

HUISJE,
BOOMPJE,
BADKAMER



WONINGDELEN



Talis maakt meer van wonen

Wat doe je als de woningnood hoog is en nieuwbouw niet snel genoeg gaat? Of het huidige aanbod aan huurwoningen niet aansluit bij de vraag? Woningen delen! Talis ziet het als een goede manier om meer mensen aan een huis te helpen. En bestaande woningen beter en effectiever te benutten. Knelpunten zijn er ook. Want hoe maken we deelwoningen ook betaalbaar voor mensen met de laagste inkomens? Daarvoor is een bureaucratische doorbraak nodig.

Het is duidelijk: de vraag naar passende en betaalbare woningen is groot. Vooral alleenstaanden – jongeren, starters en spoedzoekers – hebben moeite een woning te vinden. Als woningcorporatie is het onze opdracht om wonen betaalbaar te maken voor mensen met een laag inkomen. Die opdracht nemen we serieus. Want een betaalbare woonplek draagt bij aan bestaanszekerheid.

Talis introduceert woningdelen

Met alleen nieuwbouw kunnen we de druk op de woningmarkt niet verlichten. Daarom hebben we kritisch naar onze bestaande woningen gekeken. Dit zijn veelal eengezinswoningen die te groot zijn voor de meeste woningzoekenden; twee derde van hen is alleenstaand en heeft niet per se zoveel ruimte nodig. Om deze woningen beter en effectiever te benutten en meer mensen een dak boven het hoofd te bieden, introduceren we woningdelen. Daarbij splitsen we een leegstaande eengezinswoning in twee kleinere onzelfstandige woningen. Allebei de huurders krijgen een eigen slaapkamer en badkamer. De rest – keuken, woonkamer en tuin – is gemeenschappelijk. Met deze oplossing voegen we meer kwaliteit van wonen toe dan bij verkamering bijvoorbeeld. Zo maken we woningen voor een grotere groep aantrekkelijk.

Voor wie?

De gesplitste woningen zijn heel geschikt voor alleenstaande mensen met een lager inkomen. Mensen voor wie een huurwoning in de particuliere sector vaak te duur is. Denk aan jongeren en starters. Of alleenstaanden die het gezellig vinden om een huisgenoot te hebben, of mantelzorg dicht bij willen organiseren. Samen met een vriend(in), familielid of kennis kunnen ze toch betaalbaar wonen, met naast de gezamenlijke faciliteiten het comfort van een eigen slaapkamer plus badkamer.

Feit

De Nijmeegse wijk Dukenburg is ooit gebouwd voor 30.000 mensen. Momenteel wonen er 22.000 mensen. Relatief veel woningen worden verhuurd aan alleenstaanden, die naar verhouding veel ruimte hebben. Ruimte die we kunnen delen.

Nederlanders wonen ruim

Nederlanders hebben de afgelopen jaren steeds meer woonruimte gekregen. Gemiddeld tellen we 53 vierkante meter woonruimte per persoon. Daarmee wonen Nederlanders ruimer dan inwoners van Duitsland (gemiddeld 46 vierkante meter per persoon) en inwoners van het Verenigd Koninkrijk (gemiddeld 44 vierkante meter per persoon). Vooral alleenstaanden zitten er in Nederland relatief ruim bij; zij hebben gemiddeld 88 vierkante meter. Alleenstaande 70-plussers die zelfstandig wonen hebben naar verhouding de grootste woonoppervlakte: gemiddeld 100 vierkante meter per persoon.

Bron: Woonoppervlakte in Nederland (cbs.nl) en Vastgoed Actueel

Woningdelen: de voordelen

Voor de huurder

- De huur van een gedeelde woning is lager dan de huur van een (te) ruime eengezinswoning.
- Huurders delen faciliteiten als keuken en woonkamer, maar hebben ieder een eigen badkamer. Uit onderzoek blijkt dat dit aansluit bij de woonbehoeften.
- Huurders die door loting een deelwoning krijgen toegewezen of een verzoek doen om een woning te laten verbouwen, mogen zelf een tweede huurder erbij zoeken (dit mag geen levenspartner zijn).

