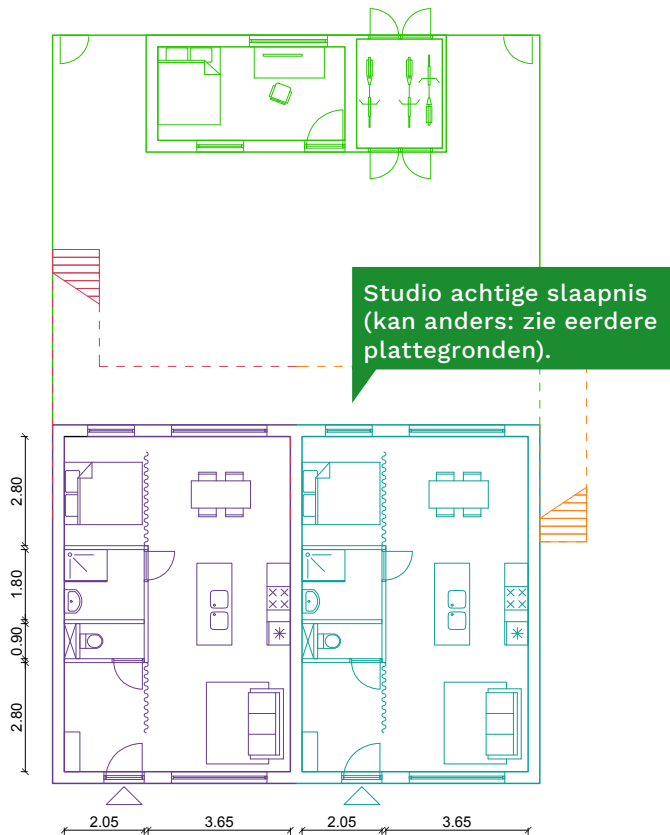
Bestaande badkamer



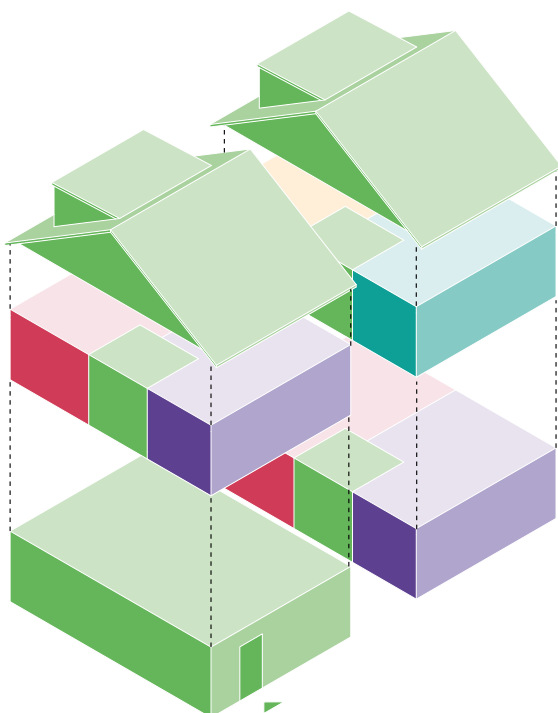
“In het huis ben ik verantwoordelijk voor de tuin. We gebruiken de tuin heel veel. ‘s Zomers eten we bijna elke dag buiten.”

Woongemeenschap (of wooncoöp) met gedeelde tuin

Het zou kunnen dat twee woningen naast elkaar opgedeeld kunnen worden. Dit kan ruimte bieden aan een kleine woongemeenschap met twee kleinere woningen en twee middelgrote woningen. De grote tuin (met mogelijk een gedeeld tuinhuis) wordt gedeeld door alle bewoners.



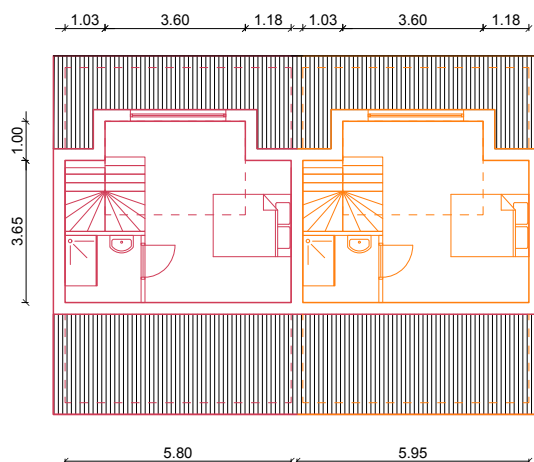
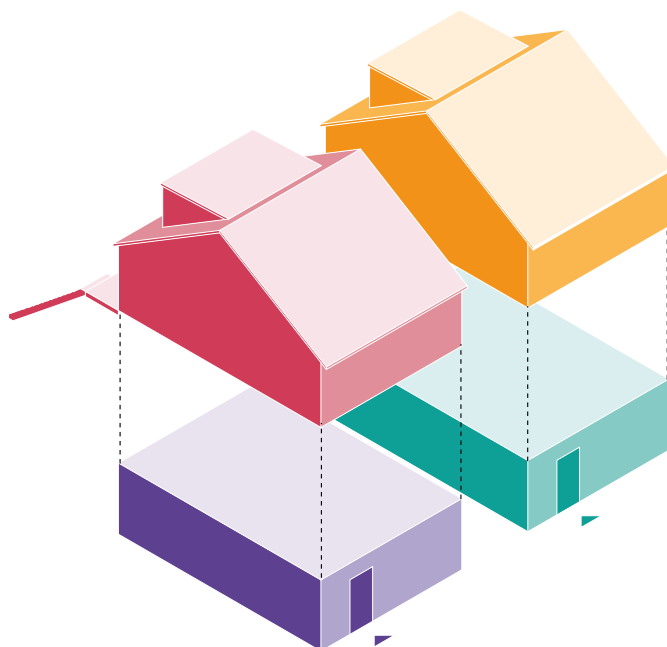
Bewoners kunnen zelf kiezen of ze behoefte hebben aan een extra werk- of slaapkamer



- 59 m2 GO ●
- 22 m2 GO ●
- 22 m2 GO (2x) ●
- 22 m2 GO (2x) ●
- 22 m2 GO ●

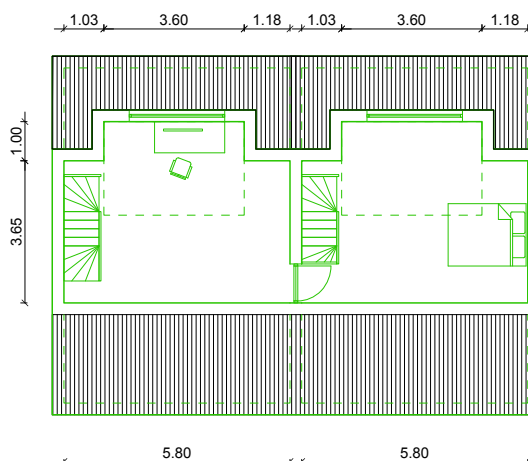
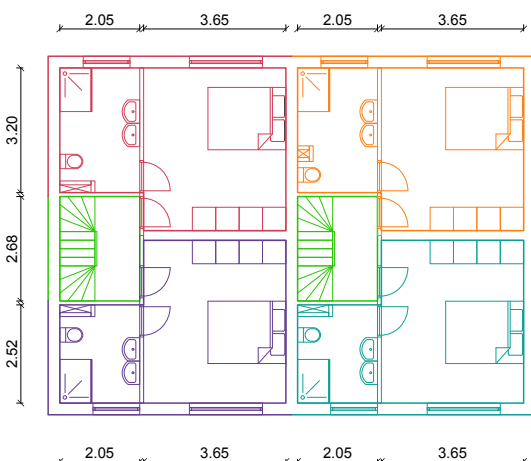


- 13 m² GO
- 41 m² GO
- 44 m² GO
- 40 m² GO
- 40 m² GO



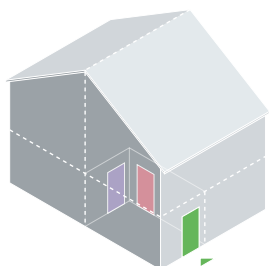
Woongroep onzelfstandige woonruimtes

Twee woningen kunnen een grotere woongroep onderbrengen. Zowel één begane grond als de zolders zijn gedeeld. Hier bevindt zich een logeerkamer en een werkkamer.

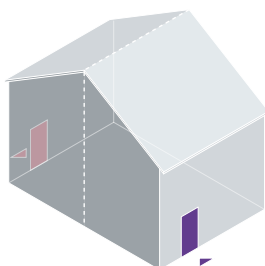


Toegangen

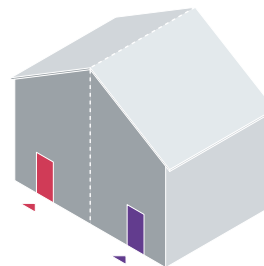
Deze pagina's tonen een overzicht van de verschillende manieren waarop een entree voor de nieuwe woningen gemaakt kan worden. Wat er in de praktijk mogelijk is, hangt ook af van de stedenbouwkundige situatie. Dit bepaalt bijvoorbeeld of een achterkant tot voorkant omgevormd kan worden en of een zijentree past.



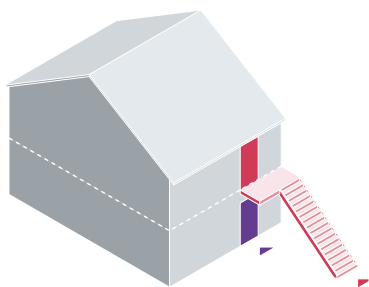
Behoud entree;
nieuwe toegangen binnen



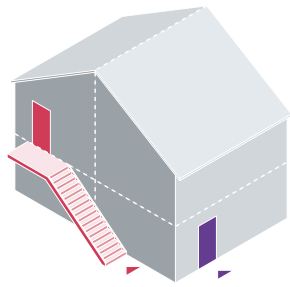
Nieuwe entree langs
achterzijde



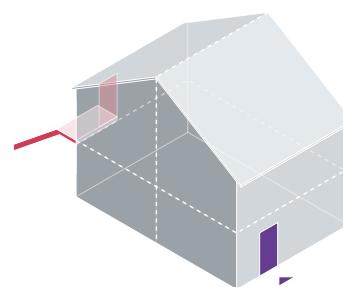
Kopse kant, twee nieuwe
entrees



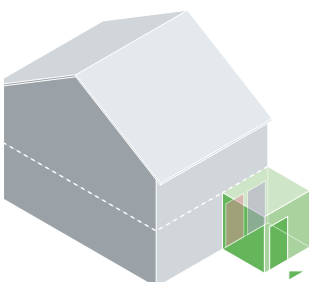
Externe entree
(zou ook achterzijde kunnen)



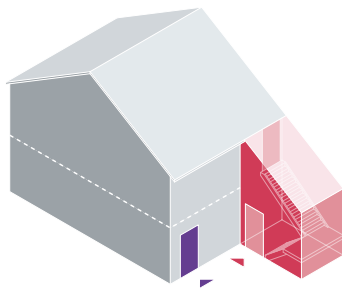
Externe entree kopse kant



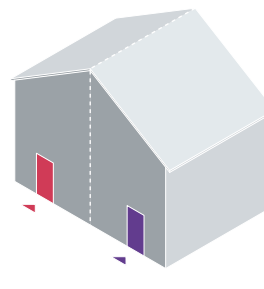
Externe entree achterzijde



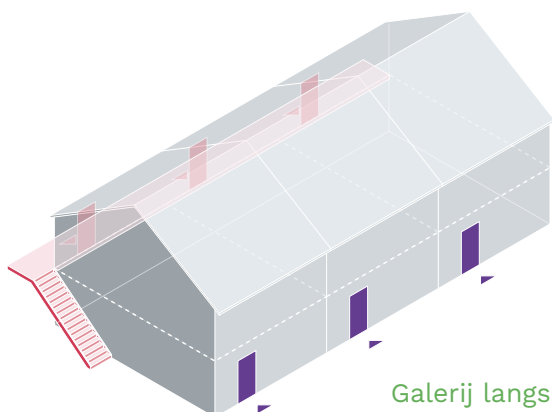
Gemeenschappelijk voorportaal



Extern entreeportaal



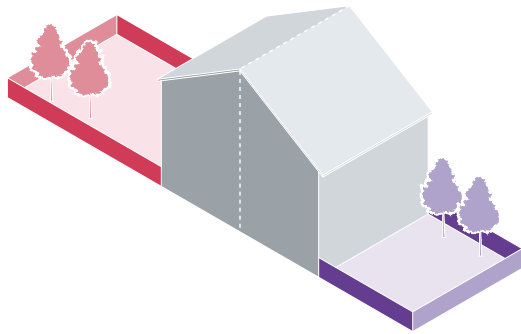
Kopse kant, twee nieuwe
entrees



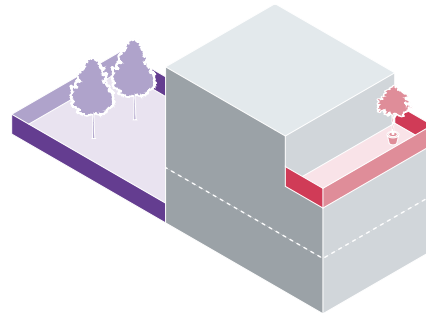
Galerij langs de achterzijde

Buitenruimte

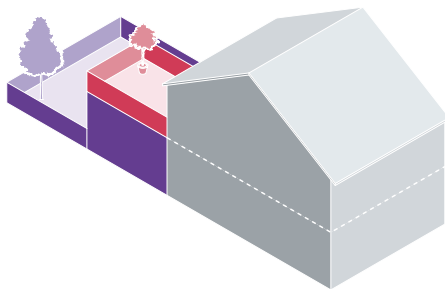
Hieronder staan manieren om met de buitenruimte om te gaan. Dit kunnen aparte buitenruimtes zijn, maar ook een gedeelde tuin kan juist heel fijn zijn. Al met al is er heel veel mogelijk.



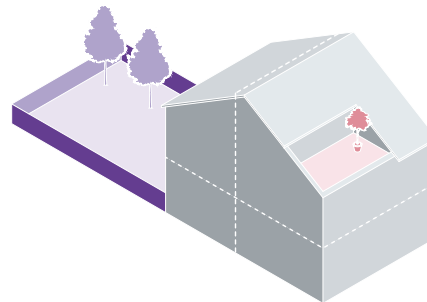
Voor- en achtertuin



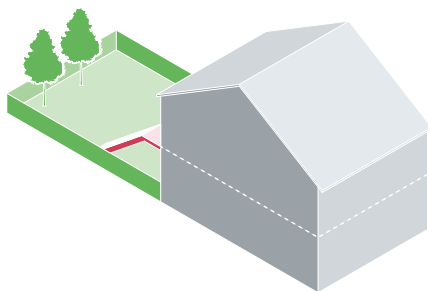
Terras en tuin (bij optopping)



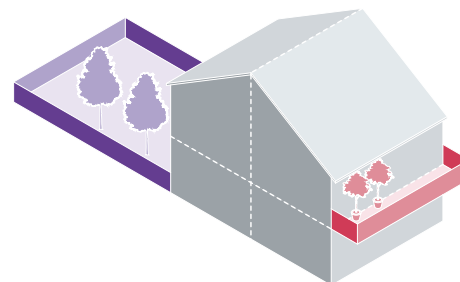
Terras op uitbouw



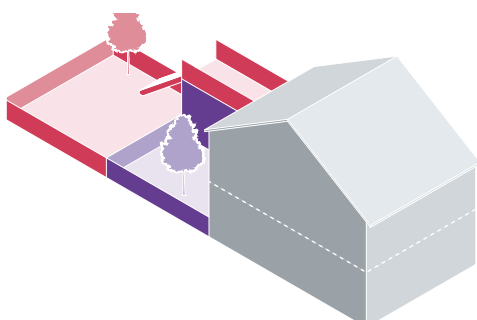
Dakterras en tuin



Gedeelde tuin



Balkon aan voorzijde



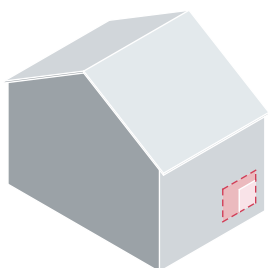
Twee tuinen (diepe tuin nodig)

- Gemeenschappelijk
- Woonruimte 1
- Woonruimte 2

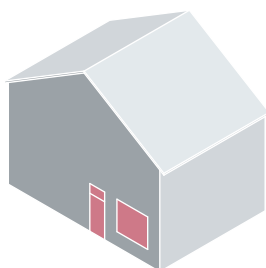
Kwaliteit

verhogen ruimtelijke kwaliteit

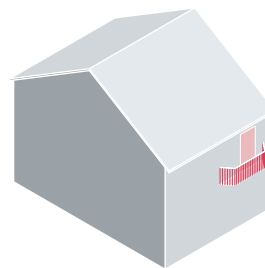
De woningen uit de jaren '60, '70 en '80 zijn niet altijd van hoge kwaliteit. Met name de woningen uit de jaren '80 worden gekenmerkt door kleinere ramen, een smallere beukmaat en lagere verdiepingshoogte. Onderstaande diagrammen tonen strategieën om de ruimtelijke kwaliteit van deze woningen te verhogen. Vanuit de buurtvisie zou het kunnen dat bepaalde opties stedenbouwkundig niet passen of alleen onder bepaalde voorwaarden toegepast mogen worden (denk bijvoorbeeld aan het wel of niet toestaan van een opbouw in het midden van een rijtje woningen). Uiteraard kosten de ingrepen geld, sommige meer dan andere, maar ze verhogen ook de kwaliteit van de woning.



