

# Wegwijzer

## Beter benutten

vereniging van  
woningcorporaties



# Wegwijzer

Beter benutten

vereniging van  
woningcorporaties



## Inleidende tekst

Naast nieuwbouw kan beter benutten van de woningvoorraad helpen om het woningtekort te verkleinen. Ook kan beter benutten bijdragen aan bredere maatschappelijke doelen, zoals doorstroming naar passende woningen, het versterken van het draagvlak voor voorzieningen of het verbeteren van sociale cohesie en leefbare wijken.

Met de komst van de Wet regie Volkshuisvesting moet elke gemeente een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Daarin staat hoe de gemeente omgaat met de bestaande woningvoorraad, inclusief het corporatiebezit. Sommige corporaties lopen voorop in het beter benutten, maar voor veel corporaties is dit nog geen vaste praktijk. Voor die corporaties heeft Aedes de 'Wegwijzer Beter benutten' laten ontwikkelen door Companen en Platform31. Hiermee geven we praktische handvatten aan de publicatie '[Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit](#)'.

Deze Wegwijzer helpt beleidsmedewerkers, strategen en projectleiders bij het maken van keuzes over de meest voorkomende varianten van beter benutten: hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur, woningsplitsen, optoppen en aanplakken. De Wegwijzer bundelt bestaande kennis en biedt overzichtelijke stappen om gericht aan de slag te gaan. We gaan in deze Wegwijzer niet in op sloop-nieuwbouw of transformatie van vastgoed naar wonen, zoals het ombouwen van garageboxen. Uiteraard zijn dit strategieën die je ook in overweging kunt nemen wanneer je gebiedsgericht met beter benutten aan de slag gaat. Houd de landingspagina '[beter benutten van bestaande gebouwen](#)' van Aedes in de gaten voor meer publicaties over deze onderwerpen.



## Gebruiksaanwijzing

De Wegwijzer kun je benaderen vanuit vier verschillende invalshoeken:

- **Waarom** is beter benutten relevant en welke problemen lost het op?
- **Wat** kun je doen om de woningvoorraad beter te benutten, welke vormen zijn er?
- **Hoe** kun je verschillende vormen succesvol in de praktijk brengen?
- **Waar** liggen de kansen om beter benutten toe te passen en welke variant werkt waar het beste?

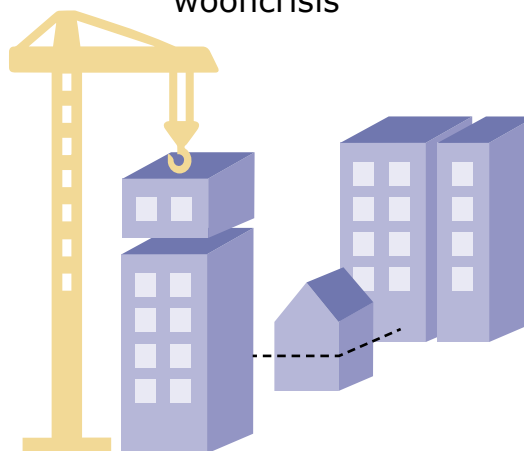
Je kunt in willekeurige volgorde door de vragen heen navigeren door te klikken op de pijlen en iconen.

# Waarom draagt deze keuze bij aan onze strategische doelen?

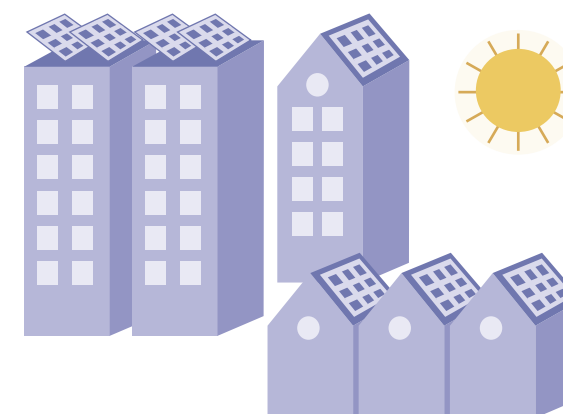
Sociale winst en leefbaarheid



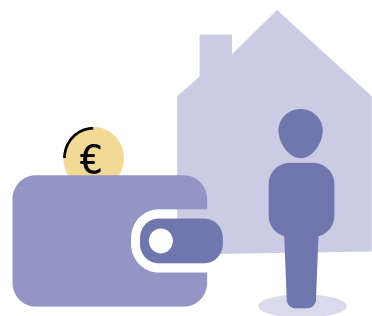
Sneller inspelen op de wooncrisis



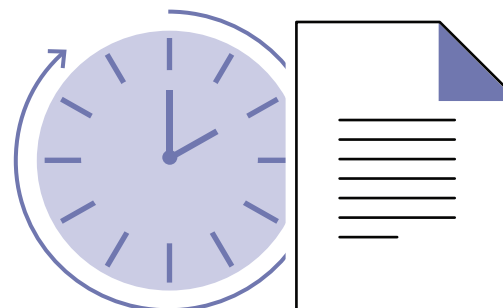
Efficiënt en duurzaam ruimtegebruik



Betaalbaarheid voor corporaties én huurders



Urgentie vanuit beleid en regelgeving



Inhoudelijke toelichting

# Toelichting

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

## Waarom?

De wooncrisis vraagt naast nieuwbouw ook om andere antwoorden. De realiteit is dat het grootste deel van de woningen van 2040 er vandaag al staat. Veel corporaties bezitten ruime woningen, terwijl veel woningzoekenden tegenwoordig juist alleen of met zijn tweeën zijn. Tegelijkertijd staan woningcorporaties onder grote druk om meer mensen passend en betaalbaar te huisvesten, terwijl ruimte, tijd en middelen schaars zijn. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad is daarmee geen tijdelijke noodoplossing, maar een strategische sleutel om maatschappelijke opgaven te realiseren. Het biedt corporaties de mogelijkheid om sneller, duurzamer en betaalbaarder in te spelen op veranderende woonvragen. Tegelijkertijd gaat het beter benutten van de bestaande woningvoorraad verder dan alleen extra woningen creëren: het is onlosmakelijk verbonden met leefkwaliteit, sociale cohesie, levensfasegericht wonen, vermindering van eenzaamheid en meer woongenot. Het helpt om zorglasten behapbaar te houden en zorgt voor meer tevreden huurders. Het is een strategische manier voor corporaties om maatschappelijke opgaven te realiseren en wijken leefbaar te houden. Deze urgentie vertaalt zich in verschillende praktische redenen waarom corporaties juist nu al actief inzetten op het beter benutten van hun bestaande woningvoorraad.

