

Utrecht, 14 juni 2022

Woningsplitsing kan half miljoen extra woningen opleveren

En verbetert de toegankelijkheid van de woningmarkt potentieel met 68 procent

Het splitsen van één woning in twee (of meer) zelfstandige woningen levert in Nederland in potentie ruim 500.000 additionele woningen op. Door woningsplitsing kan de landelijke woontoegankelijkheidsscore stijgen naar 41 procent. Nu is deze in het koopsegment 24 procent. In zeven van de twaalf provincies bedraagt de toegankelijkheid op de koopwoningmarkt na woningsplitsing 60 procent of meer. En dat is belangrijk, want hoe hoger de woontoegankelijkheidsscore, hoe meer mensen binnen één jaar een passende woning vinden. BLG Wonen roept het kabinet en gemeenten op meer aandacht te schenken aan woningsplitsing om het woningtekort sneller aan te pakken.

“Als het kabinet woningsplitsing erkent als gedegen oplossing voor het creëren van nieuwe woningen, komen we sneller tot de geplande uitbreiding van de woningvoorraad met 900.000 woningen in 2030. De doorlooptijd van het splitsen van een woning is immers korter dan het realiseren van nieuwbouw. Daarnaast draagt woningsplitsing bij aan de duurzaamheidsdoelen van de overheid. Het verbouwen van een bestaande woning zorgt voor een veel lagere stikstof- en CO₂-uitstoot dan een nieuwbouwwoning. En het vraagt minder opoffering van groene ruimte. Daarnaast wordt de bestaande woning tijdens de verbouwing veelal gelijk verduurzaamd. Een win-win-winsituatie dus”, aldus Frank Soede, directeur BLG Wonen.

Potentie onbenut

Uit berekeningen in de Woontoegankelijkheidsmonitor¹⁾ blijkt dat er potentieel 502.277²⁾ koopwoningen gesplitst kunnen worden. Ondanks deze potentie wordt er op dit moment in Nederland nog maar beperkt gesplitst. Jaarlijks slechts zo'n 3.000 woningen³⁾. Dit heeft verschillende oorzaken. Mensen realiseren zich vaak niet welke mogelijkheden zij hebben met leegstaande woonruimte. En als ze dit wel hebben merken ze soms weerstand vanuit hun omgeving. BLG Wonen merkt echter dat haar klanten vooral aanlopen tegen wisselend gemeentebestuur.

Oplossing voor senioren woningbezitters en woningzoekenden

In 2040 bestaat meer dan een kwart van de bevolking uit 65-plussers, waarvan een derde ouder dan 80 jaar⁴⁾. Zij hebben na het vertrek van hun kinderen woonruimte leegstaan. Het huis voelt (te) groot, maar toch willen of kunnen zij niet verhuizen. Omdat ze niet uit hun vertrouwde woonomgeving willen vertrekken of doordat er geen geschikte woning voor hen is. Hun woning opsplitsen in twee (of meer) zelfstandige woningen met aparte opgang en nutsvoorzieningen, is dan een goed alternatief. En zorgt voor woningaanbod voor de vele (jonge) woningzoekenden.

Rol gemeenten en marktpartijen

Hoewel de potentie van splitsen lokaal moet worden beoordeeld, zouden goede praktijkvoorbeelden landelijk en branche-overstijgend moeten worden gedeeld. BLG Wonen organiseerde onlangs samen met SNS en de gemeente Het Hogeland een informatieavond voor huizenbezitters.

“Wij zien dat gemeenten worstelen met de vraag hoe zij enerzijds meer woonruimte kunnen creëren en anderzijds de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid in de gemeente niet negatief beïnvloeden. Het bepalen van beleid rondom woningsplitsing is een lokale uitdaging, maar het zou goed zijn als er een landelijke visie wordt bepaald en kennis wordt uitgewisseld. Het vergunningenbeleid verschilt op dit moment per gemeente, wat de mogelijkheden en het proces voor huizenbezitters vaak onduidelijk maakt. Wij vinden dat gemeenten en marktpartijen hierin samen moeten optrekken. Wij gaan graag in gesprek met gemeenten die hun bewoners willen informeren over woningsplitsen. Door het onderwerp gezamenlijk op te pakken, kunnen we woningsplitsing inzetten om sneller iets aan het woningtekort te doen”, aldus Soede.

1) Over de Woontoegankelijkheidsmonitor

BLG Wonen ontwikkelde samen met PWC en Companen de Woontoegankelijkheidsmonitor om meer inzicht te geven in de gedifferentieerde toegankelijkheid van de Nederlandse woningmarkt. De monitor is samengesteld op basis van data van onder andere het CBS en het Kadaster. Vanuit de monitor wordt de woontoegankelijkheidsscore bepaald. Deze score meet de slagingskansen voor huishoudens om binnen één jaar een (koop)woning te vinden. BLG Wonen heeft als ambitie gesteld dat de woontoegankelijkheid in 2030 50% moet zijn. Dit betekent dat één op de twee woningzoekenden in 2030 binnen één jaar een passende koopwoning vindt.

2) Bij deze berekening in de Woontoegankelijkheidsmonitor zijn wij uitgegaan van koopwoningen die bewoond worden door maximaal twee personen van tussen de 55 en 75 jaar oud. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van meer dan 150 vierkante meter of een perceelgrootte van 750 vierkante meter en staan niet in één van de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht). Hieruit blijkt een potentie van 502.277 koopwoningen die voor woningsplitsing in aanmerking komen. Ook in andere situaties zou woningsplitsing interessant kunnen zijn, maar die zijn niet meegenomen in deze berekening.

3) Cijfers van het CBS over de periode 2012-2018 laten zien dat er op dit moment jaarlijks slechts 3.000 woningen bijkomen door splitsing (terwijl er 1.000 woningen verdwijnen door samenvoeging).

4) Cijfers uit het grote 55-PLUS Woonwensenonderzoek. Een kwantitatief onderzoek onder Nederlandse huiseigenaren van 55 jaar en ouder in opdracht van Vereniging Eigen Huis.

Over BLG Wonen

BLG Wonen is een hypotheekverstrekker die in 1954 is opgericht om wonen toegankelijk te maken voor de mijnwerkers in Limburg. Inmiddels is BLG Wonen, onderdeel van de Volksbank, een landelijk speler. BLG Wonen zet zich al jaren in voor een toegankelijke woningmarkt die eerlijke kansen biedt aan iedere woningzoekende voor een passende woning. Zo ontwikkelt BLG Wonen concrete hypotheekoplossingen voor huurhuurders, organiseert zij jaarlijks Het WoonDebat en zoekt zij de samenwerking met partijen binnen en buiten de financiële sector. Kijk voor meer informatie op: blgwonen.nl/woontoegankelijkheid

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:

Voor meer informatie over de woontoegankelijkheidsmonitor en BLG Wonen kunt u contact opnemen met Harmen van der Schoor, woordvoerder van de Volksbank, via 06 1011 7363 of harmen.vanderschoor@devolksbank.nl