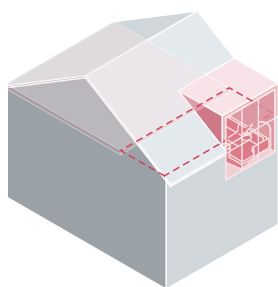
Vergroten ramen



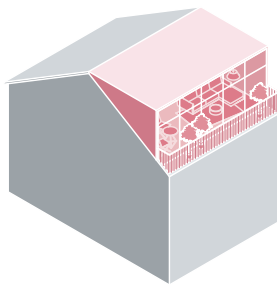
Bij kopgevel; extra openingen in de kopgevel



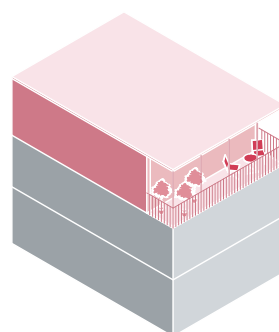
Nieuw balkon voor de bovenwoning



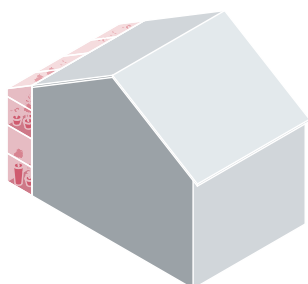
Interne vide en grote dakkapel



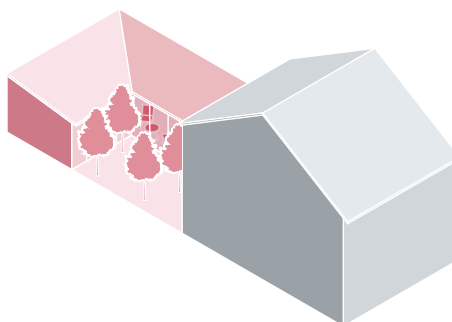
Ruimtelijke grote dakkapel



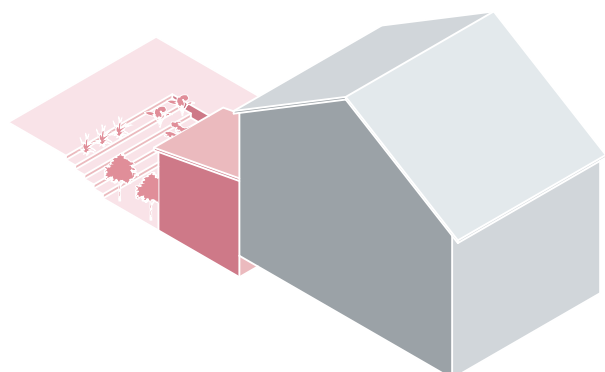
Nieuwe verdieping met extra hoogte



Wintertuin aan achterzijde



Patio aanbouw



Tuinkamer met extra hoogte (door dieper te leggen)

Kwaliteit

advies over minimale woonkwaliteit

Dit hoofdstuk toont dat er vele manieren zijn om een rijtjeswoning op te delen. Tussen de woningen bestaan grote verschillen. Sommige woningen zijn een stuk groter, maar ook veel woningen zijn kleiner of smaller. Welk effect heeft dit op de woonkwaliteit? En hoe borgen we de woonkwaliteit? Hieronder staan een aantal punten beschreven. Echter, het blijft ook maatwerk. Misschien is een smallere, diepe woning toch goed op te delen als hier een aanbouw aan toegevoegd wordt. Ook een zij-entree (bij een woning aan de kopse kant), kan een groot verschil maken voor de inrichting.

Afmeting

Vanuit deze studie stellen we voor dat de afmeting van de kleinste woning niet minder dan 40m² mag bedragen in het geval van een zelfstandige woonruimte. Daarnaast moet er de mogelijkheid zijn om een aparte slaapkamer te maken. Deze woningen staan niet in de stadscentra, maar het zijn buurten die er baat bij hebben dat mensen er wat langer blijven wonen. Daarom zou het nog beter zijn als de woning net wat groter is en zelfs de flexibiliteit biedt om in een extra kleine kamer te voorzien. Dit kan ook door gedeelde ruimtes toe te voegen. Een externe entree voor de bovenverdieping (in het geval van horizontaal delen) geeft meer ruimte aan de woning op de begane grond.

Beukmaat

Een belangrijk aspect is de breedte van de woning. Een breedte van 5,8 meter of meer is ideaal omdat hierin naast elkaar een slaapkamer van 2,7 meter past én een woonkamer van 3 meter breed. Dit betekent niet dat smallere woningen niet opgedeeld kunnen worden. Het hangt hierbij ook af van de diepte, de mogelijkheid een aparte entree te maken, de wijzen van opdelen (horizontaal of verticaal). Het is ons advies aan gemeenten om de minimale vertrekken uit het Bouwbesluit en Woonkeur over te nemen voor beide nieuwe woningen. Zelfs als dit vanuit het 'rechtens verkregen niveau' niet geëist wordt.

Doorzon

Veel woningen uit deze decennia zijn ontworpen als 'doorzontypologie'. Het is ons advies bij horizontale splitsing, zeker als de woning een noord-zuid oriëntatie heeft, de nieuwe woningen ook een doorzon plattegrond mee te geven.

Gedeelde ruimtes

Uit onderzoek blijkt dat 5-10% van de mensen graag meer collectief zouden willen wonen. Dit kunnen ook extra gedeelde ruimtes zijn, naast de zelfstandige woning, zoals tuin, een tuinhuis of de zolder. Juist voor kleinere woningen is het fijn een gedeelde logeer-, hobby- of werkkamer te hebben. Deze zijn niet continue in gebruik en daarom zeer geschikt om te delen.

Alternatieve woonvormen

In navolging van het voorgaande punt adviseren we om ook ruimte te maken voor alternatieve woonvormen zoals de woongroep en de coöperatie. Door voor de private delen minimale eisen te stellen (bijvoorbeeld minimaal 20m² plus een eigen badkamer) en een percentage te stellen aan de collectieve ruimtes (bijvoorbeeld minstens 30% van de totale oppervlakte moet gedeeld zijn) wordt voorkomen dat hier studenten of arbeidsmigranten gehuisvest worden.

Stedenbouw

Houdt ook rekening met de stedenbouw! Slaapkamers aan de voorzijde kunnen een negatief effect hebben op de levendigheid en de sociale controle op de straat. Andersom kan het openen van een dichte kopse gevel juist een positief effect hebben.

Tenslotte, horizontaal of verticaal?

Verticaal opdelen vergt doorgaans een meer complexe verbouwing dan horizontaal, maar levert meer 'een eigen woning' op met een betere akoestische scheiding.

Wanneer de opdeling terug te draaien moet zijn, is horizontaal een betere optie. Een noord-zuid oriëntatie is niet geschikt voor een verticale opdeling, maar een woning aan de kopse kant van een rijtje is juist wel geschikt voor deze vorm van opdelen.

Kortom, de juiste keuze maken is altijd maatwerk. Laat bewoners deze catalogus van voorbeelden gebruiken als inspiratie om daarmee tot de goede keuze te komen. Het is van belang dat ze nadenken over hun lange termijn doelen en de financiële middelen die voorhanden zijn. Zie daarvoor ook het hoofdstuk financierbaarheid.

Geluid

Angst voor geluidsoverlast is een belangrijke afweging bij het overgaan tot splitsen of delen van de woning. Ondanks dat splitsen valt onder de definitie ‘verbouw’ worden voor geluid meestal eisen gesteld die overeenkomen met nieuwbouw. Maar ook wanneer er geen sprake zou zijn van een vergunning, is het voor het wooncomfort van belang om hier aandacht aan te besteden. Geluid is altijd maatwerk en afhankelijk van de constructie, inrichting en de bouwkundige status van de woning. Het advies is om hiervoor een adviseur in te schakelen die specifieke maatregelen kan voorstellen. Hieronder een aantal algemene aandachtspunten.

Pas woningdelen en -splitsen van rijwoningen in eerste instantie enkel toe bij woningen met een betonnen vloer. Voor de jaren '60 werden veelal houten vloeren toegepast, waarmee het een stuk lastiger is om een goede geluidsisolatie te verkrijgen.

Begin met een slim ontwerp waar zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de juiste plaatsing van functies die geluidsgevoelig zijn. Als bijvoorbeeld slaapkamers boven elkaar liggen, zullen mensen minder overlast ervaren, dan wanneer een slaapkamer onder een woonkamer ligt. Bij het toevoegen van een aanbouw, kan het slim zijn juist hier de slaapkamer te situeren, omdat met nieuwbouw optimaal rekening kan worden gehouden met geluid.

Daarnaast zijn er technische mogelijkheden om geluidsoverlast te voorkomen. Geluidsoverlast kan ontstaan door geluid dat zich via de lucht verplaatst en ‘contactgeluid’ dat zich bijvoorbeeld via de vloer of wanden verplaatst. Voor het eerste kan extra isolatie aangebracht worden tegen de wanden of op de vloer. De tweede is meer complex en vraagt eigenlijk om een ontkoppeling van wanden en vloeren, wat in een bestaande woning lastig is. Hoe meer maatregelen hoe gunstiger. Het is bijvoorbeeld mogelijk een zwevende dekvloer op de eerste verdieping aan te brengen. Dit is een vloer die niet rechtstreeks op de ondergrond (de betonnen vloer) is aangebracht, maar ‘ontkoppelt’ wordt door een extra isolerende laag. Hier zijn genoeg biobased materialen voor te vinden zoals houtvezel, vlas, hennep en cellulose.

Bij woningscheidende wanden is het ook wenselijk deze te ontkoppelen in twee losse wanden met een luchtspouw ertussen. Op deze manier kan bij het verticaal opdelen de overlast enorm beperkt worden.

Tenslotte is het gebruikelijk om een ‘huishoudelijk reglement’ op te stellen wanneer meerdere woningen binnen één gebouw vallen. Hierin kunnen afspraken opgenomen worden over het voorkomen van geluidsoverlast.

Brandveiligheid

Naast comfortabel moeten de nieuwe woningen veilig zijn. De twee woningen vallen na verbouwing elk in een eigen brandcompartiment, waarbij de ‘Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag’ (WBDBO) minimaal 30 minuten moet zijn. Dit is een vereiste om te voorkomen dat de brand zich van de ene woning naar de andere verspreidt. Het kan zijn dat een gemeente aanvullende eisen stelt (bijvoorbeeld 60 minuten WBDBO).

Aan de binnenzijde betekent dit dat de woningscheidende wanden en vloeren allemaal 30 minuten brandwerend moeten zijn. Voor betonnen vloeren en wanden is dit geen probleem. Er is met name aandacht nodig voor de trap en de deuren. De trap moet mogelijk ingepakt worden en de toegangsdeur naar de aparte woning

vervangen worden als deze nog niet voldoet. Ook de gemeenschappelijke vluchtroute (denk aan een gemeenschappelijke hal) dient volledig 30 minuten brandwerend te zijn. Tenslotte zullen er extra rookmelders in elke woning opgehangen moeten worden.

Aan de buitenzijde dient rekening te worden gehouden met de brandoverslag. Dit is de kans dat brand via de buitenlucht van de ene woning naar de andere woning overslaat. Bij houten gevelbekleding kan dit een probleem zijn. Ook voor brandveiligheidseisen geldt dat een adviseur dit uiteindelijk zal moeten beoordelen.

Hoogstwaarschijnlijk leidt brandveiligheid niet tot zeer complexe ingrepen, maar het is wel van groot belang.

Bouwkosten

De bouwkosten voor het volledig splitsen van een woning kunnen flink oplopen. Het is eigenlijk vrij simpel; hoe meer er aan het huis wordt aangepakt, hoe hoger de bouwkosten zijn. Woningbouwcorporatie Talis maakt deelwoningen, waarbij op de eerste verdieping een extra badkamer wordt toegevoegd. De bouwkosten hiervoor liggen tussen de €17.000 en €20.000 (prijspeil 2022). Woningbouwcorporatie Woonbedrijf uit de regio Eindhoven stelt dat het volledig splitsen van een woning, hen €150.000 - €180.000 euro kost. Het gaat hier om een woning die een nieuwe aanbouw heeft gekregen (met een slaapkamer), waarin twee nieuwe

keukens geplaatst zijn, één nieuwe badkamer (tweede badkamer enkel gerenoveerd), twee nieuwe toiletten en alle installaties van elkaar gescheiden zijn. Dit laatste is dan ook direct de grootste kostenpost: ongeveer 1/3de van de totale bouwkosten zit in het aanleggen van nieuwe installaties. De aanbouw vormt de tweede grote kostenpost. Dat het splitsen van één woning in twee appartementen nagenoeg evenveel kost als het bouwen van één nieuwe woning, beaamt ook woningbouwcorporatie Wooncompagnie uit Noord-Holland. Om kosten te drukken of slim ermee om te gaan, hebben we een aantal tips voor zowel corporaties, gemeenten als eigenaar-bewoners:

Hoe groter de ingreep, hoe hoger de kosten.

Dit lijkt een no-brainer. In het hoofdstuk 'de woning' zijn de ingrepen aan een woning opgebouwd van simpel naar meer complex. Hoe groter de verandering, hoe hoger de bouwkosten zullen uitvallen. Zo scheelt het veel als de bestaande badkamer en keuken behouden kunnen blijven.

Wanneer mogelijk; deel installaties.

Het scheiden van installaties is een grote kostenpost. Het is mogelijk, ook wanneer de woning uit twee zelfstandige woonruimtes bestaat, de installaties te behouden en te delen. Bij een gedeelde hypotheek (zie ook het hoofdstuk financiering) kunnen afspraken gemaakt worden over het gebruik van de installaties en afspraken over toekomstige vervanging.

Verduurzaam slim.

Zie ook de volgende pagina. Het is niet altijd nodig om direct de hele woning te verduurzamen. Wanneer een ketel nog goed functioneert, loont het te wachten met vervanging, maar wel alvast het dak te isoleren.

Meer vierkante meter is meer waarde.

Het bijbouwen van vierkante meters door het plaatsen van een aanbouw of dakkapel kost veel geld, maar dit is ook 1-op-1 waarde die terugkomt in de woning. De woning wordt immers groter.

Reduceer maandelijkse energielasten.

Het gelijktijdig verduurzamen van de woning kost geld, maar levert ook geld op doordat de maandelijkse energielasten omlaag zullen gaan. Bereken dit en neem dit mee in het totaalplaatje van de kosten. Voor corporaties is dit meer ingewikkeld. Toch zijn er voorbeelden waarbij een deel van de reductie van de energielasten gecompenseerd kon worden met een iets hogere huur.

Gemeente: reduceer leges.

De proceskosten kunnen hoog uitvallen door onder andere de leges die betaald moeten worden aan de gemeente bij aanvraag van de vergunning(en). Dit kan oplopen tot meer dan €10.000! Zie ook het hoofdstuk beleid. Leges zijn gekoppeld aan de werkelijke proceskosten die een gemeente moet maken, wellicht kan het vergunningsvrij maken van bepaalde werkzaamheden de leges (en gevraagde plancapaciteit van gemeentes) omlaag brengen.

Vorm een buurtcoalitie.

Wellicht zijn er meer bewoners in de wijk die hun woning willen delen of splitsen. Door werkzaamheden te bundelen kan dit goedkoper uitvallen. Dit geldt ook voor corporaties; maak direct een plan voor meerdere woningen. Uiteraard moet in dat geval een gemeente medewerking verlenen door een meervoudige vergunning toe te staan (zie ook het hoofdstuk beleid). Het is zelfs mogelijk dat in een wijk met gemengd bezit corporaties samenwerken met eigenaar-bewoners.

Verduurzaming van de woning

Als er toch al verbouwd wordt om de woning te delen of splitsen dan is het uiteraard een kans om de woning direct te verduurzamen. Dit zal de maandelijkse energielasten flink verlagen en betaalt zich dus uiteindelijk uit.

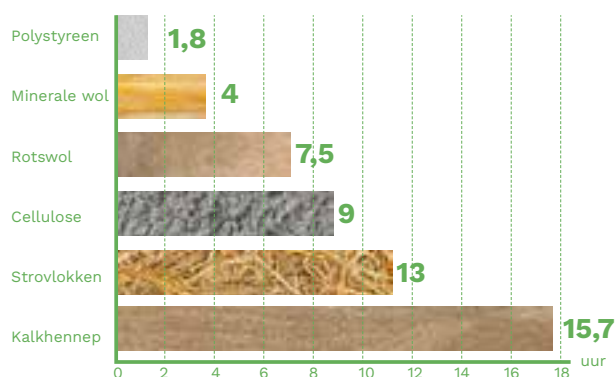
Biobased en dampopen isoleren

We zien steeds vaker door klimaatverandering dat de warmte in de zomer een groter probleem voor woningen is, dan het verwarmen in de winter. De klassieke manier van verduurzamen door de woning geheel te isoleren met een dikke laag PUR (isolatiemateriaal) zorgt dat de woning 's winters weinig energie nodig heeft om op te warmen, maar zorgt er ook voor dat de woning in de zomer juist heel warm wordt. Dit komt omdat chemische isolatiematerialen zoals PUR een lage 'faseverschuiving' hebben. Dit betekent dat warmte in korte tijd door het materiaal reist. De warmte komt snel binnen. Biobased isolatiematerialen zoals hennep, vlas en cellulose hebben juist thermische eigenschappen die 's winters de kou buitenhouden en zomers helpen het huis koel te houden. Deze materialen hebben een hoge warmtecapaciteit, wat betekent dat ze warmte opslaan en geleidelijk afgeven. Ze absorberen de warmte en 's nachts geven ze de opgeslagen warmte weer af. Ze hebben een zeer hoge faseverschuiving. Daarnaast adviseren we om dampopen te isoleren. Dit zorgt voor een 'ademend' binnenklimaat. In de klassieke manier van verduurzamen (dampdicht met PUR) wordt de woning in de zomer eigenlijk een plastic zak, waar het vocht binnen blijft. Dampopen zorgt dat het vocht naar buiten kan en zo ontstaat een prettig gezond binnenklimaat.

Door deze maatregelen zal het ook niet nodig zijn om een airco aan te leggen. Dit scheelt in de energielasten.

A+++ Faseverschuiving / Warmte buffering

Houdt de zon de hele dag buiten in de zomer, geen verhitte kamers.



bron: <https://www.isolatiespecialist.nl/faseverschuiving/>

Passief huis principe

Naast bovenstaande maatregelen is het mogelijk om het huis volgens het passiefhuis principe te verduurzamen. De norm speciaal voor renovaties heet 'EnerPhit'. In een passiefhuis wordt een hoog comfort gecombineerd met een zeer laag energieverbruik. Dit is dus helemaal interessant in gebieden waar de netcongestie zeer hoog is. Bij het toepassen van de EnerPhit standaard gaan de kosten voor verwarming gemiddeld 90% omlaag (!). Daarnaast kent een passiefhuis een gelijkmatige temperatuur door de hele woning, er is continue verse luchttoevoer, geen vocht of schimmel in huis en minder CO₂ uitstoot door een lagere warmte- en koelvraag. Vanaf de jaren '50 is het aantal installaties in de woning alleen maar toegenomen. Dit betekent hoge kosten bij de bouw en ook hoge kosten in het onderhoud. Waar verduurzaming van een woning vaak gepaard gaat met het toevoegen van meer installaties, zet een passiefhuis juist in op minder installaties. Ondanks dat de gehele ingreep van verduurzamen naar EnerPhit norm kosten met zich meebrengt, zijn de onderhoudskosten op de langere termijn lager.

Een zeer belangrijk aandachtspunt bij het passiefhuis principe is de oriëntatie. Het volgt zoveel mogelijk de logica van de zon. Een goede oriëntatie kan al tot 50% van de energiebehoefte voor verwarming schelen. Maak op het noorden de ramen (en daarmee het potentiële warmteverlies in de winter) zo klein mogelijk en juist groot op het zuiden. Zorg voor een uitwendig zonnescherm of overstek om de hoge zon in de zomer tegen te houden en de lage zon in de winter juist binnen te laten. Dit betekent dus ook dat het verticaal opdelen van een noord-zuid georiënteerde woning, waardoor één woning ontstaat die enkelzijdig noord en één die enkelzijdig zuid georiënteerd is, niet wenselijk is. De meest ideale oriëntatie is een woning die zowel een noord- als zuidgevel heeft. Een oost-west oriëntatie kan ongunstig uitvallen en heeft extra aandacht nodig. Denk hierbij ook aan het plaatsen van externe zonwering. Let bij het opdelen van de woning dus op de (nieuwe) oriëntatie.