### Sociale winst en leefbaarheid

Beter benutten levert veel sociale winst op. Het draagt bij aan een betere match tussen woning en huishouden. Doordat er meer kleine woningen bijkomen, ontstaat er meer doorstroming. Grote eengezinswoningen die nu door één of twee personen worden bewoond, komen weer beschikbaar voor gezinnen. Dit vergroot het wooncomfort, ondersteunt zelfstandig wonen en kan de leefbaarheid in wijken versterken. Deze keuze wordt onder andere genoemd door Portaal.

### Sneller inspelen op de wooncrisis

Een belangrijk voordeel van beter benutten is de snelheid. Ingrepen in de bestaande voorraad kunnen binnen weken of maanden gerealiseerd worden. Daarmee leveren ze veel sneller resultaat dan nieuwbouw. Deze keuze wordt onder andere genoemd door Woonin.

### Efficiënt en duurzaam ruimtegebruik

Door de bestaande woningvoorraad intensiever te gebruiken, is minder nieuw ruimtebeslag nodig. Dit voorkomt verdere verstedelijking van het buitengebied en vermindert de druk op groen, infrastructuur en voorzieningen. Daarnaast is de milieubelasting van ingrepen in bestaande gebouwen aanzienlijk lager dan die van nieuwbouw. Dit draagt bij aan het doel van CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050. Deze keuze wordt onder andere genoemd door Vidomes.

### Betaalbaarheid voor corporatie en huurder

Financieel gezien biedt beter benutten kansen om middelen doelmatiger in te zetten. Investerings in bestaande gebouwen zijn vaak lager dan bij nieuwbouw, terwijl de maatschappelijke opbrengst groot kan zijn. Bovendien kan beter benutten slim worden gecombineerd met gepland onderhoud en verduurzamingsopgaven. Deze keuze wordt onder andere genoemd door Zayaz.

### Urgentie vanuit beleid en regelgeving

Gemeenten worden verplicht om in hun Volkshuisvestingsprogramma aandacht te besteden aan het effectiever inzetten van de bestaande woningvoorraad. Dat betekent dat woningcorporaties hier in prestatieafspraken en regionale woondeals steeds vaker op zullen worden aangesproken. Daarbij komt dat de mogelijkheden voor

# Toelichting

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

nieuwbouw structureel onder druk staan door bijvoorbeeld stikstofregels, schaarse bouwlocaties, lange planprocedures en toenemende netcongestie. In die context biedt beter benutten een robuuste aanvulling.

## Welke strategische vragen moet je jezelf als corporatie stellen?

Beter benutten is geen doel op zich, maar een strategische keuze die raakt aan de kern van het corporatiebeleid: voor wie bouw en beheer je, waar wil je impact maken en hoe zet je schaarse middelen het effectiefst in? Om beter benutten gericht en samenhangend toe te passen, is het belangrijk dat corporaties zichzelf een aantal fundamentele vragen stellen.

### Over opgave en doelgroepen

- Welke doelgroepen zitten in onze regio het meest in de knel? Sluit onze woningvoorraad voldoende aan op de huidige woonbehoefte en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en gezinsverdunding?
- Hoe ontwikkelen wachtlijsten en slaagkansen zich per doelgroep, met name voor starters en kleine huishoudens?

### Over de bestaande woningvoorraad

- Hoe is de bezettingsgraad van ons bezit? Welke delen van de voorraad bieden potentie voor splitsing, woningdelen, optoppen of andere vormen van beter benutten? Hoe verhoudt dit zich tot onze portefeuillestrategie, verduurzamingsopgave en levensloopbestendigheid van het bezit?

### Over ruimte en gebied

- Zijn er wijken waar beter benutten kan bijdragen aan leefbaarheid, doorstroming of sociale cohesie? Waar is nieuwbouw lastig of niet haalbaar, en kan beter benutten een alternatief bieden?
- Waar is de druk op betaalbare woningen het grootst en ontbreekt variatie in woningtypen?

## Over financiën en organisatie

- Wat is onze financiële positie en hoeveel investeringsruimte is er ten opzichte van de nieuwbouwoopgave? Hoe verhouden de kosten van beter benutten zich tot de maatschappelijke opbrengsten, zoals extra woonplekken en doorstroming?
- Hoe kan beter benutten bijdragen aan het behalen van afspraken uit woondeals en prestatieafspraken?
- Willen we capaciteit vrijmaken voor en prioriteit geven aan beter benutten?