Voor de woningcorporatie

- Woningdelen is voor een woningcorporatie goedkoper dan nieuwe woningen bouwen. De kosten van woningsplitsen zijn gemiddeld € 20.000,- per woning. Een nieuwbouwwoning kost al snel rond de € 260.000,-.
- Er komen weinig ingewikkelde (administratieve) processen aan te pas. Minder dan bij nieuwbouw of bij het 'optoppen' en 'aanhelen' van woningen (denk aan bouwgrond verwerven, vergunningen regelen, personeelstekorten opvangen en voldoen aan de eisen van welstand).
- Bij de verbouwing komt minimaal stikstof vrij; woningdelen neemt dus geen stikstofruimte in.
- Met woningdelen voegt een woningcorporatie meer waarde toe aan een woning.
- Het concept is op veel woningen toepasbaar.
- Woningdelen is een flexibele oplossing; de woningen zijn makkelijk terug te brengen naar hun oorspronkelijke indeling.

Voor de overheid

- De overheid bespaart op de huurtoeslag. Die toeslag vervalt óf is bij een gesplitste woning met een lagere huurprijs minder dan bij een hele woning met een hoge huurprijs (zie verderop in deze tekst).

Voor de maatschappij

- Een woning splitsen is snel gefikst. Het duurt ongeveer vier weken om een bestaande woning aan te passen. Daarmee verlichten we sneller de druk op de woningmarkt.
- Woningdelen kan de samenredzaamheid vergroten en mantelzorg stimuleren. Ook kan het eenzaamheid tegengaan.

Onderzoek woningdeelvarianten

Het Instituut van Publieke Waarden heeft onderzoek gedaan naar de verschillende vormen om een woning te delen. Uit het onderzoek blijkt dat alle varianten van woningdelen een significante bijdrage leveren aan het inlopen van het woningtekort in Nederland.

De woningdeelvariant van Talis, waarbij elke huurder een eigen slaap- en badkamer en een eigen huurcontract heeft, levert een duurzame woonoplossing op voor woningzoekenden. Dit geldt ook voor een bouwkundige en kadastrale splitsing. Daarnaast zijn ze, in vergelijking met nieuwbouw en optoppen, relatief snel, goedkoop en milieutechnisch voordelig te realiseren.

De woningdeelvariant van Talis kost relatief minder tijd, capaciteit en geld, waardoor de huur lager is dan bij harde splitsing. Bovendien is het flexibeler.

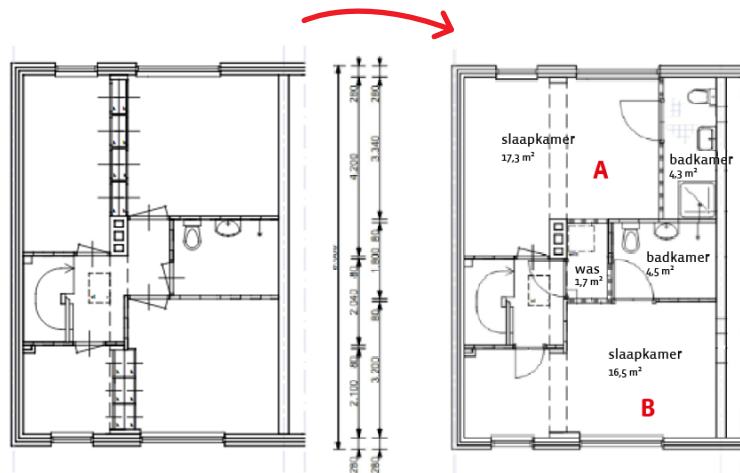


Wat doet Talis nu al?