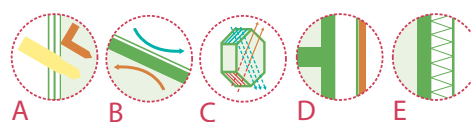
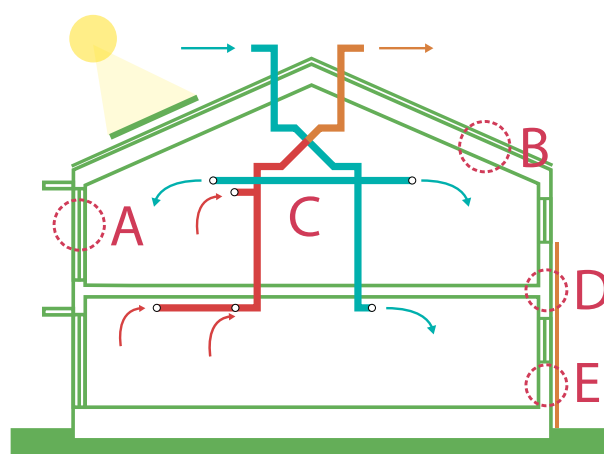
Ook verduurzamen tot een passiefhuis hoeft niet in één keer. Ook dit kan in stappen. De belangrijkste punten zijn (in volgorde):

1 Aanbrengen van ventilatie (op den duur is bijverwarming nauwelijks meer nodig) en daarbij de woning luchtdicht maken. Luchtdicht en dampopen zijn geen tegenstellingen maar gaan prima samen. Luchtdicht betekent dat er geen ongewenste luchtstromen naar buiten

gaan en dampopen dat vocht van binnen naar buiten kan ontsnappen. Een normale woning heeft gemiddeld opgeteld 1m² aan open kieren waardoor lucht naar buiten kan. Het luchtdicht maken van een woning is overigens geen complexe ingreep, maar heeft wel aandacht nodig. Het luchtdicht maken moet gecombineerd worden met de aanleg van een ventilatiesysteem, om te zorgen dat frisse lucht door de woning circuleert.

2. Aanpassen van glas en kozijnen. Het glas is het oppervlak waar de meeste warmte verloren gaat. Daarom is glas met een hoge isolatiewaarde, zoals triple glas (HR +++), het best. Wanneer de kozijnen nog goed zijn, is het advies om alvast het glas te vervangen, de kozijnen kunnen altijd later volgen. Denk daarbij wel aan het luchtdicht maken van de kozijnen.

3. Isoleren. Er wordt vaak gedacht dat dit de eerste stap is, maar het is de laatste. Isoleer het huis met biobased isolatiematerialen om tot een optimaal binnenklimaat te komen.



5 principes passiefhuis:

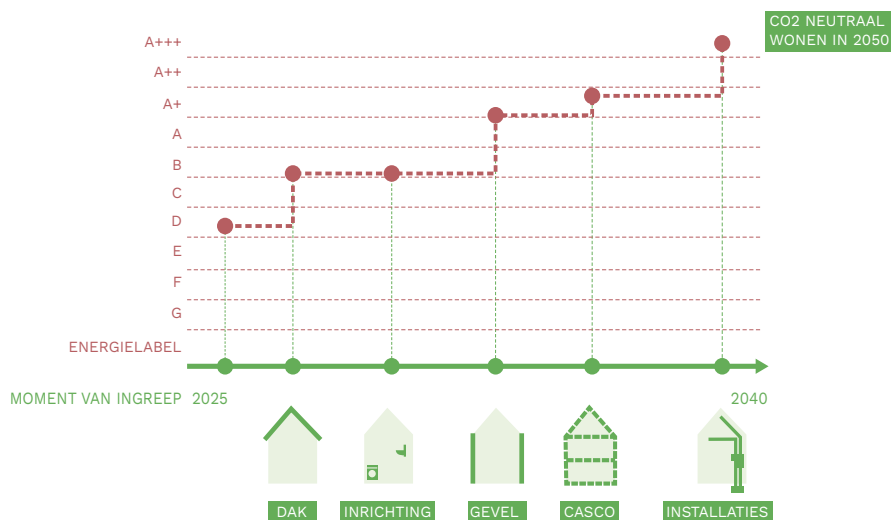
- A: Passiefhuis kozijn en triple glas
- B: Optimale kierdichting
- C: Gebalanceerde ventilatie met WTW
- D: Thermische bruggen voorkomen
- E: Optimale isolatie

bron: <https://passiefbouwen.nl/passief-bouwen>

Renovatie in componenten

Zoals eerder benoemd hoeft niet alles in één keer; het is mogelijk om slim te verduurzamen. Het is bijvoorbeeld zonde om alle kozijnen te vervangen als ze nog in goede staat verkeren. Of om het dak opnieuw te isoleren als dit net gedaan is. Om die reden adviseren we de methodiek van de componenten renovatie. Dit is een methodiek die al veelvuldig door de Bouwhulpgroep in de praktijk wordt toegepast. Bekijk de woning vanuit de verschillende componenten; het dak, de inrichting (vooral badkamer en keuken), het casco, de schil en de installaties. Zet deze uit in de tijd en bepaal welke stappen er nodig zijn om bijvoorbeeld tot

een passiefhuis te komen en welk component op welk moment wordt aangepakt. Een component kan op meerdere momenten aangepakt worden; bijvoorbeeld het aanbrengen van een ventilatiesysteem direct bij het opdelen van de woning en het verwijderen van de klassieke ketel op een later tijdstip, wanneer de woning helemaal geïsoleerd is. Het denken in componenten biedt ook ruimte om voor werkzaamheden met burens te trekken. Wellicht gaan de burens niet splitsen, maar willen ze wel het dak verduurzamen. Dit kan dan gelijktijdig aangepakt worden en scheelt in de bouwkosten.



bron: Bouwhulpgroep

5.

Betaalbaar- heid en financiering

- Financiering en betaalbaarheid
- Financieringsmodellen
- De winst van binnenstedelijk verdichten
- Baathouders en stakeholders

Financiering en betaalbaarheid

In dit hoofdstuk gaan we in op de financiering van woningdelen en -splitsen. Particuliere woningeigenaren hebben vaak wel een enorme overwaarde in hun huis, maar niet direct de financiële middelen om te investeren in een (grote) verbouwing. De financieringsmodellen zijn gekoppeld aan de vijf manieren van woningen delen en splitsen; delen in onzelfstandige woonruimtes, in zelfstandige woonruimtes, woningen bouwkundig splitsen, kadastraal splitsen en kleinschalig inbreiden. Daarnaast wordt er gekeken naar de betaalbaarheid in de toekomst. Het splitsen van woningen, zou bij verkoop prijsopdrijvend kunnen werken. De rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 en '80 waren ooit allemaal betaalbaar met één modaal inkomen (in deze jaren was het immers nog gebruikelijk dat enkel de man werkte). Inmiddels zijn ook deze woningen door het hele land vrijwel onbetaalbaar geworden. Hoe zorgen we dat het woningsplitsen niet leidt tot nog hogere huizenprijzen? En kunnen deze woningen wellicht ooit weer betaalbaar zijn voor gewone inkomens? Met de voorgestelde financieringsmodellen pogen we dit te voorkomen. De modellen sturen daarom op collectieve financiering, anti-speculatie en op de lange termijn; niet enkel betaalbaar voor de eerste kopers.

Daarnaast gaan we in op de maatschappelijke meerwaarde van het woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden. Wanneer er met een brede blik gekeken wordt naar de buurten, wie zijn dan de stakeholders en de baathouders als gevolg van de nieuwe bewoners en de buurtverbeteringen? En wat zijn de maatschappelijke baten? Deze waarde exercitie geeft hopelijk gemeente het vertrouwen om te investeren in het proces van woningdelen en -splitsen. Daarnaast is het mogelijk dat één van de -wellicht verrassende- baathouders mee zou willen investeren in de strategieën zelf of in één van de koppelkansen. Bijvoorbeeld de netbeheerder die er baat bij heeft dat de woningen passief gerenoveerd worden om ruimte vrij te maken op het overvolle elektriciteitsnet of het drinkwaterbedrijf, omdat drinkwater besparende maatregelen ervoor zorgen dat zij geen nieuwe bron hoeven aan te boren of de waterschappen die een kans zien om gelijktijdig het waterbufferend vermogen van de buurt te verhogen. Zo zijn er genoeg partijen die baat kunnen hebben bij woningdelen- en splitsen.

**Is het mogelijk deze
woningen, die ooit
allemaal betaalbaar
waren*, weer
betaalbaar te krijgen?**

bron: funda.nl

* deze woningen werden meestal op één 'normaal' inkomen gekocht (immers de vrouw werkte vaak nog niet).



IJsselstein 1986
€475.000



Utrecht 1969
€425.000



Breda 1969
€375.000



Amsterdam 1967
€1.250.000



Apeldoorn 1974
€420.000



Hellevoetsluis 1963
€295.000



Emmen 1963
€199.500



Heinenoord 1970
€450.000



Doetinchem 1983
€425.000



Soest 1967
€550.000



Groningen 1982
€395.000



Herwijnen 1975
€415.000



Venray 1979
€495.000



Koog aan de Zaan 1980
€497.500



Zwartewaal 1969
€589.000



Eindhoven 1962
€500.000



Noordwolde 1978
€315.000



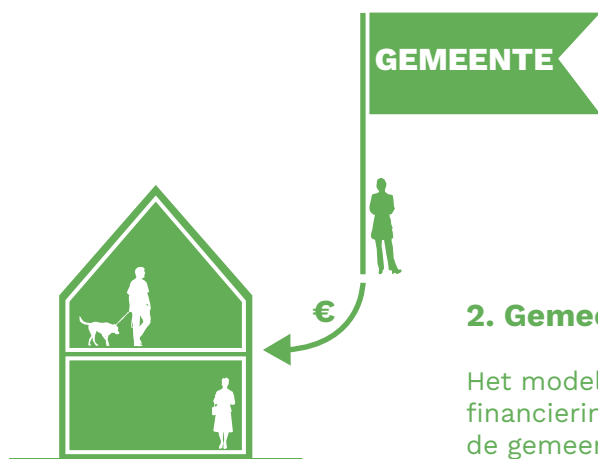
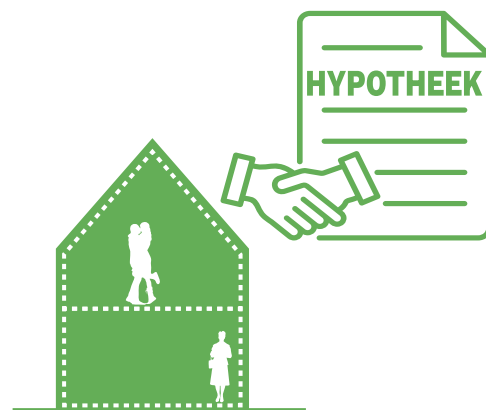
Lelystad 1971
€365.000

Financieringsmodellen

Hieronder worden vier financieringsmodellen beschreven die vooral gericht zijn op de particuliere woningen.

1. De gedeelde hypotheek

De gedeelde hypotheek is misschien wel de meest eenvoudige oplossing voor wie de woning wil gaan delen met een bekende; een familielid, kennis of vriend. Het is aan de bewoners zelf of de woning ook werkelijk fysiek gedeeld is, of opgedeeld in twee volledig zelfstandige woonruimtes (of iets er tussenin met bijvoorbeeld een gedeelde tuin). In Nederland zijn we gewend dat een hypotheek per huishouden aangegaan wordt en dat een huishouden een persoon alleen is of een stel in een liefdesrelatie. Maar het is net zo goed mogelijk een hypotheek aan te gaan met een goede vriend of met een familielid. Er zijn (beperkt) advieskantoren die hierbij assisteren. Zij zorgen voor duidelijke afspraken, zoals wat er gebeurt als een van de twee bewoners vertrekt. Zo kan een kleinkind bij haar alleenstaande oma op de hypotheek komen en ontstaat financieringsruimte om de woning op te delen, misschien zelfs te renoveren en de woning van de oma levensloopbestendig te maken. Er zijn al meerdere grote banken in Nederland die dit soort hypotheek verstrekken. Een familieband is overigens niet nodig. Omdat in dit model geen sprake is van verkoop, zal het de huizenprijzen niet direct opdrijven.



2. Gemeente aan zet

Het model 'gemeente aan zet' is geïnspireerd op een financieringsmodel van nieuwe betaalbare koopwoningen in de gemeente Maassluis. Hierbij wordt een betaalbare woning gefinancierd door de gemeente, de woning blijft op erfpacht en wordt voor een relatief laag bedrag verkocht aan de nieuwe bewoners, onder voorwaarde dat zij de woning alleen voor opnieuw een betaalbare prijs mogen doorverkopen.

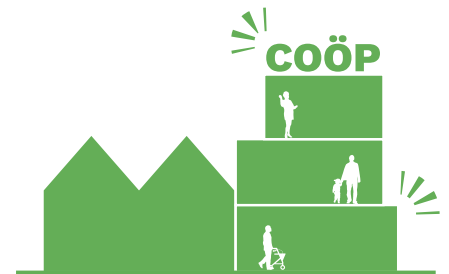
In het geval van woningsplitsen financiert de gemeente de verbouwing tot splitsen (en eventuele renovatie). De tweede woning wordt vervolgens betaalbaar verkocht, met de voorwaarde dat deze bij verkoop wederom betaalbaar verkocht moet worden. De tweede woning staat op eeuwig afgekocht erfpacht, wat de gemeente de mogelijkheid geeft de betaalbaarheid op de lange termijn te garanderen. Dit model is geschikt voor splitsen.

3. De coöperatie

Dit model richt zich in eerste instantie op de kleinschalige inbreiding. Bij een coöperatie is de vereniging van bewoners eigenaar van de gebouwde woningen. De bewoners zijn lid van de vereniging (en daarmee collectief eigenaar), maar zij betalen huur aan de vereniging om daarmee de collectieve hypotheek af te betalen. Het model kent een aantal voordelen.

Ten eerste kunnen de woningen niet uit de vereniging worden gehaald om te verkopen. De woningen blijven dus altijd collectief eigendom en blijven altijd betaalbaar! Het is een niet-speculatief ontwikkelmodel. Het tweede voordeel is de betrokkenheid van de nieuwe bewoners bij de ontwikkeling. Dit maakt het model uitermate geschikt voor mensen die specifieke eisen hebben zoals een levensloopbestendigheid, een hoge mate van duurzaamheid of collectieve voorzieningen. Vaak willen ouderen mensen best verhuizen uit hun (te grote) woning, maar enkel als ze er op vooruitgaan in hun woonwensen en in de eigen buurt kunnen blijven. Het derde voordeel is voor de buurt. Coöperatieve woonvormen hebben vaak een positieve uitwerking op de omgeving. De gebouwen hebben collectieve ruimtes of een tuin die ook door de buurt gebruikt mogen worden. Tenslotte is de coöperatie in opkomst! Er komt in het najaar van 2025 een fonds voor de financiering, steeds meer banken bieden hypotheeklen voor collectieven, en er komt een 'Wet Bevordering Coöperaties', die gemeenten stimuleert beleid te schrijven op coöperaties. De kleinschalige inbreiding is er vooral op gericht om mensen binnen de buurt te laten doorverhuizen, opdat de (te grote) woningen leeg komen te staan. Bij verkoop van de oude woning is het mogelijk dit vermogen in de coöperatie te stoppen wat zou kunnen betekenen dat er geen sprake meer is van huur.

De coöperatie kan ook opgezet worden vanuit een corporatie. De woningen blijven dan eigendom van de corporatie, maar het beheer, de ontwikkeling en de selectie van nieuwe bewoners valt onder de vereniging van bewoners. Dit heet een beheercoöperatie.



4. De wijkwoonvereniging

De wijkwoonvereniging gaat nog een stapje verder. Wellicht is dit geen model voor morgen, maar een model dat zich vanuit de coöperatie stap voor stap doorontwikkelt. De wijkwoonvereniging is een coöperatief model waarin niet alleen de nieuwbouw onder de coöperatie valt, maar ook de vrijgekomen -en eventueel gesplitste of gedeelde- bestaande woningen. De vereniging kan langzaam groeien en steeds meer woningen in zich opnemen. Het is hierin mogelijk dat sommige rijtjeswoningen woongroepen worden, andere gesplitste starterswoningen en weer andere juist niet opgedeeld worden om ruimte te bieden aan gezinnen. Zo ontstaat er een divers aanbod, waarmee de vereniging in meerdere woonwensen kan voorzien. De vereniging kan zelfs via een 'right to challenge' bepaalde buurttaken van de gemeente overnemen zoals het onderhoud van een park of plein. Het is mogelijk dat de gemeente of corporatie ook lid zijn van de vereniging en mede investeren in de woningen en de buurt. Idealiter leidt het model tot een buurt die grote zeggenschap heeft over de eigen woonomgeving en een grote sociale samenhang tussen de bewoners kent. Tenslotte, alle woningen binnen de wijkwoonvereniging zijn betaalbaar en zullen dit ook in de toekomst blijven.



De winst van binnenstedelijk verdichten

Het buitenstedelijk bouwen van nieuwe woningen in een leeg weiland is qua directe bouwkosten goedkoper. Dit ligt vooral aan de vrijheid in bouwmethodiek en de lagere kosten voor bouwplaatsinrichting. Maar, de 'bovenplanse' ontwikkelkosten, zoals de aanleg van wegen, riolering en openbare ruimten liggen een stuk hoger, wat uiteindelijk binnenstedelijk bouwen goedkoper maakt.¹

Deze studie gaat nog een stap verder door ook woningen toe te voegen zonder te bouwen. Waar liggen de financiële kansen van verdichten in de hier beschreven buurten? Wat zijn de maatschappelijke opbrengsten?

Het binnenstedelijk verdichten heeft als groot voordeel dat het mogelijk is om gelijktijdig een bestaande situatie te verbeteren. Denk aan koppelkansen op het gebied van gezondheid en klimaat. Bij het bouwen van een nieuwe wijk buiten de bestaande context liggen er vaak minder koppelkansen.