### Meer lezen:

[Beter benutten bestaande woningvoorraad. Kansen en belemmeringen | Platform31](#)

[Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit | Platform31, Aedes en Vernieuwde Stad](#)

[De potentie van splitsen en optoppen | Stec groep](#)

[Op zoek naar kansen binnen de bestaande woningvoorraad | Woningbouwers NL](#)

[Slimmer gebruik van bestaande woningen: de potentie van woningdelen – en splitsen in beeld in Gelderland | Companen](#)

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

# Wat kun je als corporatie doen om de woningvoorraad beter te benutten?

-----

Inhoudelijke  
toelichting

# Toelichting

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

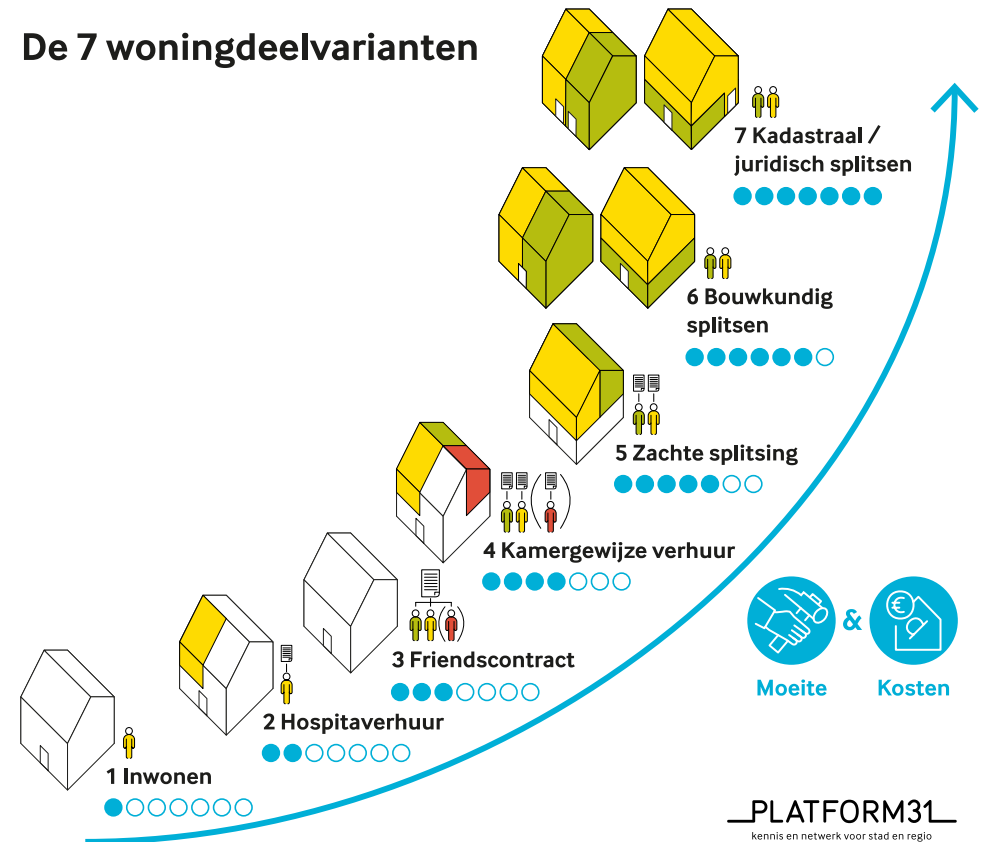
## Wat kun je doen om de woningvoorraad beter te benutten?

Bij het beter benutten van de bestaande woningbouw maken we onderscheid tussen:

- 1. Méér huishoudens in één woning.** Ook wel woningdelen genoemd. Hieronder vallen de varianten: inwonen, hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur en zachte splitsing.
- 2. Méér huizen op dezelfde kavel.** Hieronder vallen: bouwkundige en kadastrale splitsing, optoppen, aanplakken, ondertoppen (uitplinten) of het plaatsen van bij(ge)bouwen in de tuin, soms in combinatie met kavelsplitsing.

In de Wegwijzer gaan we in op de varianten van beter benutten die woningcorporaties het meest toepassen: hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur, woningsplitsen, optoppen en aanplakken. Zachte splitsing (variant 5) is een vorm van woningdelen waarbij elke kamer een eigen badkamer heeft en die kan worden toegepast binnen een friendscontract of kamergewijze verhuur. In het hoofdstuk 'wat' beschrijven we: wat we verstaan onder elke variant, de realisatiesnelheid, contractvorm, een indicatie van de kosten, voor welke doelgroep de variant inzetbaar is, in welke woningtypologie de variant mogelijk is, voor- en nadelen (niet uitputtend), praktijkvoorbeelden en waar je meer kunt lezen.

## De 7 woningdeelvarianten





# Woningdelen, hospitaverhuur

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

## Definitie hospitaverhuur

Bij hospitaverhuur verhuurt/verhuren de hoofdbewoner(s) één of meerdere kamers in de eigen woning op basis van een commercieel huurcontract. De hoofdbewoner blijft dus in de eigen woning wonen en deelt faciliteiten met de huurder, zoals: badkamer, keuken en tuin. Huurder en hospita kunnen deze vorm momenteel voor maximaal één jaar aangaan zonder dat de huurder huurrechten opbouwt. Er ligt een wetsvoorstel om tijdelijke huur van maximaal vijf jaar mogelijk te maken.

### Meer lezen:

[Wat moet ik weten als ik een kamer wil verhuren in het huis waarin ik zelf woon \(hospitaverhuur\)? | Rijksoverheid.nl](#)

[Wetswijziging hospitaverhuur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

[Bemiddelingsorganisaties helpen gemeenten en verhuurders bij stimuleren hospitaverhuur | Platform31](#)

[Handreiking hospitaverhuur voor woningcorporaties](#)

Bekijk de landingspagina '[Beter benutten van bestaande gebouwen](#)' van Aedes voor (meer) praktijkvoorbeelden.

## Toelichting op de contractvorm

Bij hospitaverhuur geldt op dit moment een huurcontract voor onbepaalde tijd met een proeftijd van negen maanden. In deze periode kan de verhuurder opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden, waardoor de huur maximaal een jaar duurt. Verstrekt de proeftijd zonder opzegging, dan krijgt de huurder automatisch een vast huurcontract. De wetswijziging hospitaverhuur bevat het voorstel voor een speciaal hospitahuurcontract voor maximaal vijf jaar met een proefperiode van negen maanden. Het oude huurcontract blijft ernaast bestaan.