In 2021 zijn we gestart met het splitsen van 3 woningen. In 2022 paktten we 10 woningen aan. In 2023 waren dat er 25. Zo hebben we in de eerste drie jaar 40 eengezinswoningen omgebouwd, voor steeds 2 personen per woning. Op die manier hielpen we 80 mensen aan een woning.

In de praktijk

Hoe we een eengezinswoning geschikt maken voor woningdelen? Op de eerste verdieping bouwen we een slaapkamer om tot een extra badkamer. Daarna creëren we twee afsluitbare slaapkamers met badkamer en suite. We veranderen niets aan de constructie van de woning. Dat maakt het mogelijk om met een beperkt aantal vakmensen in korte tijd een woning te splitsen. Als het moet in een doorlooptijd van vier weken.



Onze ambities

In totaal heeft Talis 16.000 woningen, waarvan 6.400 eengezinswoningen. 2.000 van die woningen willen we de komende jaren geschikt maken voor woningdelen. Dat betekent dat we op termijn 4.000 alleenstaanden een woning kunnen bieden. Daarmee bedienen we een groot deel van de ingeschreven woningzoekenden in Nijmegen en Wijchen.

Toekomstperspectief

Talis stimuleert andere woningcorporaties ook woningen te delen. Als ze verhoudingsgewijs hetzelfde percentage van hun bezit splitsen als Talis, dan realiseren we met elkaar 7.400 extra woningen per jaar. Dat is een aanzienlijke toevoeging aan het woningbestand. Om een idee te geven: de afgelopen jaren kwamen er per jaar 15.000 nieuwbouwwoningen bij. Met méér inspanning. En tegen hogere kosten.

“Als alleenstaande kom je vaak niet in aanmerking voor een eengezinswoning. Woningdelen bij Talis bood uitkomst voor mij en een bevriende collega. We delen nu samen een ruime woning, met behoud van privacy!”



Knelpunten

Of woningdelen dé manier is om mensen snel aan een passende woonruimte te helpen? Helaas werkt de wet- en regelgeving niet mee. Daardoor kunnen we nog niet alle doelgroepen bedienen. Ook zitten er voor de huurder financiële haken en ogen aan woningdelen. Met name mensen die een uitkering hebben, lopen het risico om in de problemen te komen. Op dit moment voeren we hierover het gesprek met BZK en SVB.

1. Uitsluiting primaire doelgroep

Mensen met een jaarinkomen tot € 27.700 – feitelijk onze belangrijkste doelgroep – komen bij ons niet in aanmerking voor woningdelen. De overheid keert namelijk geen huurtoeslag uit bij onzelfstandige woonruimten. Vanwege de betaalbaarheid en financiële risico's bieden wij de gesplitste woningen nu niet aan de laagste inkomens aan.

2. Financiële risico's

De kans bestaat dat de overheid woningdelers automatisch registreert als één huishouden. Daardoor is het mogelijk dat woningdelers een lagere uitkering krijgen, minder toeslagen ontvangen en een hogere belastingaanslag op de deurmat vinden. Zo leidt een oplossing om het woningtekort snel en betaalbaar op te lossen en bestaanszekerheid te vergroten alsnog tot onzekerheid.





Risico's in beeld

Met het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) rekenden we door wat precies de effecten zijn van woningdelen op het inkomen, belasting, toeslagen en verzekeringen van de huurders.

Voorbeeld 1

Leila (57) en haar broer Carlo (71) zoeken allebei woonruimte. Volgens de regels rond passend toewijzen kan Talis aan elk van hen een eengezinswoning toewijzen met een huur van € 650,-. Die woningen zijn helaas amper beschikbaar. Woningdelen lijkt een goed alternatief. Leila en Carlo hebben dan ieder een onzelfstandige woonruimte, waarbij ze de keuken en woonkamer delen. Dat zien ze wel zitten. Maar... omdat ze hetzelfde adres hebben, lopen Leila en Carlo het risico dat de gemeente hen ziet als een gezamenlijk huishouden. In dat geval krijgt Carlo de 'gehuwdennorm' van de AOW. Bovendien vervalt zijn vrijstelling voor gemeente- en waterschapsbelasting. Zo gaat Carlo er flink op achteruit.