Uit onderzoek blijkt dat de netto maatschappelijke

opbrengsten, gezien over een periode van 50 jaar, voor een binnenstedelijke woning plus €60.000 zijn tegenover €12.000 voor een woning op een buitenstedelijke locatie. Dit verschil komt voort uit een hoger positief effect op de lokale economie en de werkgelegenheid en gelijktijdig minder gemeentelijke kosten voor het beheer en onderhoud van onder andere riool en openbare ruimte.¹

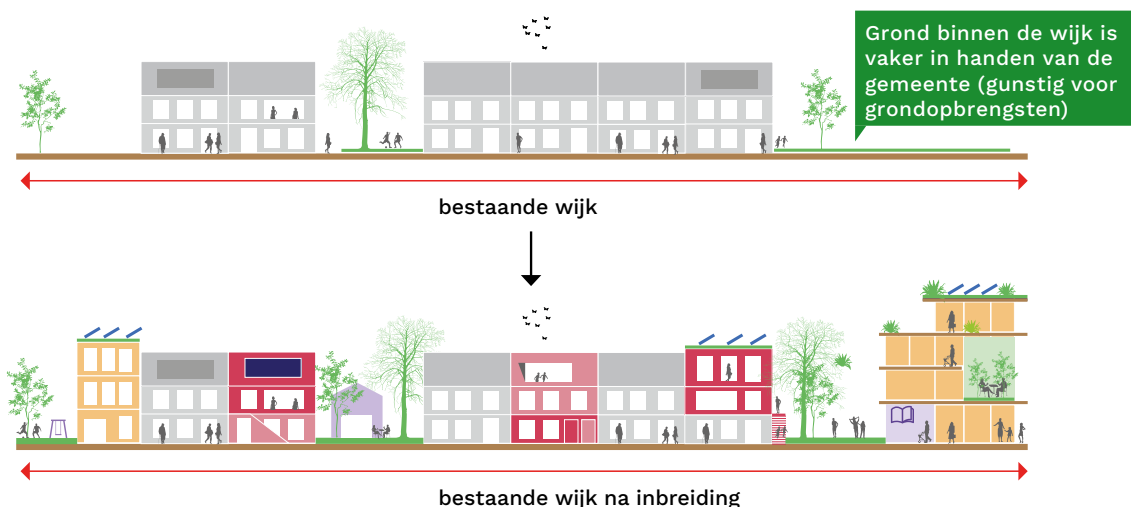
Dit blijkt ook uit onderzoek van de gemeente Rotterdam, waar verschillende wijktypen zijn vergeleken op inkomsten en uitgaven voor beheer en onderhoud. Daaruit blijkt dat een stadswijk, over een periode van 30 jaar, de stad zo'n 18 miljoen meer oplevert dan een uitbreidingswijk.²

Als we naar de zorg kijken dan liggen er veel mogelijkheden. Een oudere die een jaar langer thuis woont 'bespaart' €50.000 - €60.000 (per jaar) aan vermeden zware zorgkosten.³ Ook op het gebied van eenzaamheid en obesitas kan de nationale rekening van respectievelijk 2 en 79 miljard euro verlaagd worden door hoe we wijken inrichten.^{4 5}

Groen en klimaatadaptieve maatregelen, die we beschrijven als potentiële koppelkansen bij woningdelen en -splitsen, zijn zeer waardevol. Zo levert één hectare stedelijk groen de maatschappij jaarlijks €50.000 - €100.000 doordat het de leefbaarheid, gezondheid, klimaatadaptatie, klimaatmitigatie en biodiversiteit verbetert.⁶

Tenslotte toont recent onderzoek dat de totale CO₂ footprint van een nieuwe woning in het weiland twee keer zo hoog is als een nieuwe woning in de bestaande kern. Zelfs als de woning in het weiland met duurzame bouwmaterialen wordt gebouwd (en die in de bestaande kern minder).⁷

Wanneer hier de werkelijke prijs van de schade die deze uitstoot veroorzaakt aan gekoppeld wordt (de provincie Utrecht rekent met €875 per ton CO₂-equivalent), dan gaat het om grote bedragen die door binnenstedelijk verdichten uitgespaard kunnen worden.⁸



bronnen:

¹ Rapport: 'Maatschappelijke kosteneffectiviteitsanalyse binnen - buitenstedelijk bouwen.' Decisio in opdracht van Metropoolregio Amsterdam - Provincie Noord-Holland, maart 2023

² <https://www.gebiedsontwikkeling.nl/artikelen/de-volledige-levenscyclus-in-beeld-rotterdam-stopt-beheer-en-ontwikkeling-in-een-calcuatie/>

³ Publicatie 'Samen Slim - naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling', uitgegeven door het Watertorenberaad 2023

⁴ <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/aanpakken-eenzaamheid-drukt-ook-zorgkosten>

⁵ <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/kosten-overgewicht-en-obesitas-ruim-€79-miljard-jaar>

⁶ <https://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl/nieuws/wie-betaalt-rekening-voor-meer-groen>

⁷ CO₂-impact van woningbouwlocaties - verkenning naar CO₂ uitstoot van binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen, Copper8, LEVS en Metabolic, 2025

⁸ <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/documenten/SB-CO2-beprijzing-in-maatschappelijke-kosten-en-batenanalyses-provincie-Utrecht.pdf>

Maatschappelijke baten



bron: Rapport: 'Maatschappelijke kosteneffectiviteitsanalyse binnen - buitenstedelijk bouwen.' Decisio in opdracht van Metropoolregio Amsterdam - Provincie Noord-Holland, maart 2023

Inkomsten gemeente omhoog



- ▲ Gemeentefonds
- ▲ OZB
- ▲ Afvalstoffenheffing
- ▲ Rioolbelasting
- ▼ Beheerkosten

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/de-volledige-levenscyclus-in-beeld-rotterdam-stopt-beheer-en-ontwikkeling-in-een-cal->

Verkleinen CO2 footprint



bron: LEVS, Metabolic, rapport 'CO2 impact van woningbouwlocaties' voor City Deal Circulair en Conceptueel bouwen, februari 2025

Baten stedelijk groen



+ €50.000 - €100.000 per jaar

bron: <https://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl/nieuws/wie-betaalt-rekening-voor-meer-groen>

Besparing ouderen langer thuis



- €20.000 - €50.000 per jaar

bron: Publicatie 'Samen Slim - naar een maatschappelijk investeringsmodel voor ontwikkeling', uitgegeven door het Watertorenberaad 2023

Reductie zorgkosten



bron: analyse Platform Woonopgave

Van baathouders naar mede-investeerd

Door breder naar de maatschappelijke opbrengsten te kijken - juist in termen van werkelijke geldstromen, wordt ook de groep met potentiële baathebbers en/of investeerders groter. De spannende stap zal zijn om de partijen die baat hebben ook mee te laten investeren. Hieronder een mogelijk lijstje van baathouders en mogelijke investeerders bij het woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden in bestaande woonwijken. Eronder een puntsgewijze niet-limitatieve opsomming van de mogelijke baten.

Gemeente algemeen

De gemeentelijke inkomsten gaan omhoog.

- meer bewoners meer uitkering van het gemeentefonds
- meer opbrengsten vanuit OZB, afvalstoffenheffing, rioolbelasting

Gemeente afdeling MO (maatschappelijke ontwikkeling)

Lagere kosten door ingrepen die de gezondheid verhogen.

- minder zorgkosten eenzaamheid
- meer mantelzorg (minder druk op de WMO)
- minder kosten jeugdzorg (door oa meer passende huisvesting of doorbreken eenzaamheid)

Gemeente afdeling stadsbeheer

Lagere kosten beheer en onderhoud per inwoner.

- minder kosten beheer ten opzichte van uitleglocaties

Gemeente afdeling sociale zekerheid

Door het toevoegen van betaalbare woningen, zal de druk op de sociale zekerheid verlagen.

- minder kosten voor tijdelijke woonruimte, minder zorgkosten als gevolg van het huisvestingsprobleem

Zorgkantoor / Zorgverzekeraar

Dit kan een lastige baathouder zijn, omdat de baten neerslaan bij verschillende verzekeraars en op het moment dat kosten lager worden ook de premies omlaag moeten. In dat geval is de Nederlandse staat de baathebbende.

- bewoners langer thuis
- minder zorgkosten als gevolg van eenzaamheid
- meer informele zorg, minder thuiszorg, minder WMO

Drinkwaterbedrijf

In gebieden met een drinkwatertekort heeft het drinkwaterbedrijf een belang. Door drinkwaterbesparende maatregelen hoeven zij mogelijk geen nieuwe bron aan te leggen. Dit laatste brengt namelijk hoge kosten met zich mee.

- drinkwaterbesparende maatregelen leiden ook tot lagere energiekosten door minder gebruik van warm water
- niet hoeven aanboren van nieuwe drinkwaterbron

Netbeheerder

Investeren in beter gebruik van bestaand vastgoed gaan ook gepaard met investeringen die leiden tot een lager energieverbruik (denk aan passief verbouwen). Zo kan netcongestie worden voorkomen, wat ruimte biedt voor andere ontwikkelingen en kent minder investering in het energienet als gevolg

- lagere energierekening bewoners
- geen of minder noodzaak voor netverzwaring

Waarschuwing: vastgoedsspeculanten

Er kunnen baathouders zijn die wellicht minder gewenst zijn; denk aan vastgoedsspeculanten die het woningsplitsen zien als een manier om de vastgoedwaarde te verhogen en na het splitsen de woning snel te verkopen.

6.

Beleid

- Wet- en regelgeving overzicht
- Advies wet- en regelgeving

Wet - en regelgeving

Deze pagina toont het belangrijkste deel van wet- en regelgeving dat raakt aan woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden. Vaak is beleid dat deze strategieën bemoeilijkt, ontstaan vanuit angst. Bijvoorbeeld angst voor overlast, te weinig parkeerplekken of angst dat de leefbaarheid van de buurt achteruit gaat. Gelukkig zijn er ook instrumenten waarmee de gemeente condities kan stellen aan woningdelen en -splitsen of positief kan sturen. Gemeenten hebben veel middelen in handen om woningdelen en -splitsen naar eigen hand te implementeren. De tabel geeft een beknopte uitleg, op de volgende pagina staat een gedetailleerd advies voor de landelijke overheid en gemeenten. Er is veel mogelijk!

Het advies over beleid is onderdeel van de processtappen zoals beschreven in het hoofdstuk ‘proces en opschaling’. In de processtappen staan ook punten buiten het beleid om, die de gemeenten kunnen toepassen om woningdelen en -splitsen te bevorderen.

Specifieke wet of regel:	Valt onder hoofdwet:	Wat?
Algemene begrippen		
'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.'	Nederlandse Grondwet, artikel 22 lid 2	definitie
Begrip 'zelfstandige woonruimte'	Burgerlijk wetboek, artikel 234 boek 7	begrip
Begrip 'huishouden'	Gemeentelijk Begrippenkader van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)	begrip
Definitie 'aantal huishoudens per woning'	Gemeentelijke huisvestingsverordening	definitie
Definitie 'verbouw'	Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)	definitie
Landelijk beleid		
Huisvestingswet		wet
Omgevingswet		wet
Kostendelersnorm	Participatiewet	norm
Algemene Ouderdomswet		wet
Wet op de Huurtoeslag		wet
Stelsel belasting over toegevoegde waarde (BTW)	Wet op de Omzetbelasting 1968	wet
Gemeentelijk beleid		
Huisvestingsverordening	Huisvestingswet	verordening
Omgevingsplan	Omgevingswet	visie
Parkeernorm	Omgevingsplan	norm
Gemeentelijk programma Volkshuisvesting	Wet versterking regie volkshuisvesting	wet in behandeling
Vrijgestelde bouwactiviteit	Besluit omgevingsrecht	besluit
BOPA (buitenplanse omgevingsactiviteit)	Omgevingswet	
Extra sturingsinstrumenten voor gemeenten		
Woonvisie	Woningwet	visie
Welstandsnota	Omgevingswet	nota
Zelfbewoningsplicht	Anterieure overeenkomst (privaatrecht)	regel
Anti-speculatiebeding	Anterieure overeenkomst (privaatrecht)	boetebeding
Nota Grondbeleid	Gemeentewet	nota
Gemeentelijk beleid Coöperaties	Wet Bevordering Coöperaties	beleid
Erfgoedverordening	Omgevingswet	verordening
Vergunningen (situatie nu)		
Splitsingsvergunning	Omgevingswet	vergunning
Omgevingsvergunning	Omgevingswet	vergunning
Vergunning woningvorming	Huisvestingsverordening	vergunning
Algemene verhuurvergunning	Wet Goed Verhuurderschap	vergunning
Meervoudige vergunningsaanvraag	Omgevingswet	vergunning
Meldplicht	Omgevingswet / Huisvestingswet	plicht
Legesverordening	Gemeentewet	verordening
Overig		
Klimaatakkoord		akkoord
Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 (verduurzaming)	Woningwet	afspraken
Right to Challenge (buurtrechten)	Uitdaagrecht (straks Wet versterking participatie op decentraal niveau)	wet
VVE verplichting	Appartementsrecht (Eigendomsrecht)	verplichting

Uitleg	Kans voor woningdelen & -splitten
In de grondwet staat: het zorgen voor voldoende woonegelegenheid is een 'voorwerp van zorg' voor de overheid. De overheid heeft een rol, maar wonen is geen recht.	De overheid kan met meer regie en stimulering heel veel extra woningen mogelijk maken door woningdelen en -splitten.
Een woonruimte is zelfstandig als de woning een eigen toegangsdeur heeft en een eigen keuken, eigen toilet en eigen badkamer of andere wasgelegenheid. Het begrip wordt in andere wetten gebruikt. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk huurtoeslag te krijgen voor een woning die niet zelfstandig is.	Wellicht is het begrip prima, maar ligt er vooral een kans om de huurtoeslag te verruimen voor woningdelen met onzelfstandige woonruimte.
Een huishouden: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen	Dit begrip is zeer beperkt en maakt het lastig om een woningdelen (ook wanneer het zelfstandige woonruimtes betreft) toe te staan. Bij 'vrienden' wordt vaak gesteld dat er geen sprake is een 'onderlinge verbondenheid'.
Vaak staat in de gemeentelijke huisvestingsverordening benoemd dat er maar één huishouden in één woning mag wonen.	Dit maakt woningdelen lastig. Mensen met een uitkering worden gekort als ze samenwonen. De overheid vindt dat ze één huishouden vormen omdat ze in één huishouden wonen. Aan de andere kant maakt dit het lastig om twee huishoudens in één woning te laten wonen.
Verbouw is het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bestaand bouwwerk. Hiervoor geldt vaak het 'rechtens verkregen niveau' als vereiste kwaliteitsniveau.	Splitten valt onder verbouw, dit betekent dat bijvoorbeeld de kwaliteits- en duurzaamheids eisen het niveau hebben van het jaar waarin de bestaande woning gebouwd is. Deze eisen zijn dus laag. Ook als dit een nieuwe uitbouw of dakkapel betreft. De overheid zou dit kunnen aanscherpen.
Deze wet moet zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Ze bevat instrumenten die de overheid kan inzetten om te zorgen dat iedereen een eerlijker kans krijgt op een betaalbare woning.	De wet komt vooral tot uitdrukking op gemeentelijk niveau met eisen over het onttrekken of toevoegingen van woningen. Hierin staat vaak omschreven of woningdelen en-splitten mag en onder welke voorwaarden.
De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de leefomgeving. Het bevat regels die onder andere gaan over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen.	In de uitwerking op gemeentelijk niveau (het omgevingsplan) worden de eisen bepaald van de woonomgeving. Deze raken aan het woningdelen, -splitten en kleinschalig inbreiden.
Mensen met een uitkering wordt gekort als zij samenwonen, omdat zij de kosten voor levensonderhoud delen.	Hierdoor is samenwonen soms financieel nadeliger, waardoor mensen er voor kiezen niet samen te gaan wonen. Door afschaffing kunnen extra woningen vrij komen.
Ouderen worden bij samenwonen met 50% gekort op hun AOW uitkering omdat zij de kosten voor levensonderhoud delen.	Hierdoor is samenwonen soms financieel nadeliger, waardoor mensen er voor kiezen niet samen te gaan wonen. Door aanpassing kunnen extra woningen vrij komen.
Dit is een toeslag voor lagere inkomens wonend in een sociale huurwoning. Het is enkel van toepassing op zelfstandige woonruimte.	Bewoners van onzelfstandige woonruimtes krijgen geen huurtoeslag. Dit kan het delen van een huis lastig maken omdat mensen er dan financieel op achteruit kunnen gaan als de huurtoeslag daardoor wegvalt.
Dit is belasting die betaald wordt over goederen en diensten. Het standaard tarief is 12%, maar de overheid kan dit tarief voor specifieke goederen verlagen tot 6 of 9%.	De overheid zou bijvoorbeeld alle renovatie en splitsingswerkzaamheden onder een verlaagd tarief kunnen plaatsen om dit te stimuleren. Sommige zaken vallen hier al onder (zoals isoleren).
De huisvestingsverordening bevat het gemeentelijk beleid omtrent de verdeling en gebruik van (schaarse) woonruimte binnen de gemeente. Hierin staan ook de regels omtrent woningsamenvoeging, delen en splitsen.	Een van de belangrijkste sturingsinstrumenten voor gemeentes op het gebied van woningdelen en -splitten. De gemeente kan hierin voorwaarden opnemen (bv minimale afmetingen) en bepalen of er (en onder welke condities) een vergunning nodig is. De regels kunnen per wijk of buurt verschillen.
Het omgevingsplan bepaalt (kan per wijk of buurt) de inrichting van (in dit geval) de woonomgeving. Hierin staat ook de bestemming van grond benoemd.	Ook in het omgevingsplan kan gestuurd worden op het toelaten van woningdelen en -splitten. Gronden in wijken kunnen via het omgevingsplan bestemd worden voor kleinschalige inbreiding.
In deze norm staat (oa) hoeveel parkeerplekken er voorziening moeten worden bij toevoeging van woningen.	Deze norm maakt woningdelen- en splitsen vaak onmogelijk. Het is wenselijk dat gemeenten voor deze nieuw woningen de parkeernorm omlaag bijstelt. Dit kan per wijk.
De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting heeft tot doel de overheid meer regie te geven over de volkshuisvesting. Gemeentes worden geacht een programma volkshuisvesting op te nemen.	Gemeenten moeten hierin ook een paragraaf opnemen over beter benutten van de bestaande voorraad. Hier ligt dus een kans.
Gemeenten kunnen bepalen dat specifieke werkzaamheden vergunningsvrij zijn	Dit zou kunnen gelden voor het woningdelen en -splitten. Het is mogelijk hier voorwaarden aan te stellen of bepaalde wijken voor aan te wijzen.
Via een BOPA kan afgeweken worden van het omgevingsplan.	Hiermee kan woningdelen en -splitten toch toegelaten worden, als het omgevingsplan of de huisvestingsverordening hier nog niet aangepast op zijn.
Gemeenten moeten elke 5 jaar een woonvisie, maken. Dit vormt het gemeentelijke beleid op wonen binnen de wettelijke kaders. Zowel kwalitatief als kwantitatief, bouwlocaties, type woningen, duurzaamheid, collectieve woonvormen (zelden) en of de relatie tot woningcorporaties.	Gemeenten kunnen hierin het woningdelen, -splitten en kleinschalig inbreiden meer in detail beschrijven. Ook is er in de woonvisie meer ruimte voor kwaliteit, doelgroepen, woonvormen en ontwikkelmodellen (bijvoorbeeld coöperatief).
Elke gemeente legt in een welstandsnota vast welke welstandscriteria er binnen de gemeente gelden. Dat kan gaan over volume, materiaal, kleur, aansluiting op de openbare ruimte of historische kenmerken.	Voor het benutten van de bestaande voorraad kan een hoofdstuk worden opgenomen in de welstandsnota. Welke ingrepen mogen bewoners doen aan het uiterlijk van de woning zonder dat de cultuurhistorie wordt aangetast.
Dit is een eis waarbij een koper voor x aantal jaar zelf in de woning moet wonen. Deze mag in die tijd niet verkocht of verhuurd worden. Dit kan via een anterieure overeenkomst, of via contractrecht (als gemeente partij is) geregeld worden.	Dit instrument zou benut kunnen worden in het financieringsmodel 'Gemeente Aan Zet' waarbij de nieuwe bewoner en bestaande bewoners een contract aan gaan met de gemeente. De eis zou voor allebei kunnen gelden. Dit om te voorkomen dat er een hoge doorstroom ontstaat door woningsplitten.
Dit is een eis waarbij de koper de woning niet met winst mag verkopen (of de winst moet delen met de vorige bewoner).	Dit instrument zou benut kunnen worden in het financieringsmodel 'Gemeente Aan Zet' waarbij de nieuwe bewoner en bestaande bewoners een contract aan gaan met de gemeente. De woning(en) mogen niet met winst verkocht worden. Zo blijven de woningen betaalbaar op de langere termijn.
In de nota staat het grondbeleid van de gemeente beschreven. Hoe grond (en onder welke condities) het verkocht wordt.	In het grondbeleid kan de gemeente een notitie opnemen over grond in de buurten dat geschikt is voor kleinschalige inbreiding. Ze kunnen bijvoorbeeld opnemen dat dit voor een te bepalen prijs aan coöperaties verkocht kan worden.
De Wet Bevordering Coöperaties stelt onder andere dat gemeente beleid voor coöperaties moeten opstellen.	In dit beleid zou een gemeente kunnen benoemen dat coöperatief wonen ook mogelijk moet zijn bij splitsen en dat juist de buurten en wijken geschikt zijn voor coöperaties via kleinschalige inbreidingen.
Beschermt monumentale gebouwen en stads- of dorpsgezichten tegen veranderingen	In de erfgoedverordening kan een visie worden opgenomen van de bijzondere experimentele woningbouw uit (met name) de jaren '70. De eisen voor woningdelen en -splitten wijken hier mogelijk af vanwege de cultuurhistorische betekenis.
Om een woning kadastraal te splitsen of om appartementsrechten aan te vragen is een vergunning nodig.	
Voor het verbouwen van een woning is een omgevingsvergunning nodig. De technische eisen waar de woning aan moet voldoen staan in het BBL (al geldt vaak het 'rechtens verkregen niveau'). Sommige kleine werkzaamheden (zoals een dakkapel aan de achterzijde zijn al vergunningsvrij).	De gemeente zou splitsen en delen (onder voorwaarden) vergunningsvrij kunnen maken. Dit scheelt ook capaciteit van de gemeente zelf.
In sommige gemeente is deze vergunning nodig bij het omvormen van een woning tot meerdere woonruimtes. Bijvoorbeeld bij woningsplitten.	De gemeente kan er voor kiezen om deze vergunning onder voorwaarden te laten vervallen (bijvoorbeeld vanaf een bepaalde afmeting van de bestaande en nieuwe woning of in een bepaalde wijk, of voor een bepaald aantal nieuwe woningen).
Deze vergunning is vaak nodig als na het splitsen de woning verhuurd gaat worden.	Te behouden. Dit geeft de gemeente sturing op de huurmarkt en zorgt dat splitsen niet zomaar een verdienmodel wordt.
Dit is een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarin de aanvrager meerdere activiteiten aanvraagt.	Mogelijk instrument voor corporaties om direct voor meerdere (gelijksortige) woningen een vergunning voor woningdelen of -splitten aan te vragen
De gemeente kan (of er nu sprake is van een vergunning of niet) een meldplicht voorschrijven. De werkzaamheden moeten voor aanvang gemeld worden bij de gemeente.	Dit kan een gemeente de mogelijkheid bieden (om als zij ervoor kiezen woningdelen en -splitten vergunningsvrij te maken) toch op de hoogte te blijven van wijzigingen in de woningvoorraad.
In deze verordening schrijven gemeente de hoogte van de leges die betaald moeten worden bij een vergunningsaanvraag. Leges worden gerekend ter bekostiging van het ambtelijk apparaat om aanvragen en vergunningen af te handelen.	De kosten van vergunningen bij woningdelen en -splitten verschillen enorm. Wanneer dit vergunningsvrij kan, dan zijn de leges niet nodig of kunnen omlaag. Ook deze kosten zijn nu een obstakel voor bewoners.
Het kabinet heeft ten doel gesteld: in 2050 moeten 7 miljoen woningen van het aardgas af. Als eerste stap moeten tot 2030 minimaal 1,5 miljoen bestaande woningen en andere gebouwen verduurzaamd worden.	Vanuit deze afspraken is het interessant om private woningeigenaren te stimuleren om woningdelen of -splitten te combineren met verduurzaming.
Afspraak tussen rijk, gemeente en woningcorporaties om in 2028 af te zijn van alle energielabels E, F en G en om in 2027 plannen te hebben liggen om in 2034 450.000 woningen aardgasvrij te maken.	Vanuit dit oogpunt is het interessant voor corporaties om woningdelen of -splitten te combineren met verduurzaming.
Right to Challenge geeft burgers of maatschappelijke organisaties het recht om taken van de overheid (bijvoorbeeld gemeente) over te nemen.	Dit zou passen in financieringsmodel 4 (de wijkwoonvereniging). Bewoners kunnen bijvoorbeeld onderhoud in de buurt overnemen van de gemeente en zelf verzorgen (tegen een budget).
Na het splitsen van woningen vallen zij samen in een VVE en dient er een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) opgesteld te worden.	Het is mogelijk hierin alvast voor te sorteren op toekomstige renovatie die bij de initiële splitsing nog niet meegenomen zijn (bijvoorbeeld omdat de ketel nog voldeed)