# Woningdelen, hospitaverhuur

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

## Praktijkvoorbeelden

### Hospitaverhuur in Eindhoven: de aanpak van Trudo

- Bij Trudo mag een huurder (hospita) na schriftelijke toestemming van de corporatie één kamer onderverhuren voor een maximale huurprijs van 350 euro per maand.
- Hospita en onderhuurder tekenen eerst een contract voor maximaal één jaar. Zijn beide tevreden en willen ze beide na een jaar door? Dan kunnen de hospita en onderhuurder er zelf voor kiezen om het contract voort te zetten voor onbepaalde tijd. Trudo helpt bij het in kaart brengen van de voor- en nadelen daarvan en het maken van een weloverwogen beslissing.
- Trudo werkt ook samen met Onder de Pannen en Kamers met Aandacht.
- Tip voor andere corporaties: werk samen met partijen die het wiel al hebben uitgevonden en geef huurders persoonlijke aandacht bij het doorlopen van het proces.
- Meer informatie is te vinden op de [website van Trudo](#).

### Amsterdamse pilot hospitaverhuur: ervaringen van Stadgenoot

- Stadgenoot doet sinds juli 2024 mee aan de Amsterdamse pilot hospitaverhuur die loopt tot oktober 2026. De stad gedooft hospitaverhuur totdat het Omgevingsplan is aangepast.
- Tot nu toe heeft Stadgenoot circa zeven hospitaverhuringen gerealiseerd.
- Hoewel alle corporaties hospitaverhuur faciliteren, staat Stadgenoot dit voorlopig alleen toe in de dure vrije sector. In sociale huur en middenhuur wil Stadgenoot doorstroming en passend wonen niet belemmeren; in de vrije sector levert hospitaverhuur juist extra plekken op met weinig risico.
- Belangrijkste leerpunten: vergunningvrijstelling helpt, maar heldere communicatie en gelijkwaardige voorwaarden tussen corporaties blijven daarnaast belangrijk.

- Tip voor andere corporaties: begin klein, zet hospitaverhuur vooral in waar het écht extra plekken oplevert en niet concurreert met doorstroomdoelen.

### Wachttijden in de Zaanstreek verkorten met hospitaverhuur

- In de Zaanstreek experimenteert Parteon sinds 2022 met woningdelen om de lange wachttijd voor starters (gemiddeld 11 jaar) te verkorten.
- Woningdelen levert duidelijke voordelen op: bewoners helpen elkaar uit de brand, er is geen tot weinig overlast en het kost de corporatie weinig inzet.
- Parteon startte in 2024 samen met Hospi Housing en de gemeente Zaanstad een nieuwe pilot, waarbij Hospi Housing de match tussen hospita en onderhuurder verzorgt. Sindsdien zijn acht matches tot stand gekomen.
- Tip voor andere corporaties: richt het proces slim in en besteed de matching uit; op die manier hoeft hospitaverhuur corporaties weinig tijd te kosten

### Samenwerkingsverband Utrechtse corporaties

- Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) en Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) startten in 2021 een pilot met hospitaverhuur. Resultaat: tien matches in Utrecht.
- In 2022 en verder gingen de corporaties de samenwerking aan met Onder de Pannen en Kamers met Aandacht, om ook kwetsbaren op korte termijn een woning aan te kunnen bieden.
- In 2024 zijn er 25 plekken bij STUW-corporaties gerealiseerd via hospitaverhuur.



# Hospitaverhuur

## Kenmerken op een rij

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

### Realisatiesnelheid

Zeer hoog. Als de gemeente hospitaverhuur toestaat, kan deze vorm morgen gerealiseerd worden. Acties:

- Match maken tussen hospita en een huurder (kan via een bemiddelingsorganisatie).
- Als de hospita iemand voordraagt moet de corporatie toestemming geven voor onderverhuur.
- Contract opstellen tussen hospita en huurder.
- Slot op de deur van huurder.



### Contractvorm

Voor verhuur via hospitacontract gelden de volgende eisen voor de huurder (onderhuurder) en verhuurder (hospita):

- Huurder en verhuurder gebruiken dezelfde ingang en delen meestal voorzieningen zoals keuken, badkamer of toilet.
- Er is een formeel huurcontract (zakelijke relatie).
- Huurder en verhuurder zijn niet elkaars geregistreerde partner.
- Beide personen staan officieel ingeschreven op hetzelfde adres.
- De verhuurder (woningcorporatie of commerciële verhuurder) moet toestemming geven voor de verhuur.



### Kosten

Laag (met name personeelskosten):

- Opstellen contract.
- Matching (intern of via bemiddelingspartij).
- Slot op deur van kamers.



### Woningtypologie

Elke woning waar iemand een slaapkamer over heeft. Badkamer, keuken/woonkamer en eventuele tuin worden gedeeld.

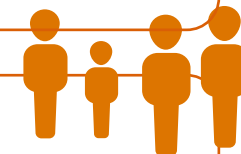


### Doelgroep

Geschikt voor iedereen die per direct woonruimte nodig heeft, maar niet voor mensen met een (zware) zorgvraag. Iedereen die een kamer over heeft, kan hospita worden. Voorbeelden van huurders via hospitacontract:

- Jongeren/studenten
- Mensen in een relatiebreuk
- Economisch daklozen
- Jongeren die begeleid worden naar zelfstandig wonen

Bemiddelingsorganisaties die helpen in het vinden van een match tussen de hospita en huurder: [Hospi Housing](#), [Onder de Pannen](#), [Kamers met Aandacht](#), [Hospitaworden.nl](#), [Samen in 1 Huis](#).





# Hospitaverhuur

## Voor- en nadelen

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

### Voordelen

- Geen technische ingrepen/verbouwing nodig, alleen een slot op de deur. Daardoor goed voor het milieu (geen uitstoot van CO2 of stikstof).
- Grotere woningen worden beter benut door minimaal twee bewoners.
- Kan in elk type woning waar een kamer over is.
- Levert hospita een extra zakcentje op.
- Sociale controle is groot, kans op overlast zeer klein.
- Kan helpen bij bestrijding van eenzaamheid.
- Hospita kan zelf iemand aandragen.
- Hospita wordt niet gekort op de meeste uitkeringen .

