

# Woningdelen als snelle, betaalbare oplossing voor de woningnood

De samenstelling van de huishoudens in Nederland is wezenlijk veranderd en veel huizen zijn nu 'onderbewoond'. Tegelijkertijd zijn woningcorporaties naarstig op zoek naar oplossingen om aan de grote vraag naar woonruimte voor alleenstaanden te voldoen. Leg deze twee ontwikkelingen naast elkaar en de logische oplossing lijkt: Woningdelen.

Woningcorporatie Talis brengt deze oplossing met haar RGS-partners in de praktijk, waardoor er snel en betaalbaar meer woonruimte gerealiseerd kan worden.

**B**egin juni ondertekenden vertegenwoordigers van Talis een overeenkomst met de vaste RGS-partners Talen, Quadrant, De Variabele en Ariëns voor de uitvoering van het concept Woningdelen. "Met onze onderhoudspartners is een technische oplossing bedacht om woningdelen snel, goed en breed toepasbaar voor elkaar te krijgen, tegen een vaste prijs van 20.000 tot 25.000 euro", vertelt Talis-bestuurder Eefje Lentjes. "Een nieuwbouwwoning kost al snel rond de 260.000 euro."





### Demontabel

Rob Hagemans, die met zijn bedrijf deelneemt in Coöperatie Quadrant, legt de aanpak uit: “De derde slaapkamer bouwen we om tot badkamer. Beide huurders hebben daarmee een eigen afsluitbare slaapkamer met badkamer. Ze delen de benedenverdieping, de keuken en de buitenruimte. Voor deze ombouw gebruiken we lichte materialen. In de badkamer plaatsen we bijvoorbeeld een voorzetwand met Erato-panelen en een circulair demontabel toilet. De vloer komt iets omhoog om ruimte te maken voor het extra leidingwerk. Er wordt dus niets gesloopt en er komt geen beton of metselwerk aan te pas. Alles is demontabel, met het oog op mogelijke veranderende woonbehoeften in de toekomst.”

### Proces

De gehele transformatie duurt ongeveer vijf weken, van voorbereiding tot oplevering. Rob: “De techniek is niet nieuw, de uitdaging zit meer in de inrichting van het proces. Normaal hebben we een DKT-project, waarbij douche, keuken en toilet van meerdere woningen projectmatig worden gerenoveerd. Of we hebben een mutatie, waarbij één woning weer geschikt wordt gemaakt voor verhuur. Dit zit er tussenin. We zetten hier een vast team van medewerkers op, zodat we het in die korte tijd in de kleine ruimte allemaal voor elkaar krijgen, inclusief leidingwerk.”

### 16.000 woningen

50 woningen per jaar geschikt maken voor Woningdelen, dat is de ambitie die Talis heeft voor haar woningvoorraad in Nijmegen en Wijchen. Het uiteindelijke doel is om van alle 16.000 woningen er 2.000 in te richten voor meerdere bewoners. “We lossen er niet alle problemen mee op, maar het is wel een extra woonvorm die we op korte termijn kunnen

aanbieden en waar vraag naar is”, aldus Eefje. “Wij zien dat steeds meer corporaties het in hun prestatieafspraken opnemen.”

### Doelgroepen

Woningdelen blijkt vooral aan te slaan bij jongeren en starters, zij staan in Wijchen en Nijmegen gemiddeld 16 jaar op de wachtlijst. Talis sluit ook andere doelgroepen niet uit: “We richten ons op alle alleenstaande woningzoekenden. Woningdelen kan ook een oplossing zijn tegen eenzaamheid. Bovendien zien wij mogelijkheden voor mantelzorg. We delen nu alleen nog grondgebonden eengezinswoningen, maar deze oplossing is ook in andere woontypen toe te passen, denk aan maisonnette woningen of appartementen.”

### Strategisch partner

Voor Rob Hagemans en de andere partners vormt deze samenwerking een mooie uitdaging om bij te dragen aan de betaalbare beschikbaarheid van woonruimte. “Slimme oplossingen in de bestaande bouw, daar zoeken wij het als onderhoudsbedrijven in. Op het moment dat we gaan opschalen wordt het voor ons ook commercieel interessant. Maar veel belangrijker is dat je dit samen ontwikkelt. De insteek is technisch, maar moet naar mijn idee steeds meer gaan over dienstverlening: hoe kunnen we samen die wachtlijsten omvormen, hoe kunnen we in de zorg iets doen? Dan krijg je een andere samenwerking, waarbij de dienstverlening leidend is en de techniek ondersteunend.”

### Beperkingen

Lokale regels en wettelijke beperkingen vormen nog wel een complicerende factor. Eefje: “Het kan gevolgen hebben als een van de bewoners een uitkering krijgt. Ook is het op dit moment nog niet mogelijk om



huurtoeslag te ontvangen. Het Instituut voor Publieke Waarden deed onderzoek naar de belemmeringen en mogelijke oplossingen. Hierover zijn we het gesprek aangegaan met de gemeenten en het Rijk. De makkelijkste oplossing is om de gedeelde woningen van corporaties aan te merken als zelfstandige woongelegenheden. Dan kunnen we deze ook beschikbaar maken voor mensen met de laagste inkomens. Ook landelijk wordt het gesprek gevoerd over de benodigde administratieve kadastrale splitsing. We hebben er alle vertrouwen in dat die er gaat komen.”

### Feiten en cijfers

- Nederland heeft een van de hoogste percentages onderbewoning: 61% van de Nederlanders woont in woningen die in theorie geschikt zijn voor meerdere bewoners. (Bron: Euroster)
- Van alle 2,1 miljoen sociale huurwoningen wordt iets meer dan de helft verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. (Bron: Autoriteit Woningcorporaties)
- Woningdelen kan in 2030 51.000 nieuwe woningen hebben opgeleverd. (Bron: Instituut voor Publieke Waarden)