Advies wet- en regelgeving

De Rijksoverheid

De belangrijkste nationale wetten zijn de **Huisvestingswet en de Omgevingswet**. Beide hebben een uitwerking op gemeentelijk niveau, waarin de belangrijkste voorwaarden staan voor woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden. Dit gebeurt in de huisvestingsverordening en het omgevingsplan. Zie verderop in deze tekst.

Daarnaast kan het Rijk **het delen van een woning vergemakkelijken** door mensen met een uitkering (kostendelersnorm) of AOW niet meer (of minder) te korten bij samenwonen. Daarnaast kan het Rijk de **regels voor huurtoeslag versoepelen** zodat ook bewoners van een onzelfstandige woning huurtoeslag krijgen. Om te voorkomen dat dit leidt tot excessen waarbij kleine onzelfstandige woningen voor veel geld verhuurd worden, dient de nationale overheid goed beleid op te stellen. Bijvoorbeeld door een apart beleid voor studentenwoningen op te stellen, eisen op te nemen aan de maximale huur of de aanwezigheid van collectieve ruimten en de afmeting van de private slaapruiimte.

Het Rijk kan daarnaast nog stimuleren door de **BTW te verlagen** voor werkzaamheden die raken aan woningdelen- en splitsen. De BTW is al verlaagd naar 9% voor een aantal werkzaamheden die te maken hebben met het verduurzamen van een woning (alleen arbeid, niet de materiaalkosten). De overheid zou dit kunnen uitbreiden met werkzaamheden met betrekking tot het proces en tot andere verbouwingen, die als doel hebben het creëren van een extra woonruimte.

Tenslotte kan de overheid de **kwaliteit verhogen** door in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) de definitie van ‘verbouw’ aan te passen. Momenteel geldt dat elke wijziging aan een woning, ook als dit een aanbouw betreft, valt onder ‘verbouw’. Dat betekent dat de nieuwe delen aan de eisen moeten voldoen die golden bij de bouw van de bestaande woning; oftewel achterhaalde eisen. De overheid kan dit aanscherpen door nieuw te bouwen delen (zo ook optoppen) onder ‘nieuwbouw’ te laten vallen. Of door een aparte derde categorie met eigen eisen op te stellen.

De gemeente

De drie belangrijkste bestaande beleidsstukken, die woningdelen of -splitsen moeilijk maken, zijn de huisvestingsverordening, het omgevingsplan en de parkeernorm (het laatste is onderdeel van het omgevingsplan).

De huisvestingsverordening bevat het gemeentelijk beleid voor de (eerlijke) verdeling van woonruimte. Het omgevingsplan schept de ruimtelijke kaders, waaronder ook de parkeernorm valt. In 2026 zullen gemeenten, onder de Wet versterking regie volkshuisvesting, verplicht zijn een **‘gemeentelijk programma volkshuisvesting’** te maken. Hierin is een hoofdstuk over het **‘beter benutten bestaande voorraad’** een vereiste. De maatregelen in dit programma worden doorgevoerd in de huisvestingverordening en omgevingsplan. Een mooie kans om dit instrument in te zetten voor beleid op het gebied van woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden.

Hieronder staat een stappenplan om als gemeente direct aan de slag kunnen gaan met woningdelen en -splitsen. Ons advies is om te **starten** vanuit een **wijk- of buurtvisie met een ontwerper** om daarmee de input te verzamelen om de juiste beleidskaders te stellen. Dit kan bij aanvang voor één wijk of buurt. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid het beleid te testen alvorens dit breder uit te rollen. Het is ons advies om hierin vooral woningdelen of -splitsen voor **eigen gebruik** te stimuleren en minder voor de verhuur. Dit zorgt voor meer hechting van bewoners aan de buurt en heeft een **lager risico op prijsopdrijving en vastgoedspeculatie**.

Stap 1: stel vanuit de visie een ‘hoofdstuk beter benutten bestaande voorraad’ op binnen het programma volkshuisvesting met daarin:

- **Heldere definitie** van woningdelen en -splitsen. Het is daarin van belang te benoemen dat woningdelen zowel geldt voor zelfstandige als onzelfstandige woonruimtes
- Eventueel de bestaande definitie van ‘een woning wordt bewoond door één huishouden’ wijzigen of verwijderen
- **Toewijzing van bepaalde wijken** of buurten waar de regels voor gelden
- **Bepaal eisen voor de te delen of te splitsen woning**; bijvoorbeeld vanaf een bepaalde oppervlakte of vanaf een bepaalde WOZ waarde.
- **Bepaal eisen voor de nieuwe woning en de aangepaste woning**; bijvoorbeeld een eis voor

de minimale afmeting van de woning (ons advies; zie ook pagina 121).

- Eisen voor kamers, daglicht of afmetingen van gemeenschappelijke ruimte en private kamers bij een onzelfstandige woonruimte. Maar ook eisen over toegangen, buitenruimte, optoppen en aanbouwen. Stuur hier op het creëren van goede woningen met voldoende woonkwaliteit.
- **Bepaal eisen voor de buurt;** in welke straten gevels geopend mogen worden als gevolg van delen en splitsen, in welke straten een toegang aan de buitenzijde is toegestaan, in welke straten achterkanten tot voorkant omgevormd mogen worden.
- **Pas de parkeernorm aan** voor de desbetreffende buurt of wijk. Begin eenvoudig en zet in op een differentiatie van de norm, die simpelweg minder parkeerplekken voorschrijft voor kleinere (of gesplitste) woningen. Mocht er sprake zijn van bijzondere woningen, bijvoorbeeld experimentele woningbouw uit de jaren '70 (zie ook het Essay van INTI pagina 27), neem dan een **cultuurhistorische paragraaf** op die aanstuurt op behoud en aangepaste eisen stelt ten opzichte van het delen en splitsen van de woning.
- Neem maatregelen op om **speculatie** te voorkomen; zoals een **zelfbewoningsplicht**

Stap 2: maak woningdelen en-splitsen vergunningsvrij voor eigen gebruik en onder voorwaarden:

Maak het delen en splitsen (bouwkundig splitsen) van woningen **vergunningsvrij onder voorwaarden, voor eigen gebruik (of met zelfbewoningsplicht)** en met een **meldplicht**. De voorwaarden komen overeen met de nota zoals in stap 1. Stimuleer als gemeente bewoners om een architect in de hand te nemen om te komen tot de juiste indeling van de woning.

Bij wijzigingen in het uiterlijk kan per buurt bepaald worden wat wel en niet toegestaan is. De combinatie van vergunningsvrij met meldplicht zorgt voor een **lagere druk op de plancapaciteit** van de gemeente (en daarmee **lagere kosten van de leges!**). Gemeenten behouden door de meldplicht echter wel het overzicht van hoeveel en waar woningen gedeeld of gesplitst worden. De gestelde voorwaarden zorgen voor een borging van de kwaliteit en gaan speculatie tegen. Als alternatief kan een architect aangesteld worden als kwaliteitsborger.

Schrap de 'vergunning woningvorming' voor corporaties en voor particulieren bij zelfbewoning.

Het is ons advies de **verhuurvergunning** en de vergunning voor kadastraal splitsen **te behouden**. Bij grotere wijzigingen, zoals optoppen, grotere aanbouwen of kleinschalig inbreiden, die nog niet in het omgevingsplan opgenomen zijn, kan er een vergunning aangevraagd worden **via een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)**. Het is mogelijk voor alle verdichtingsvraagstukken een aparte adviescommissie ruimtelijke kwaliteit op te stellen die aanvragen snel kan adviseren. Het delen, splitsen, optoppen, aanplakken en uitplinten is een relatief nieuwe benadering van de bestaande woningbouw. Een kwalitatief adviesorgaan kan de gemeente helpen met het nodige maatwerk, zonder dat er extra regeldruk nodig is.

Stap 3: implementeer een wijkvisie (of meerdere) met ruimtelijke kaders voor woningdelen- splitsen en kleinschalige inbreiding in het omgevingsplan.

Stap 4: implementeer de voorwaarden en kwaliteitseisen in overige beleidsstukken zoals de woonvisie, de welstandsnota, het grondbeleid en het monumentenbeleid (in het geval van cultuurhistorisch waardevolle woningen).

Stimulerend beleid:

De gemeente kan het woningdelen en -splitsen verder stimuleren door subsidies uit te geven, goedkope leningen ter beschikking te stellen of door procesbegeleiding aan te bieden. De gemeente kan hier positieve prikkels aan koppelen:

- Opstartsubsidie om met een architect de mogelijkheden te verkennen
- Extra subsidie bij de combinatie met een duurzame renovatie
- Extra subsidie bij het gebruik van duurzame materialen of omzetten naar passief huis.
- Extra subsidie bij een positief effect op de buurt (kaders te bepalen vanuit buurtvisie)
- Uit te geven lening koppelen aan een anti-speculatiebeding
- Uit te geven lening koppelen aan zelfbewoningsplicht

Tenslotte: bovenstaand advies heeft tot doel om **méér mogelijk te maken en méér ruimte te bieden** aan nieuwe strategieën, niet om meer regels in te stellen. Het is belangrijk dat dit het uitgangspunt wordt van het nieuwe en aangepaste beleid.

7.

Proces & opschaling

Proces en opschaling

Zoals eerder beschreven is de potentie van woningdelen, -splitsen en kleinschalig inbreiden enorm. Van de bestaande voorraad woningen is 42% een rijtjeswoning en ongeveer de helft daarvan is gebouwd in de jaren '60, '70 en '80. Ondanks de vele gelijkenissen, zijn er ook veel verschillen tussen de woningen en de buurten. Met name de particuliere voorraad is in de loop der tijd steeds aangepast en verbouwd. Er zijn interieurs veranderd, aanbouwen gebouwd en dakkapellen geplaatst. Aan de onderzochte buurten, de Huyekamp in Elst en de Leedewijk in Leiden, is te zien dat de verschillen groot zijn, ondanks dat ze slechts enkele jaren na elkaar gebouwd zijn. Ook toont deze studie een breed scala van manieren waarop woningen opgedeeld kunnen worden. Deze diversiteit maakt het opschalen via standaard bouwproducten of standaardplannen lastig. Echter, in opschalen via een goed proces zien we veel kansen. Hieronder staan processtappen beschreven om snel aan de slag te gaan met de enorme potentie om extra woonruimte te creëren via woningdelen en -splitsen.

1. Ga de buurt in!

Begin in de wijken en buurten. Organiseer met ruimtelijk ontwerpers gesprekken in de buurten om bewoners te informeren over de mogelijkheden van de bestaande voorraad en te bevragen naar hun eigen woonwensen. Maak hierbij gebruik van de buurt- en de wooncatalogus uit dit onderzoek.

Bij strategieën die redelijk nieuw zijn, is het van belang te beginnen bij de mensen die graag willen. Het heeft geen zin nu veel energie te stoppen in buurten met weerstand. Goede voorbeelden zullen later goede opvolging krijgen. Ook aan corporaties is het advies om in de buurt zelf te starten.



2. Pas het eigen beleid aan

Het beleid voor woningdelen- splitsen en kleinschalig inbreiden ligt veelal in handen van gemeenten zelf. De belangrijkste documenten zijn het omgevingsplan (en de parkeernorm) en de huisvestingsverordening. Voor al deze documenten geldt dat zij een gebiedsgerichte invulling kunnen krijgen. In het hoofdstuk beleid staat beschreven hoe gemeenten via het programma volkshuisvesting, zelf regie kunnen nemen en voorwaarden kunnen stellen, om bijvoorbeeld overlast te voorkomen. Luister daarbij naar de bewoners en stel de kaders van het beleid samen op.



3. Werk vanuit een buurtvisie

Als blijkt dat er in een buurt interesse is, ga dan in co-creatie met de bewoners en met ruimtelijk ontwerpers aan de slag om een buurtvisie op te stellen. Laat daarin niet enkel delen, splitsen en inbreiden terugkomen, maar ook plannen voor potentiële verbeteringen in de buurt en hoe deze elkaar kunnen versterken.



4. Ga met stakeholders en baathouders om tafel

Definieer de stakeholders en de baathouders (zie ook pagina 133) en ga met hen om de tafel. Bespreek welke kansen zij zien voor de desbetreffende buurten en of zij willen investeren, hetzij financieel hetzij via fysieke ingrepen in de buurt.



5. Investeer vooraf

Investeer als gemeente vooraf in begeleiding, het opstellen van een visie en de informatieverstrekking in de buurt. Plaats een informatiepaviljoen in de buurt en stel een contactpunt op. Denk daarbij ook aan een vroegtijdige kwaliteitsimpuls in de buurt, zoals een verbetering van het groen, het openen van een collectieve ruimte, of een nieuwe mobiliteitshub als extra stimulans om in de buurt aan de slag te gaan. Doe dit niet enkel in buurten met particulier bezit, maar ook in buurten met veel sociale woningen.



6. Opschalen met de corporatie

Ga met corporaties om de tafel om te onderzoeken hoe zij kunnen opschalen. Voor corporaties kan het proces om een woning op te delen soms even complex en duur zijn als het bouwen van een appartementencomplex. Het is via de omgevingswet mogelijk een meervoudige vergunning op te stellen. Bied corporaties de ruimte om plannen te maken voor meerdere woningen tegelijkertijd.



7. Maak een buurtcoalitie

Breng de mensen in de buurt samen die echt aan de slag willen gaan. Zo kunnen ze als buurtcoalitie aan de slag met een architect en wellicht zelfs een gemeenschappelijk bouwbedrijf om de kosten te drukken. Ook als bewoners de werkzaamheden zelf willen uitvoeren, kunnen ze alsnog via de buurtcoalitie ervaringen met elkaar delen.