### Nadelen

- Gemeente moet hospitation toestaan en/of toestaan dat meerdere huishoudens in één woning mogen wonen.
- Gemeente kan korten op de kostendelersnorm (maar dat hoeft niet).
- Matching tussen hospita en huurder is gewenst (kan aan tussenorganisatie uitbesteed worden).
- Onderhuurder heeft geen recht op huurtoeslag. Als je niet wilt dat een huurder bij de hospita huurrecht krijgt, dan is op dit moment alleen een jaarcontract mogelijk. Sommige woningcorporaties kiezen er voor een vast contract aan de onderhuurder te bieden. Het Rijk werkt aan een nieuw hospitacontract waarin een tijdelijke huur van maximaal vijf jaar mogelijk is.



## Woningdelen

### Friendscontract en kamergewijze verhuur

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

#### Definitie friendscontract

Een verhuurder verhuurt een woning aan twee of meer alleenstaanden op één gezamenlijk huurcontract. De huur wordt gedeeld, maar er is geen sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden, zoals stellen of gezinnen. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders. Juridisch gezien zijn de friends 'contractuele medehuurders'. Huurtoeslag is vaak niet mogelijk. Deze vorm is ook mogelijk in een luxere variant waarin elke kamer over een eigen badkamer beschikt ([zachte splitsing, zie variant 5 uit het figuur van Platform31](#) op pagina 7).

#### Definitie kamergewijze verhuur

Een verhuurder verhuurt een woning aan twee of meer alleenstaanden waarbij elke huurder een eigen huurcontract heeft. Huurtoeslag is niet mogelijk. Deze vorm is ook mogelijk in een luxere variant waarin elke kamer over een eigen badkamer beschikt ([zachte splitsing, zie variant 5 uit figuur van Platform31](#)).

#### Wanneer kies je voor een friendscontract en wanneer voor kamergewijze verhuur?

Sinds de modernisering van het waarderingstelsel onzelfstandige woonruimte geldt dat de maximale huurprijs van een woonruimte niet langer afhankelijk is van de contractvorm, maar van het aantal huurders. Wil je een woning verhuren aan twee of meer huurders die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen (twee vrienden,

broer/zus enz.), dan kun je kiezen voor ofwel een friendscontract, ofwel kamergewijze verhuur. Bij een friendscontract met maximaal twee huurders geldt het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimten (WWS-Z). Vanaf drie of meer huurders die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, geldt altijd het WWS-O. Bij een friendscontract kunnen huurders in beginsel alleen gezamenlijk het contract opzeggen, waarna er een nieuw contract wordt opgesteld voor de nieuwe huurders. Het is ook mogelijk om te werken met een 'indeplaatsstellingsovereenkomst'. De zittende huurders dienen dan bij de verhuurder een verzoek in om de vertrekkende huurder te vervangen door een nieuwe kandidaat. Als de nieuwe huurder wordt goedgekeurd door de verhuurder, dan treedt die in de plaats van de vertrekkende huurder. Welk contract het beste past bij het woningdeelconcept dat jouw corporatie wil invoeren, hangt dus onder andere af van interne afwegingen, zoals welk type contract het beste is in te regelen binnen de eigen verhuursystemen. Overleg met een jurist als je twijfelt over wat het beste past.

#### Woningcorporaties kunnen vrijstelling krijgen van vergunningsplicht

De Raad van State heeft eind 2025 uitspraak gedaan in een zaak in Nijmegen dat het niet discriminatoir is om woningcorporaties vrij te stellen van een vergunningsplicht voor woningdelen. Dit omdat toegelaten instellingen op een andere manier worden gereguleerd. Bekijk [hier](#) de uitspraak.



# Woningdelen

## Friendscontract en kamergewijze verhuur

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

### Meer lezen:

[Beter benutten bestaande woningvoorraad. Kansen en Aan de slag met friendscontracten: handvatten voor woningcorporaties | Platform31](#)

[Woningdelen via kamergewijze verhuur: handvatten voor woningcorporaties | Platform31](#)

[Woningdelen een plaats geven in het woonruimteverdeelsysteem | Platform31](#)

[Factsheet woningdelen | Volkshuisvesting Nederland](#)

[Diverse modelhuurcontracten | Woonbond](#)

[Model huurovereenkomsten | Aedes](#)

Bekijk de landingspagina ['Beter benutten van bestaande gebouwen' van Aedes voor \(meer\) praktijkvoorbeelden.](#)

### Praktijkvoorbeelden

#### Haalbaarheidsstudie naar woningdelen door corporaties

- Woonin en het ministerie van VRO hebben onder 54 corporaties een haalbaarheidsstudie naar woningdelen laten doen door Chaptr 2/ Nija advies. Het onderzoek gaat in op friendscontracten, kamergewijze verhuur en zachte splitsing.
- Met het haalbaarheidsonderzoek is een concretiseringsslag van beleidsidee naar de dagelijkse praktijk gemaakt. De onderzoekers geven inzicht in het draagvlak onder woningcorporaties voor

woningdelen en ontwikkelden een haalbaar stappenplan om te komen tot een efficiënt en prettig werkend systeem voor registratie, matching en toewijzing.

- Op dit moment zetten corporaties gezamenlijk naar schatting ongeveer 860 deelwoningen in. Voor de komende tien jaar hebben 37 van de 54 corporaties plannen voor ongeveer 5.920 extra deelwoningen met ruim 13.110 kamers. In totaal gaat het daarmee om minimaal 6.780 deelwoningen en 15.640 kamers (bestaand plus gepland). De potentie voor verdere uitbreiding is er, alleen belemmeringen in o.a. wet- en regelgeving en systemen remmen dit nog af.
- Het onderzoek is op de website van [NiJa Advies](#) te raadplegen.