Voor Leila geldt dat ze geen huurtoeslag meer ontvangt. Daardoor is het voor haar bijna net zo voordelig om een hele woning te huren. Gezien de woningschaarste is dit niet gunstig.

	Als eenpersoons- huishouden	Als gezamenlijke huishouding	Als eenpersoons- huishouden	Als eenpersoons- huishouden
	Carlo 	Carlo 	Leila 	Leila 
Inkomen	€ 1.460 *	€ 992 *	€ 2.000 *	€ 2.000 *
Huurtoeslag	€ 391	€ 0	€ 0	€ 274
Zorgtoeslag	€ 123	€ 123	€ 123	€ 123
Huur	- € 650	- € 425	- € 425	- € 650
Belasting	- € 0	- € 30	- € 30	- € 43
Totaal te besteden	€ 1.324	€ 660	€ 1.668	€ 1704

* Bruto per maand

Bron: Regels rond woningdelen leiden tot bestaansonzekerheid, IPW

Voorbeeld 2

Joost (24) heeft een uitkering uit de Participatiewet. Anna (30) heeft een baan. Joost en Anna huren beiden een onzelfstandige woonruimte in een gesplitste woning. Ze doen regelmatig gezamenlijk boodschappen en eten ook samen. De gemeente oordeelt dat Joost en Anna een gezamenlijke huishouding voeren. Daardoor gaat de uitkering van Joost flink naar beneden.

	Als eenpersoons-huishouden	Als gezamenlijke huishouding	
	Joost	Joost	Anna
Inkomen	€ 1.283 *	€ 917 *	€ 2.750 *
Zorgtoeslag	€ 123	€ 118	€ 21

* Bruto per maand

Bron: Regels rond woningdelen leiden tot bestaansonzekerheid, IPW

Bureaucratische doorbraak

Om echt iets aan het woningtekort te doen en woningdelen ook voor mensen met een laag inkomen mogelijk te maken, is een bureaucratische doorbraak nodig. Op basis van ons onderzoek met IPW denken we aan:

- **Regels huurtoeslag wijzigen** De overheid wijst ook onzelfstandige woonruimten aan voor huurtoeslag (volgens artikel 47 van de Wet op de Huurtoeslag). Zo maken we woningdelen toegankelijk voor huurders met inkomens tot € 25.000,-. Bij een gemiddelde huurprijs

van € 450,- per maand gaat het om € 25,- tot € 160,- huurtoeslag (afhankelijk van het inkomen).

- **De standaard veranderen** De overheid stelt een nieuwe standaard in: huurders die een woning huren van een woningcorporatie (en ieder een eigen huurcontract hebben) voeren in principe géén gezamenlijk huishouden en zijn niet elkaars toeslagpartner. In gevallen waarin dit overduidelijk wel zo is, kan de gemeente anders besluiten. Deze nieuwe standaard maakt woningdelen in één klap veel minder risicovol.
- **Administratief splitsen** Een fysieke kadastrale splitsing is prijzig. Daarom stellen we een administratieve kadastrale splitsing voor in de Basisregistratie Personen (BRP). Om een voorbeeld te noemen: Kerkstraat 24 wordt dan Kerkstraat 24-I en 24-II. Dat betekent dat woningdelers ieder hun eigen adres hebben. Ze lopen dan minder risico om gekort te worden op uitkeringen en toeslagen.

Met BZK en SVB bespreken we de knelpunten, bovenstaande voorstellen en mogelijke andere oplossingen.



Meer informatie?

Wil je meer informatie over woningdelen of over de bureaucratische doorbraak die Talis voorstelt? Neem gerust contact met ons op, tel. (024) 352 39 11 of kijk op www.talis.nl (zoek op 'woningdelen').