8. Aan de slag!

Aan de slag. Blijf de buurt monitoren en blijf in gesprek met de bewoners. Het is goed mogelijk dat na een eerste groep bewoners, meer bewoners zullen volgen.



8.

Bijlage: uitwerking op buurt- niveau

- Huyekamp, Elst
- Leedewijk-Zuid, Leiden



bron: Erfgoed Leiden en Omstreken. Slaagsloot. Maker: Jan Holvast. Historische Vereniging Oud Leiden. Signatuur PV_PV6873.9.
Licentie: CC0.

De buurt in

Deze studie vormt Fase 1 van een grotere studie. In Fase 2 trekken we de buurten in om met bewoners in gesprek te gaan over hun wensen en de potentie. In ieder geval doen we dit in de Huyekamp in Elst en Leedewijk-Zuid in Leiden. De Huyekamp kent een jaren '60 opzet (ondanks het bouwjaar begin jaren '70) met veel sociale huurwoningen. Het initiatief ligt bij woningcorporatie Vivare. De Leedewijk-Zuid is een typische bloemkoolwijk uit de jaren '70 met vooral privaat bezit. Het initiatief ligt hier bij de gemeente

Leiden. In dit hoofdstuk is alvast onderzoek gedaan naar de potentie van beide buurten en de woningen die daar voorkomen. De volgende stap bestaat eruit om dit met bewoners te bespreken. De potentie om woningen toe te voegen schatten we in op 15%-30% extra woningen per buurt. Het is moeilijk om daar nu een hard getal op te plakken, omdat dit afhangt van de gesprekken met bewoners.

Huyekamp, Elst



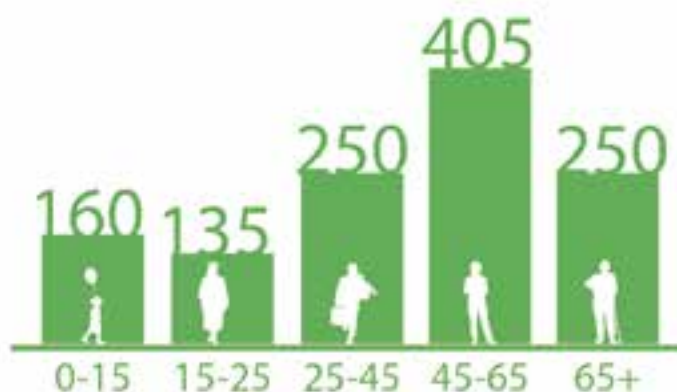
In de buurt Huyekamp in Elst staan 385 woningen. Een groot deel daarvan is in bezit van woningcorporatie Vivare. De buurt is gebouwd begin jaren '70 en volgt een klassieke opzet uit de jaren '60. De woningen hebben een oppervlak van ongeveer 110 m² en een perceelgrootte die varieert tussen de 120 en 240 m². Vivare signaleert een achteruitgang in de wijk op basis van de uitstraling in combinatie met leefbaarheidsproblemen. De uitstraling heeft deels te maken met de staat van onderhoud (Vivare zal in 2025 onderhoud uitvoeren), maar ook de eentonige opzet van de wijk. De leefbaarheidsproblemen zijn gerelateerd aan de huidige bewoning: er worden steeds meer kwetsbare huurders in de buurt geplaatst.

Vivare vraagt zich af of woningsplitsing hier een oplossing kan bieden. Niet alleen een oplossing voor het beter benutten van de woningen, maar ook voor het doorbreken van de eentonigheid van de buurt, het aanbrengen van differentiatie en het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Om de potentie te vergroten en aan een veerkrachtige buurt op een centrale plek binnen het dorp Elst te werken. Daarnaast zoekt Vivare naar een manier om een bijdrage te leveren aan de krapte op de woningmarkt door extra woningen te realiseren binnen de bestaande voorraad: kleinere woningen die beter aansluiten bij de veranderende doelgroep in de sociale huur.

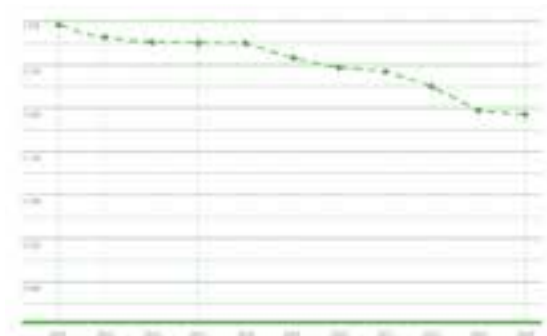
Data onderzoek

Wat opvalt vanuit het data onderzoek is de grote hoeveelheid grijs (verhard) oppervlak in de buurt. Dit is bijna 70%. Gelijktijdig is de boomkroonbedekking erg laag (11,8% waar 30% geadviseerd wordt). Het aantal inwoners is de afgelopen jaren

enkel afgenomen. De groep 65+ ers is vergelijkbaar met de rest van Nederland, maar de groep 45-65 jarigen is erg groot. In de toekomst zal de groep ouderen toenemen. De dichtheid is vrij laag. De wijk is ruim opgezet.



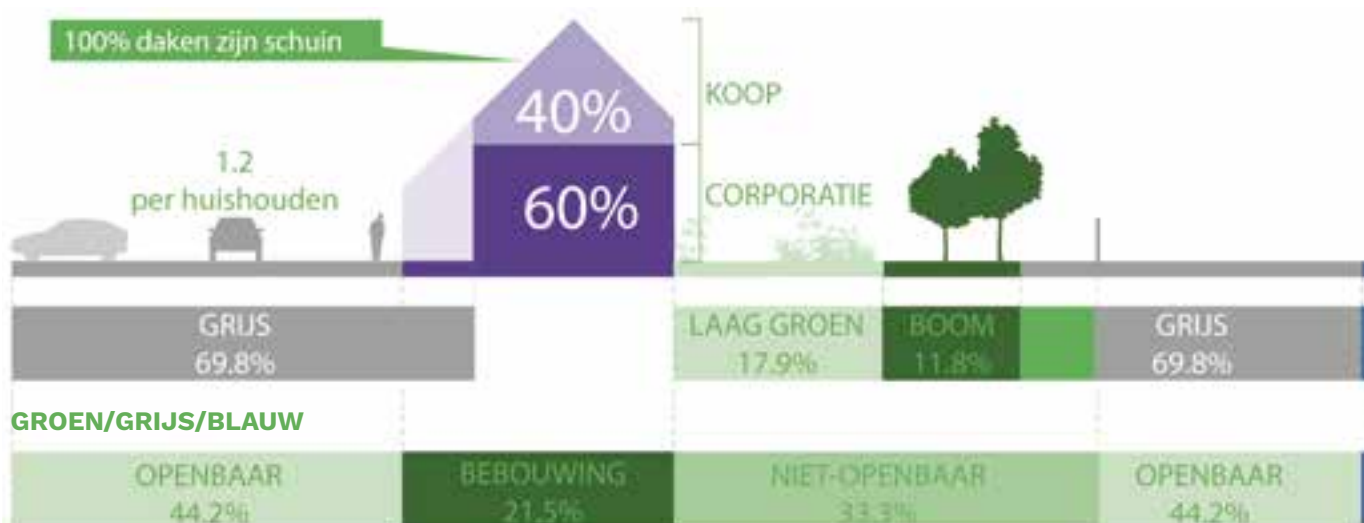
LEEFTIJD VAN DE BEWONERS



AFNAME AANTAL INWONERS



DICHTHEID (FSI)

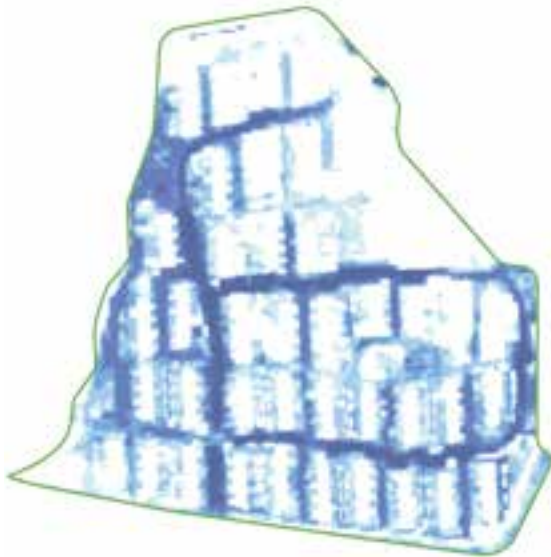


GROEN/GRIJS/BLAUW

OPENBAAR EN NIET-OPENBAAR TERREIN

Analyse

■ wateroverlast na regenval



POTENTIE KLIMAATADAPTATIE

Deze kaart toont waar de buurt last heeft water op straat na hevige regenval.

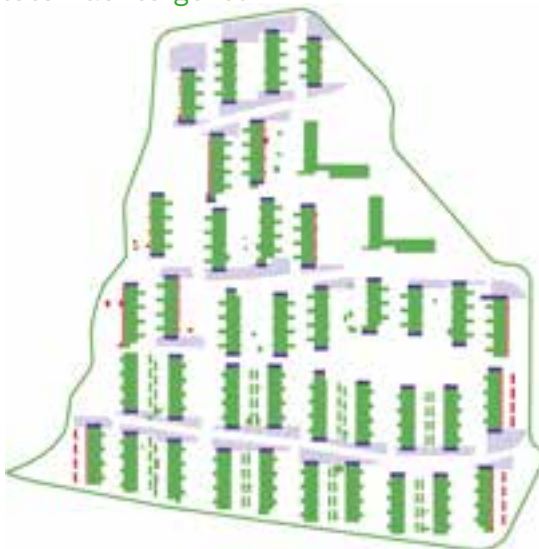
— fietspad
— hoofdweg
■ woningen



BUURTSTRUCTUUR

Deze kaart toont de hoofdstructuur van de buurt.

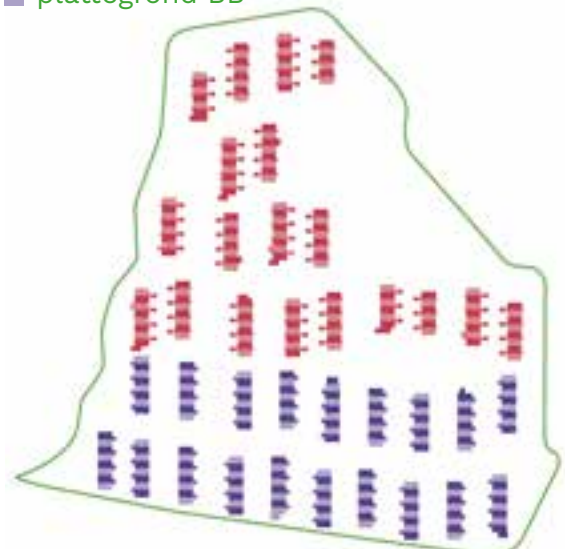
■ locatie voor verdichting
— gesloten zijgevel
— gesloten achtergevel



POTENTIE SPLITSSEN, DELEN EN VERDICHEN

Deze kaart toont waar ruimte is voor verdichting, waar zijkanten geopend kunnen worden en waar achterkanten een voorkant kunnen worden.

■ plattegrond A
■ plattegrond AA
■ plattegrond B
■ plattegrond BB



WOONTYPES

Deze kaart toont het aantal verschillende woningtypes.

Potentiekaart

Deze kaart toont wat het woningdelen, woningsplitsen en kleinschalig inbreiden in potentie voor de wijk kan betekenen. We stellen voor om de buurt volgens een 'klimaatlijn' te vergroenen en te verdichten. In de oost-west richting kunnen de kopse kanten geopend worden. Dit zal deze straten meer aangenaam maken. De klimaatlijn krijgt ingrepen om water na regenval

beter op te vangen, om overlast te verminderen. Ook bomen kunnen hier een plek krijgen. Dit zorgt voor extra schaduw op warme dagen. Het park in het midden krijgt een upgrade en wordt de centrale plek van de buurt met ernaast ruimte voor extra voorzieningen. De rand van de wijk wordt extra vergroend.



LEGENDA

- mogelijk te openen zijgevel
- achterzijde kan voorkant worden
- potentieel te verlevendigen voorzijde
- park
- ruimte voor verdichten parkeren
- groene potentie
- ruimte voor andere activiteiten
- ruimte voor verdichting

Perspectief langs voorzijde woningen



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

Perspectief langs de kopse straatkanten



BESTAANDE SITUATIE

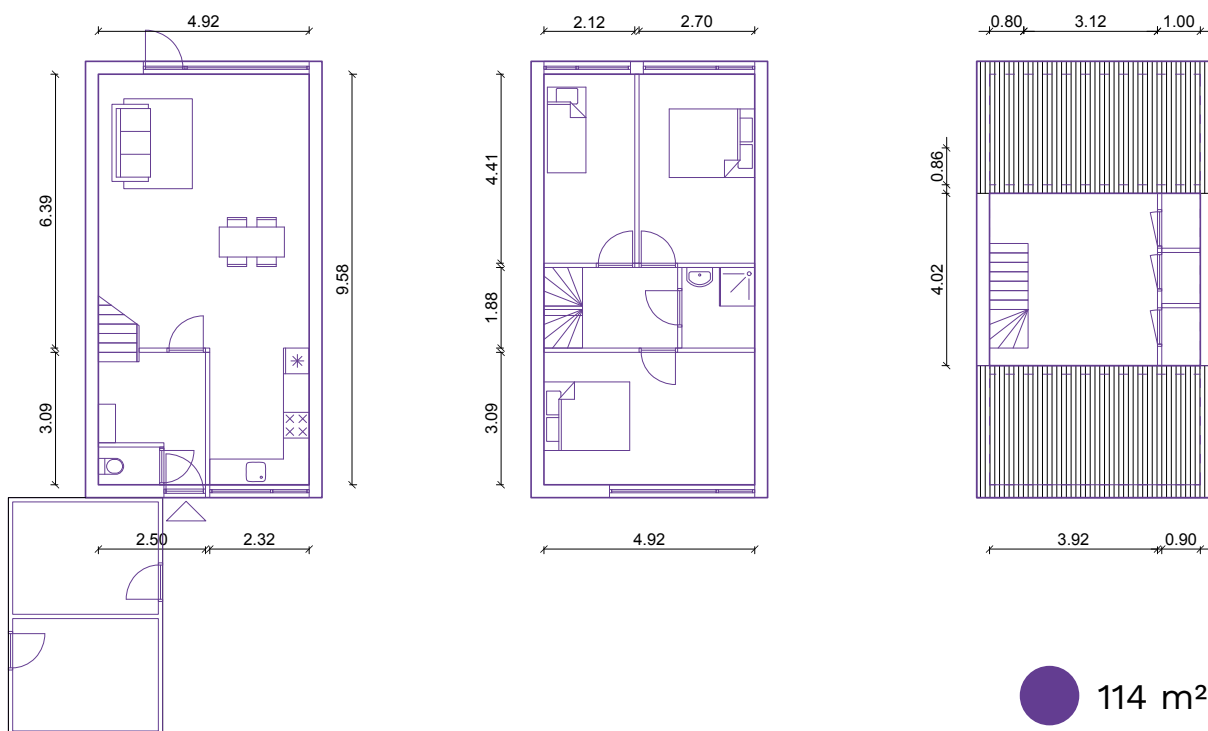


NIEUWE SITUATIE

De woningen, bestaande situatie

Huyekamp kent eigenlijk maar twee type woningen. Beiden lijken heel erg op elkaar. Er zit alleen een klein verschil in de berging aan de voorkant. Sommige woningen hebben een berging met een plat dak. Bij die woningen is de berging echt onderdeel van de woning. Voor de studie hebben we het andere type uitgewerkt. Deze heeft een berging aan de voorzijde die verbonden is aan het schuine dak. Dit is nu een echte berging (niet geschikt voor bewonen). Vanwege de vorm zou de berging omgebouwd kunnen

worden tot een aparte toegang naar een eventueel nieuwe bovenwoning. Een aandachtspunt voor de woningen in de Huyekamp is de beperkte beukmaat. De woning is vrij smal. Daarnaast zijn de woningen vrij laag. Naar inschatting heeft de woning op de eerste verdieping een netto hoogte van 2,4 meter.



114 m² GO

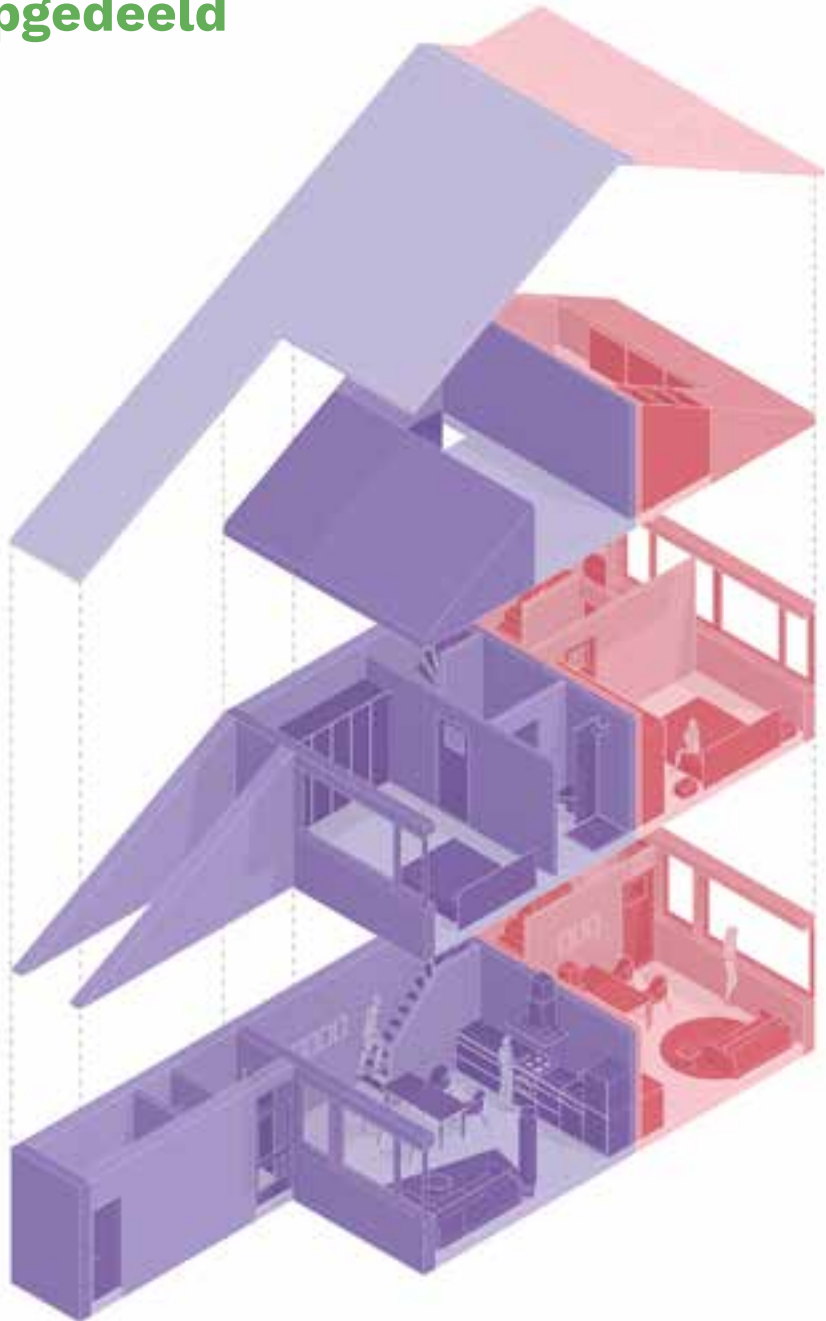


Woning verticaal opgedeeld

Hier is de woning verticaal opgedeeld. Dit kan enkel als er aan de achterzijde of zijkant de mogelijkheid ligt om een nieuwe entree te voorzien. In dit geval is de bestaande trap (binnen de paarse woning) behouden.