#### Zachte splitsing in Nijmegen en Wijchen

- Talis heeft sinds 2021 zo'n 134 woningen zacht gesplitst.
- Vanaf 2025 wil Talis jaarlijks 50 woningen splitsen.
- De kamers worden kamergewijs verhuurd (ieder een eigen huurcontract).
- Tip: of je kiest voor zachte of harde splitsing is afhankelijk van je doelstelling als woningcorporatie. Denk daar goed over na en maak dan een keuze voor een strategie.
- Meer lezen: [Informatie voorstakeholders over woningdelen.](#)

#### Deelwoningen voor jongeren in Overijssel en Gelderland

- Salland Wonen biedt sinds 2021 via loting een 'Deelhuus' aan voor jongeren vanaf 18 tot en met 27 jaar die in de gemeente Raalte wonen. De 'winnaar' van de loting draagt een huisgenoot voor. Op die manier huisvest Salland Wonen twee jongeren in een grotere woning.



# Woningdelen

## Friendscontract en kamergewijze verhuur

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

Beide huurders krijgen een eigen huurovereenkomst.

- IJsendal Wonen in Twello wil jongeren die in de eigen gemeente willen blijven wonen perspectief bieden. De corporatie zet in op werkende jongeren die klaar zijn met hun studie en uit huis willen, maar niet per se alleen willen wonen. De jongeren krijgen ieder een eigen huurcontract voor vijf jaar. Na vijf jaar is het de bedoeling dat ze doorstromen. Ze behouden hun inschrijving bij Woonkeus Stedendriehoek.
- Lees hierover meer in de handreiking: [Woningdelen via kamergewijze verhuur: handvatten voor woningcorporaties | Platform31](#).

### Een woning delen met je beste vriend(in) in regio Rotterdam

- Woonbron stimuleert woningdelen, zodat vrienden, kennissen of familie zonder gezamenlijke huishouding door samen een woning te delen sneller huisvesting kunnen vinden.
- Hiervoor gebruikt Woonbron het friendscontract (één gezamenlijk contract met zijn tweeën). Huurders krijgen een contract voor onbepaalde tijd. Wanneer één van de twee woningdelers vertrekt, dan is het aan de achterblijvende woningdeler om een nieuwe huisgenoot te zoeken. De woningen vallen in het middenhuursegment.
- Onder de vlag van de federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam, Maaskoepel, verkent Woonbron met nog vier Rotterdamse corporaties of ze samen kunnen optrekken in een pilot WoningDelen.
- Tips voor andere corporaties:
  - Investeer in gerichte communicatie: woningdelen is voor

veel woningzoekenden nog nieuw. Duidelijke en aansprekende communicatie helpt om geschikte kandidaten beter te bereiken.--  
- Betrek gemeente en uitvoeringsorganisaties actief: samenwerking met partijen als de gemeente en de SVB is cruciaal om onduidelijkheden over regels en consequenties (voor bijvoorbeeld uitkeringen en toeslagen) weg te nemen.

- Meer lezen op de website van [Woonbron](#).

### DeelWonen bij Woonbedrijf

Woonbedrijf doet sinds 2024 aan DeelWonen. Met dit concept kunnen twee werkende jongeren tussen 18 en 27 jaar een woning delen.

- Huurders krijgen ieder een eigen huurcontract (kamergewijs) voor vijf jaar met behoud van inschrijfduur.
- De huurprijzen liggen tussen € 350 en € 500 per bewoner.
- Op deze manier heeft Woonbedrijf 30 woningen gedeeld verhuurd en 60 bewoners aan een woning geholpen.
- Woonbedrijf stelt zich tot doel om tot 2030 nog eens 400 bewoners met DeelWonen aan een woning te helpen.
- Tip voor andere corporaties: Begin gewoon. Veel is mogelijk binnen bestaande regelgeving. Geen enkele oplossing is ideaal, dus laat je niet tegenhouden door een kleine tegenslag.
- Meer informatie is te vinden op de [website van Woonbedrijf](#).



Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

# Friendscontract en kamergewijze verhuur

## Kenmerken op een rij

### Realisatiesnelheid

Hoog. Als de gemeente friendscontracten/kamergewijze verhuur toestaat (tot twee personen vaak vergunningsvrij), kan deze vorm overmorgen gerealiseerd worden. Acties:

- Match maken tussen twee of meer huurders
- Opstellen huurcontract
- Slot op de deuren van de huurders
- Bij zachte splitsing: verbouwing voor eigen badkamer



### Contractvorm

Friendscontract: alle huurders op één gezamenlijk huurcontract.  
Kamergewijs: elke huurder van een kamer een eigen huurcontract.

<https://www.woonbond.nl/modelcontracten/>

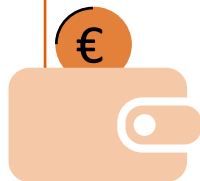
Sinds 2024 zijn tijdelijke huurcontracten zonder huurbescherming verboden voor zowel zelfstandige, als onzelfstandige woonruimte. Alleen voor specifieke doelgroepen, zoals studenten en jongeren tot 28 jaar, zijn tijdelijke contracten nog toegestaan via een doelgroepencontract. Tijdelijk verhuren via friendscontracten of kamergewijze verhuur kan dus, mits de woning een doelgroepenlabel heeft.



### Kosten

Laag (met name personeelskosten):

- Opstellen contract
- Matching huurders (vrienden kunnen zich ook zelf aanmelden)
- Slot op deur van kamers
- Bij zachte splitsing: verbouwingskosten +/- € 20.000



### Doelgroep

Friendscontracten en kamergewijze verhuur zijn niet leeftijdsgebonden. Deze woningdeelvarianten worden vaak ingezet voor:

- jongeren (vanaf 18 jaar of 21 tot 27 jaar (met een doelgroepencontract))
- studenten
- werkende jongeren
- vrienden of familieleden die samen willen wonen
- senioren

Kamergewijze verhuur is daarnaast geschikt voor: spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten en uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Friendscontracten zijn minder geschikt voor deze en andere kwetsbare groepen vanwege de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de huur.