De berging wordt deels als entree ingezet en deels nog als berging.

Elke woning heeft beneden in ieder geval een woonkamer met voldoende hoogte.



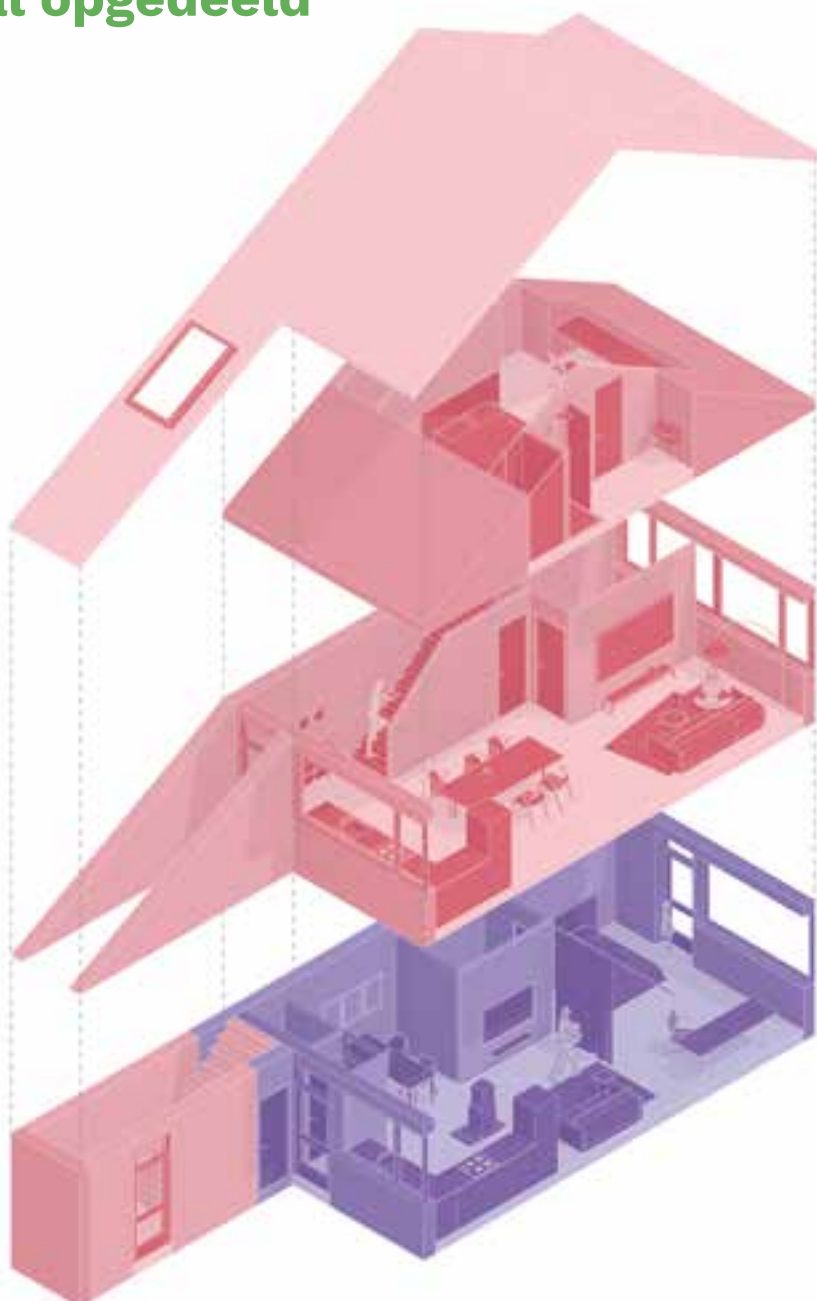
- 53,1 m² GO
- 64,3 m² GO

Woning, horizontaal opgedeeld

Hier is de woning horizontaal opgedeeld. De berging wordt de toegang tot de bovenwoning met een trap. Het is mogelijk hier een extra raam toe te voegen. Voor de paarse benedenwoning is de entree situatie met voordeur, toilet en keuken niet gewijzigd ten opzichte van de bestaande woning.

Omdat de woning vrij smal is, is er beneden een plattegrond opgesteld waar het slaapgedeelte afgesloten wordt via een gordijn. Zo blijft de doorzon kwaliteit behouden.

De kleine achterkamer van de bovenwoning is optioneel. Deze ruimte kan ook onderdeel zijn van een grotere woonkamer.



- 75,6 m² GO
- 47 m² GO

Leedewijk, Leiden



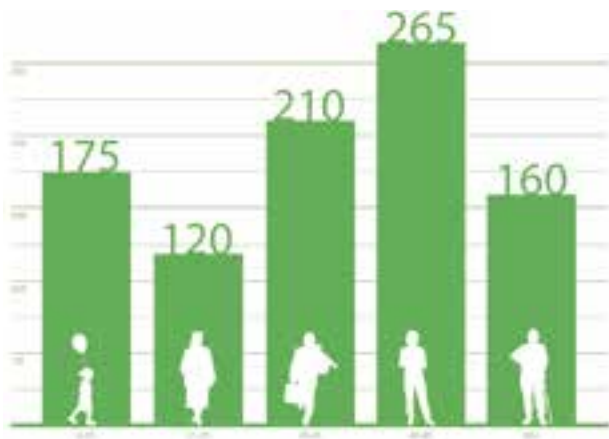
De Merenwijk, waarbinnen de buurt Leedewijk-Zuid is gelegen, is een typische bloemkoolwijk uit de jaren '70 in het noorden van Leiden. In de jaren '60 annexeerde de gemeente Leiden de Broek- en Simontjespolder van de gemeente Oegstgeest. Het eerste deel van de nieuwe wijk werd in 1971 opgeleverd en het laatste deel in

1980. De Leedewijk-Zuid kent vooral privaat bezit. De gemeente gaat voor de hele Merenwijk aan de slag met het woningdelen en -splitsen. De buurt heeft 355 woningen.

Data onderzoek

De Leedewijk lijkt door de grote hoeveelheid bomen een zeer groene buurt, maar bestaat voor meer dan 60% uit verhard oppervlak (wat vrij hoog is). De buurt bestaat vooral uit privaat woningbezit. De bevolking is iets jonger dan het

landelijk gemiddelde. Het aantal inwoners van de buurt lijkt de afgelopen jaren een klein beetje afgenomen te zijn. De dichtheid is iets hoger dan de Huyekamp, maar biedt nog ruimte voor kleinschalige inbreiding.



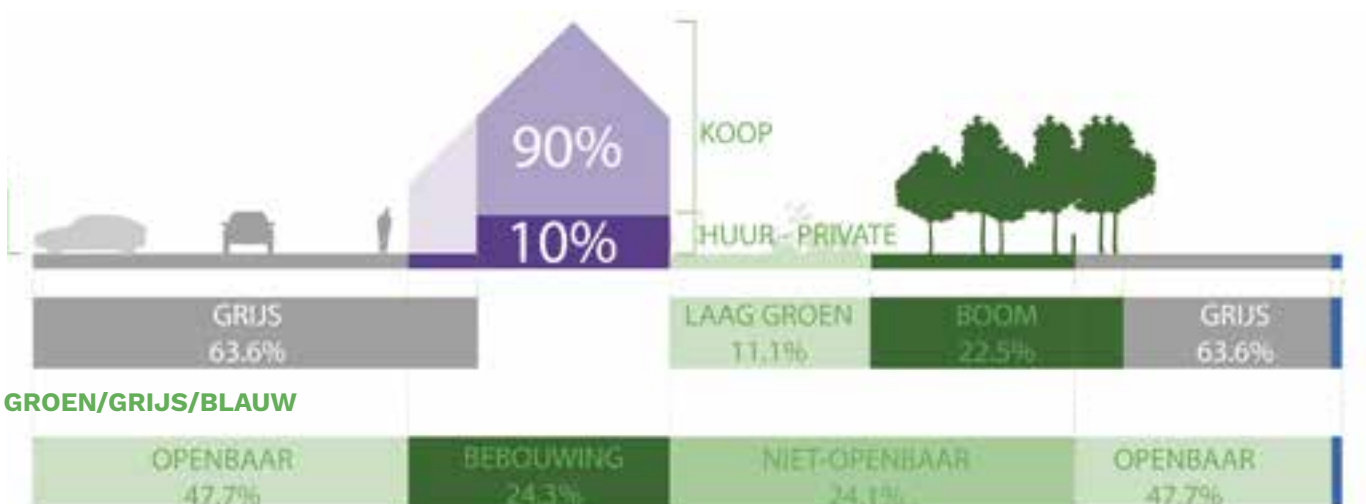
LEEFTIJD VAN DE BEWONERS



AANTAL INWONERS PER JAAR



DICHTHEID (FSI)



GROEN/GRIJS/BLAUW

OPENBAAR EN NIET-OPENBAAR TERREIN

Analyse

■ overlast na regenval



POTENTIE KLIMAATADAPTATIE

Deze kaart toont waar de buurt last heeft van water op straat na hevige regenval.

— fietspad
— hoofdweg
■ woningen



BUURTSTRUCTUUR

Deze kaart toont de hoofdstructuur van de buurt.

■ locatie voor verdichting
— gesloten zijgevel
— gesloten achtergevel



POTENTIE SPLITSSEN EN VERDICHEN

Deze kaart toont waar ruimte is voor verdichting, waar zijkanten geopend kunnen worden en waar achterkanten een voorkant kunnen worden.

■ plattegrond type A
■ plattegrond type B
■ plattegrond type C
■ plattegrond type D
■ plattegrond type E
■ plattegrond type F



WOONTYPES

Deze kaart toont het aantal verschillende woningtypes.

Potentiekaart

De buurt kent een typische bloemkoolwijk structuur. Een schakering van woningen die veel kleine open plekken creeërt, vaak gebruikt om te parkeren. De open plekken worden meestal omringd door een paar voorkanten, maar ook achterkanten of dichte kopse gevels. Dit maakt de potentie om woningen op te delen zeer hoog. Het is vrij gemakkelijk om nieuwe entrees toe te voegen. De open plekken bieden een kans om

meer in te zetten voor de gemeenschap met een rustplaats voor ouderen of een speeltuin voor kinderen. Langs de buitenranden is eventueel ruimte om kleinschalig in te breiden. Naast de buurt aan de oostzijde liggen een aantal parkeervelden, hier zou door middel van een parkeerconstructie eenvoudig meer parkeren toegevoegd kunnen worden.



LEGENDA

- mogelijk te openen zijgevel
- achterzijde kan voorkant worden
- potentieel te verlevendigen voorzijde
- park
- ruimte voor verdichten parkeren
- groene potentie
- ruimte voor andere activiteiten
- ruimte voor verdichting



Perspectief op een open plek



BESTAANDE SITUATIE

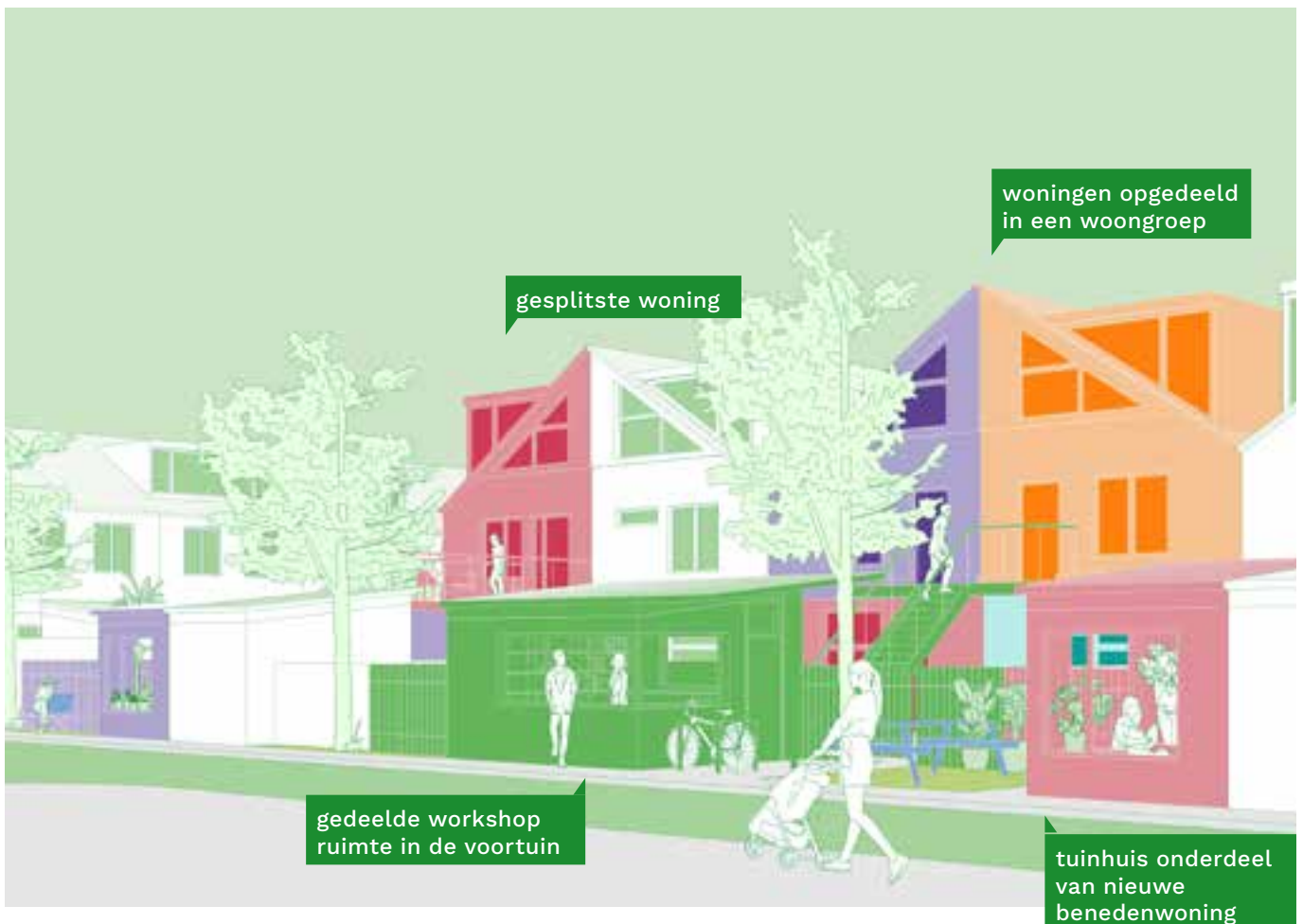


gesplitste
woningen
(galerij is nu een
bestaand balkon)

open plek in te
zetten voor de buurt

NIEUWE SITUATIE

Perspectief op een straat met bergingen



NIEUWE SITUATIE

De woningen, bestaande situatie

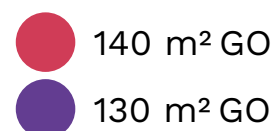
De Leedewijk-Zuid kent verschillende woningtypes. We hebben er twee uitgekozen die redelijk generiek zijn en vaker in de Merenwijk voorkomen. Het zijn ruime woningen, maar ze hebben geen grote beukmaat. Type B is nog geen 5 meter breed.

Veel woningen van type A en B hebben in de bestaande situatie al een dakkapel. Type B kent een variant waarbij het balkon zich aan de achterzijde bevindt. Hier hebben we de variant opgenomen met een balkon aan de voorzijde.

Type A



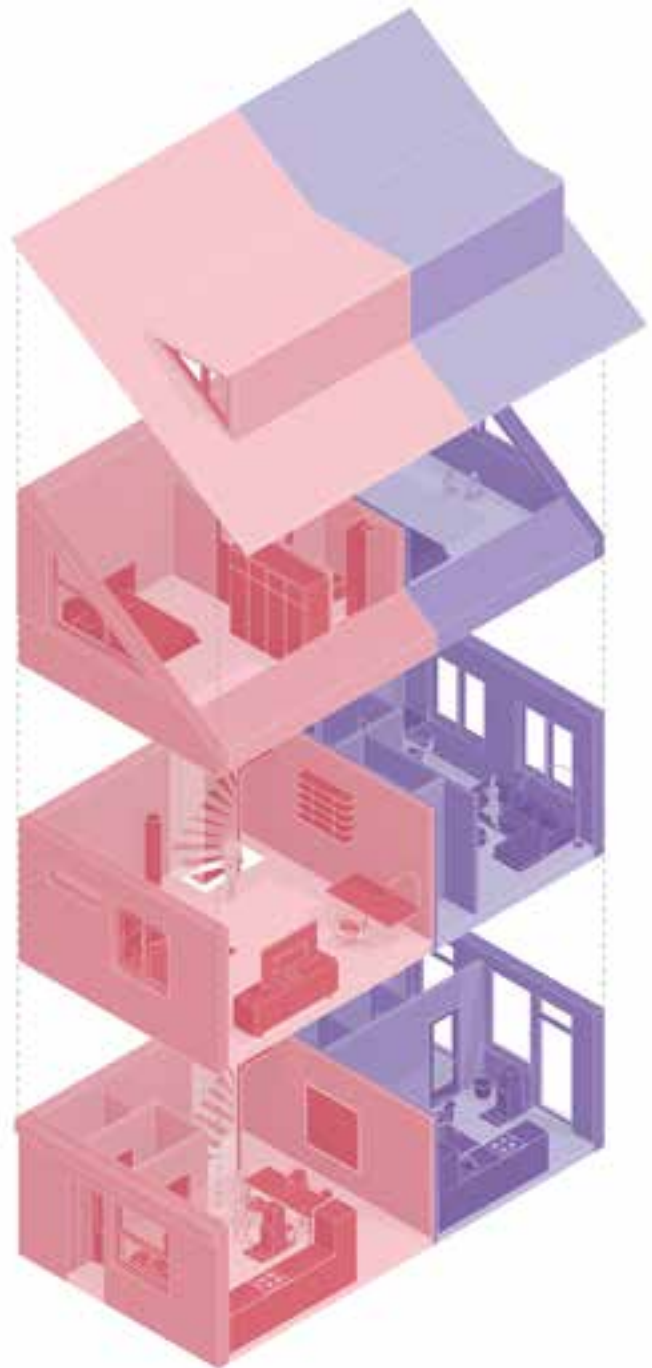
Type B



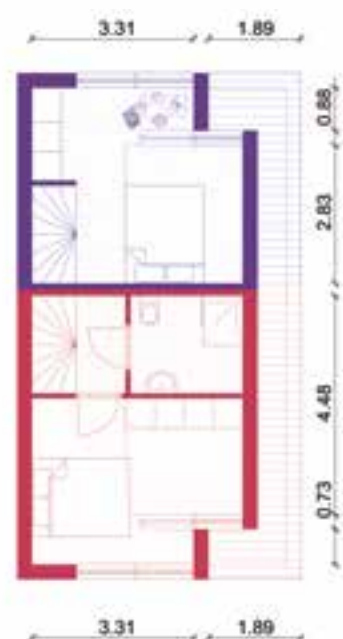
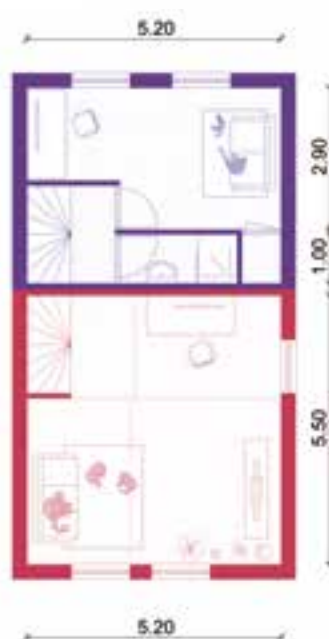


Type A, verticaal opdelen

Hier is woningtype A verticaal opgedeeld. Stedenbouwkundig kunnen er op veel plekken nieuwe entrees aan de achterzijde aangebracht worden. De bestaande trap (in de roze woning) is behouden. Ook de keuken en toilet zijn hier behouden. Door de dakkapellen hebben beide woningen drie vrij gelijke verdiepingen. Bewoners kunnen zelf kiezen of ze de eerste verdieping inzetten als badkamer, woonkamer of bijvoorbeeld als een werkkamer.

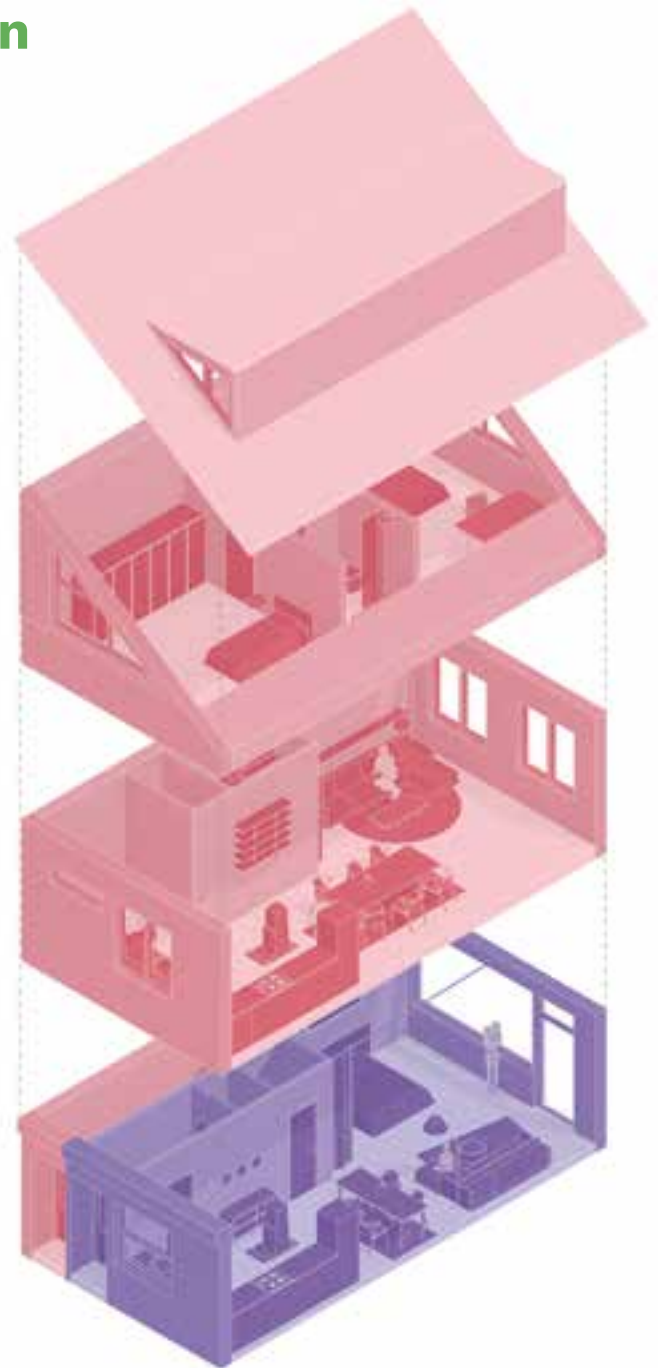


- 78,3 m² GO
- 57,6 m² GO

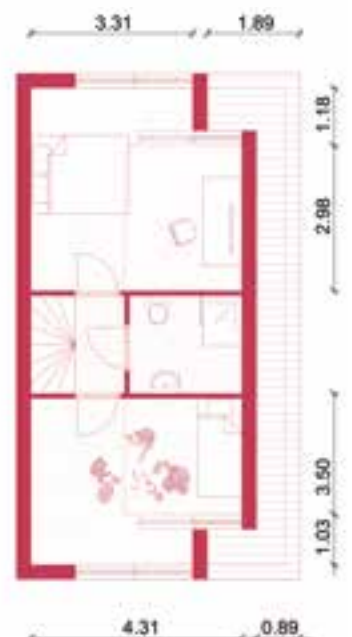
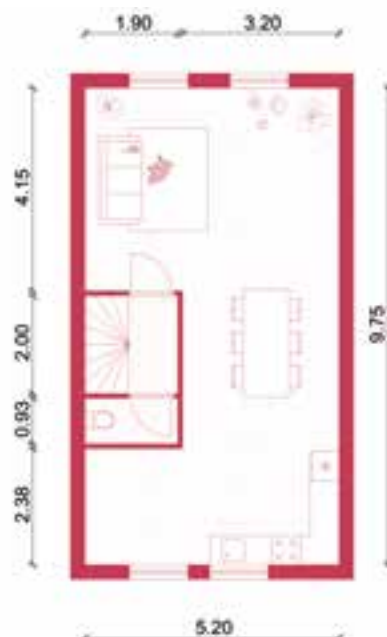


Type A, horizontaal opdelen

Hier is dezelfde woning horizontaal opgedeeld. De benedenwoning is te smal om een woonkamer en slaapkamer naast elkaar te plaatsen. Wij stellen daarom voor de slaapkamer met een schuifwand of gordijn af te sluiten om daarmee de kwaliteit van de doorzon woning te behouden. Boven ontstaat een ruime woning met grote woonkamer en twee slaapkamers onder de dakkapel op de tweede verdieping

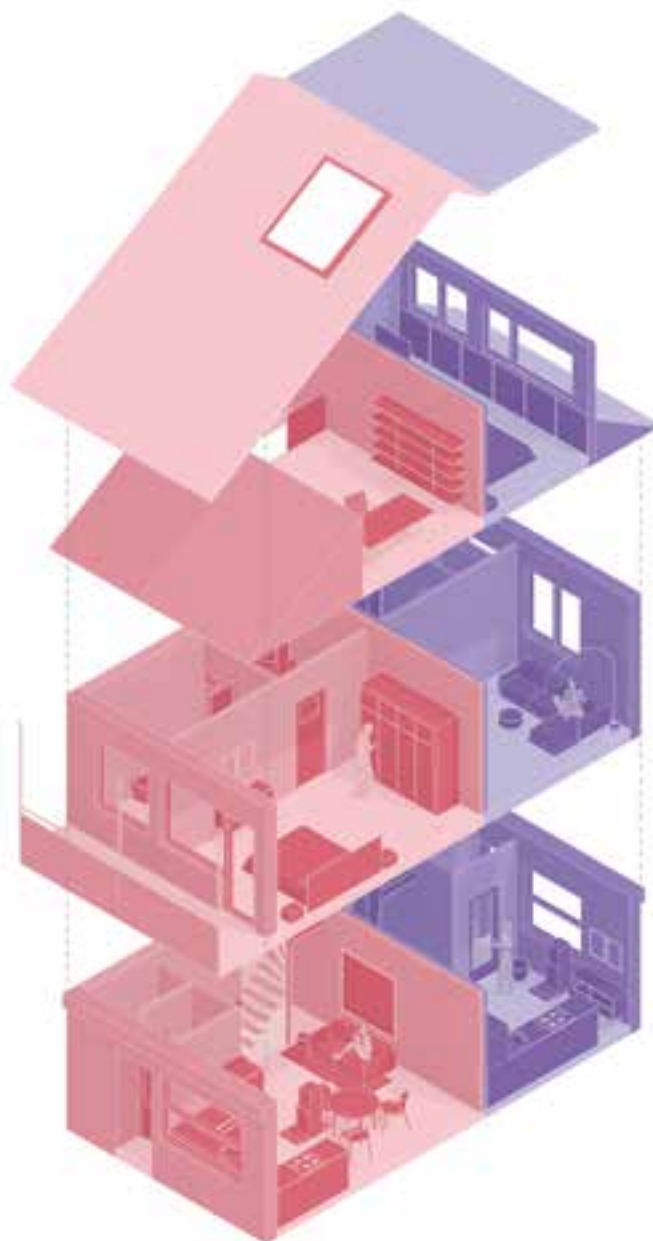


- 94,6 m² GO
- 45 m² GO

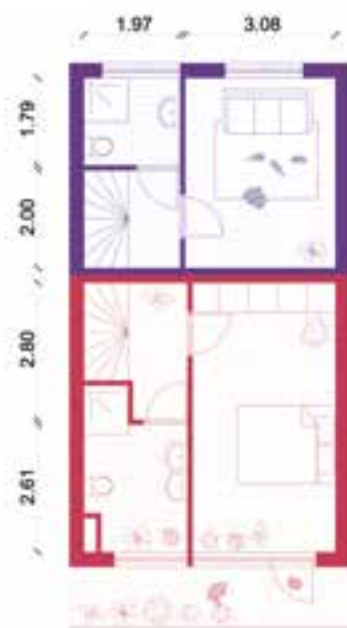
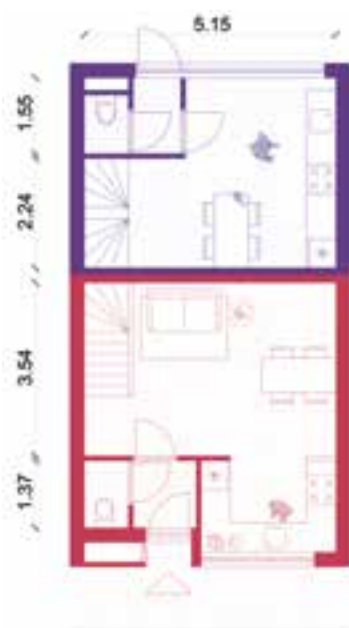


Type B, verticaal opdelen

Hier is woningtype B verticaal opgedeeld. Stedenbouwkundig gezien kunnen er op veel plekken nieuwe entrees aan de achterzijde aangebracht worden. De bestaande trap (in de rode woning) en het toilet zijn behouden. De keuken is een beetje aangepast. De rode woning heeft een grotere woonkamer, de slaapkamer ligt op de eerste verdieping, waardoor een extra kamer op de zolder is voorzien. De paarse woning heeft een kleinere footprint. Hier is de woonkamer opgedeeld over de begane grond en eerste verdieping. Door een dakkapel aan de achterzijde ontstaat hier een goede slaapkamer.



- 54 m² GO
- 71,6 m² GO



Type B, horizontaal opdelen

Hier is dezelfde woning horizontaal opgedeeld. De benedenwoning is te smal om een woonkamer en slaapkamer naast elkaar te plaatsen. Wij stellen daarom voor de slaapkamer met een gordijn af te sluiten om daarmee de kwaliteit van de doorzon woning te behouden. De entree situatie met ingang, toilet en keuken is behouden gebleven. Aan het balkon aan de voorzijde is een trap geplaatst. Het balkon wordt zo een kleine galerij (en kan zelfs meerdere woningen ontsluiten). Boven ontstaat een ruime woning met grote woonkamer en twee slaapkamers onder de dakkapel op de tweede verdieping.



- 81,5 m² GO
- 48,8 m² GO







bron: Topografisch-Historische Atlas Houten, Schalkwijk en Tull en 't Waal, "Twee fietsende kinderen op de Weegbreehof met in de verte woningen van de Lupineoord," Houten, 1980, Catalogusnummer: 47666, Inventarisnummer: 69.

Colofon

Platform Woonopgave:

Sanne van Manen, Agata Holdenmajer, Victoria Rieger,
Jingwen Gan, Kaan Smits
(studie uitgevoerd door STUDIO MEENT)

INTI:

Michelle Provoost, Simone Rots

College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs:

Gianna Bottema, Daniel Bremmer, Iris Thewessen,
Francesco Veenstra, Pavlo Gorokhovskiy

Ministerie van VRO:

Mariam Shaaban, Martijn van der Linden

Met dank aan:

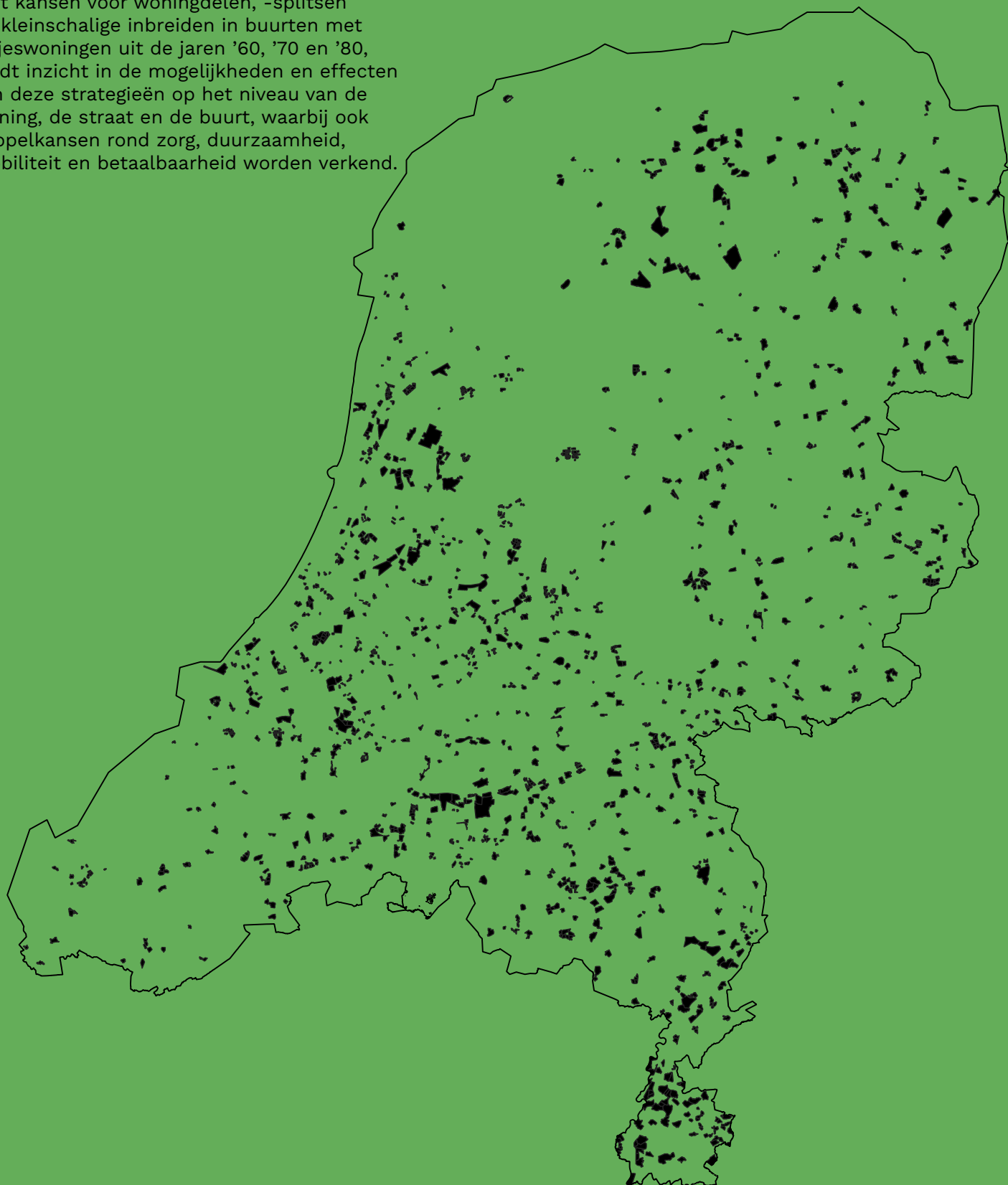
Gedurende de studie hebben we een groot aantal mensen bevraagd naar hun ervaringen met woningdelen en -splitsen en hun expertise op het gebied van de koppelkansen.

Lieke Fransen (woningcorporatie Vivare), Martin Verwoest (gemeente Leiden). Haico van Nunen (Bouwhulpgroep), Veerle van Westen (gemeente Den Bosch), Annius Hoornstra (the Positive Lab), Sandra Nap (Holland Houtland), Eelco Dekker (Jade architecten), Carla Rongen (HAN). Jan van der Veer (ikgasplitsen.nl), Ruben Lentz (Bloc), Aart Cooman (Rabobank), Carl-Peter Goossen (Bouwnext), Ralph van Leeuwen (Stut Consult), Ralph Dansen (FD Architecten), Jeanneke Bosch (woningcorporatie Talis), Dennis van de Vinne en Monique de Greef (woningcorporatie Woonbedrijf). Martijn Janssen (Peutz), Sharon Bartels (CRA).

Disclaimer:

Bronmateriaal; de samenstellers van dit document hebben hun uiterste best gedaan voor een juiste bronvermelding of toestemming voor reproductie van materiaal. We betreuren eventuele fouten of omissies en vragen partijen die bepaalde rechten menen te kunnen claimen contact met ons op te nemen.

In Nederland is 42% van alle woningen een rijtjeswoning. Daarvan is pakweg de helft gebouwd in de jaren '60, '70 en '80. Uit onderzoek blijkt dat pakweg 10%-15% van de bewoners er open voor staat de woning te delen of te splitsen. Daarmee zou het huidige woningtekort opgelost zijn. De catalogus 'Beter Benutten Bestaande Rijtjeswoningen' met kansen voor woningdelen, -splitsen en kleinschalige inbreiden in buurten met rijtjeswoningen uit de jaren '60, '70 en '80, biedt inzicht in de mogelijkheden en effecten van deze strategieën op het niveau van de woning, de straat en de buurt, waarbij ook koppelkansen rond zorg, duurzaamheid, mobiliteit en betaalbaarheid worden verkend.



www.platformwoonopgave.nl

oktober 2025