### Woningtypologie

Alle woningen met minimaal twee slaapkamers. Badkamer, keuken/woonkamer en eventuele tuin worden gedeeld.





# Friendscontract en kamergewijze verhuur

## Voor- en nadelen

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

### Voordelen

- Geen technische ingrepen/verbouwing nodig (met uitzondering van zachte splitsing), alleen een slot op de deur. Daardoor goed voor het milieu (geen uitstoot van CO2 of stikstof).
- Grotere woningen worden beter benut door minimaal twee bewoners.
- Levert corporatie meer huurinkomsten op dan wanneer de woning aan één persoon wordt verhuurd.
- Hier speelt minder vaak een parkeervraagstuk.
- Kan helpen bij bestrijding van eenzaamheid.
- Bespaart de samenleving veel kosten in de huurtoeslag.

### Nadelen

- Gemeente moet toestaan dat meerdere huishoudens in één woning mogen wonen (twee kan bijna altijd, drie is vaak lastiger).
- Vanaf drie bewoners iets meer kans op overlast (fietsparkeren, geluid, parkeren).
- Huurder heeft geen recht op huurtoeslag (maar alle kosten worden gedeeld, dus vaak alsnog goedkoper dan alleen wonen).
- Wet vaste huurcontracten: tijdelijk contract alleen nog mogelijk via doelgroepencontract.
- Woningzoekenden begrijpen niet altijd wat woningdelen inhoudt, dit vereist duidelijke voorlichting. Met technische aanpassingen is het mogelijk woningdelen via het woonruimteverdeelsysteem te laten lopen (meer informatie hierover vind je op [pagina 13](#) van de wegwijzer).

## Definitie woningsplitsing

Bij bouwkundige woningsplitsing wordt een woning verbouwd tot twee of meer zelfstandige wooneenheden voor de verhuur. De zelfstandige woningen bevatten in ieder geval: vluchtvoorzieningen, brand- en rookmelders, brandscheidingen, geluidswering, een badkamer en toilet. Huurtoeslag is mogelijk, omdat er zelfstandige woningen ontstaan. Wil je (een van) de nieuwe woning(en) verkopen, dan zul je deze ook nog kadastraal moeten splitsen (bij de notaris).

## Praktijkvoorbeelden

### Zayaz, 's-Hertogenbosch

- Sinds 2019 zijn 35 woningen gesplitst en ruim 40 eenheden toegevoegd
- Doelgroep: éénpersoonshuishoudens.
- Tip: een creatieve architect, een aannemer die goed meedenkt en onderling goed samenwerken zijn belangrijk.
- Meer lezen; [Factsheet woningsplitsing Zayaz.](#)

### Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

- In totaal zijn vier woningen gesplitst
- Woningsplitsing ziet de corporatie als één van de vijf manieren om de woningvoorraad beter te benutten.
- Tip: blijf niet eindeloos aan de tekentafel zitten, maar ga vooral doen.
- Meer lezen: [2.000 woningen meer door optimaal benutten bestaande bezit en gesplitste woningen bijna twee jaar leeg.](#)

### Meer lezen:

[Woningsplitsing door woningcorporaties in de praktijk - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)

[Splitsgids | Volkshuisvesting Nederland](#)

[Woning splitsen | Eigen Huis](#)

[Beter benutten bestaande rijtjeswoningen | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

[Parkeernormentool | CROW](#)

Bekijk de landingspagina ['Beter benutten van bestaande gebouwen' van Aedes voor \(meer\) praktijkvoorbeelden.](#)



# Woningsplitsen

## Kenmerken op een rij

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

### Realisatiesnelheid

Circa 30 weken: van technische beoordeling woning tot realisatie splitsing (gebaseerd op ervaring van Zayaz).



### Kosten



Schattingen van de kosten voor de verbouwing om één woning in twee woningen of appartementen te splitsen lopen uiteen van € 50.000 - € 250.000.



### Doelgroep

De woning is geschikt voor alle doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen.



### Contractvorm

De huurder krijgt een regulier huurcontract voor een zelfstandige woning.



### Woningtypologie

Niet één woningtype geschikt. Veelal houden corporaties jaren '60, '70, '80 woningen aan met een minimale oppervlakte van 80-100m<sup>2</sup>.





# Woningsplitsen

## Voor- en nadelen

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?



### Voordelen

- Er ontstaan zelfstandige woningen die meetellen in realisatie van 30% sociale huur.
- Huurtoeslag mogelijk.
- Meekoppelkans: verduurzaming van de woning.
- Omkeerbaar: later weer samenvoegen als één woning.
- Geschikt voor alle doelgroepen, ook voor mensen met een ambulante zorgvraag.
- Ruime gezinswoningen of appartementen worden beter benut door twee (of meer) kleinere woningen te creëren. Daar is vraag naar door de groei van één- en tweepersoonshuishoudens
- Kans voor senioren die in hun woning willen blijven wonen, maar wel kleiner (onder- en bovenwoning creëren).
- Kan waarde aan pand toevoegen.
- Subsidie mogelijk: [Subsidie mogelijk via Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\)](#).



### Nadelen

- Ingrijpende verbouwing.
- Vaak alleen bij mutatie mogelijk.
- Relatief kostbaar, maar nog altijd goedkoper dan nieuwbouw.
- Vaak vergunningsplichtig en soms strenge eisen gemeente.
- Creatieve oplossingen voor parkeervraag nodig.
- Bij grotere projecten is tijdelijk uitplaatsen bewoners soms nodig en dat kan kostbaar zijn.
- Netcongestie en kosten voor extra meterkast.



# Optoppen

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

## Definitie optoppen

Optoppen is een vorm van verticaal verdichten: het toevoegen van een of meer verdiepingen boven op een huis, appartementencomplex of ander gebouw.

Juridisch is instemming van huurders van onderliggende woningen bij optoppen niet vereist. De dakeigenaar beslist, al is bewonersbetrokkenheid cruciaal voor draagvlak, zeker als zittende bewoners profiteren via woningverbetering of extra voorzieningen. In de praktijk wordt optoppen vaak gecombineerd met ingrepen als verduurzaming van het hele gebouw, het toevoegen van (extra) liften, aanplakken van een woonkolom en het activeren van dode plinten. Voor corporaties met versnipperd eigendom in VvE's (vaak voormalig uitgepand bezit) zijn dit complexe en kostbare trajecten, omdat eigenaar-bewoners niet altijd willen meewerken. Optoppen kan dan uitkomst bieden: de verkoop van nieuwe woningen genereert inkomsten waarmee noodzakelijke verbeteringen en verduurzaming voor het hele gebouw kunnen worden gefinancierd.

### Meer lezen:

[Zeven lessen om optoppen te bevorderen | Platform31](#)

[Handreiking optoppen | Aedes en diverse Provincies](#)

[Rekenmodel optoppen | Volkshuisvesting Nederland](#)

[Parkeernormentool | CROW](#)

[Handreiking voor parkeren bij Optoppen | Aedes, Platform31, Provincie Zuid-Holland, Provincie Utrecht](#)

Bekijk de landingspagina ['Beter benutten van bestaande gebouwen' van Aedes voor \(meer\) praktijkvoorbeelden.](#)



## Optoppen

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

### Praktijkvoorbeelden

#### Duurzaam verdichten: ervaringen van De Alliantie met optoppen

- De Alliantie heeft een zorgcomplex in Huizen gerenoveerd en opgetopt. Dit scenario won het van sloop/nieuwbouw vanwege het toevoegen van kwaliteit en de verduurzaming van het gebouw. Hiermee zou 2/3 minder CO2-uitstoot vrijkomen dan bij sloop/nieuwbouw. Ook was de combinatie van renovatie, verduurzaming en optoppen goedkoper dan sloop en nieuwbouw.
- In 2017 heeft de Alliantie de kantoren van de Zoetelaarpassage in het centrum van Almere getransformeerd naar 90 woningen. In 2025 zijn er 34 middeldure huurwoningen door middel van optoppen toegevoegd.
- Voor dit project zijn geprefabriceerde houtskeletbouwelementen op het dak gemonteerd.
- Leerpunten: optoppen is altijd maatwerk, het is vooral kansrijk bij lage complexen zonder lift. Ook kan optoppen bij bewoonde woningen ingewikkeld zijn, omdat dit overlast veroorzaakt voor de bewoners.
- Tip voor andere corporaties: zoek ervaren partijen in systeembouw en optoppen.

#### Optoppen bij Lefier in Groningen: maatwerk voor bestaande complexen

- Bij het portieketagecomplex uit de jaren '60 aan de Van Heemskerckstraat in Groningen heeft Lefier door optopping met één extra verdieping 34 woningen toegevoegd. De optopping is gecombineerd met renovatie, gericht op kwaliteitsverbetering en verduurzaming.
- Lefier verkent bij twee andere complexen de mogelijkheid tot optopping, goed voor circa 150 extra woningen.

- Tips voor andere corporaties:

- Selecteer geschikte complexen zorgvuldig: focus op oudere complexen die constructief vaak overgedimensioneerd (steviger constructie dan nodig) zijn en daardoor meer kansrijk voor optopping.
- Werk integraal en maatwerkgericht: beoordeel per complex, op basis van technische, ruimtelijke en financiële analyses, of optopping haalbaar is en koppel dit waar mogelijk aan renovatie en verduurzaming.
- Betrek de gemeente vroeg: ga tijdig in gesprek en leg ambities vast in de prestatieafspraken, zodat optoppen ook bestuurlijk een speerpunt wordt.

#### Vidomes topt seniorenwoningen in Zoetermeer op

- Aan de Vaartdreef/'t Seghe Waert heeft Vidomes een pand uit 1978 gerenoveerd, verbouwd en opgetopt. Het resultaat is renovatie en verduurzaming van 50 appartementen en toevoeging van 10 woningen (5 via verbouw, 5 via optoppen).
- De optopping is lichtgewicht uitgevoerd (houtskeletbouw + stalen dak) vanwege beperkte draagkracht van fundering en bestaande constructie.
- Woonkwaliteit en toegankelijkheid staan centraal: levensloopbestendige woningen, geluidluwe afsluitbare loggia's en verbeterde installaties voor het hele gebouw.
- Tip voor andere corporaties: intensieve samenwerking en participatie met bewoners; opgedane kennis uit deelproject 1 wordt ingezet voor vervolgprojecten (transformatie voormalig verzorgingshuis en nieuwbouw).
- Vidomes maakte een [factsheet](#) over het optoppen van de woningen.



# Optoppen

## Kenmerken op een rij

Waarom?

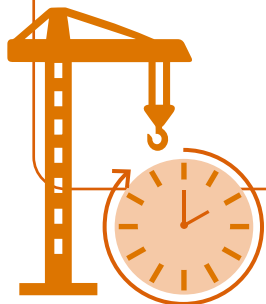
Wat?

Hoe?

Waar?

### Realisatiesnelheid

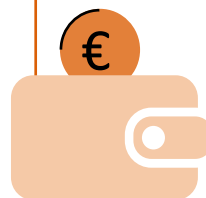
Een optopproject kan, bij het efficiënt doorlopen van alle stappen, binnen twee jaar van initiatief tot oplevering worden gerealiseerd.



### Kosten

Stec rekende uit dat bij conceptuele bouw, optoppen tussen € 140.000 en € 180.000 kost per woning. Als je daar de aansluitkosten bij optelt, komt dat neer op zo'n € 250.000 per woning. De kosten hangen af van factoren zoals:

- onstructie het gebouw.
- aantal toe te voegen verdiepingen.
- materiaalkeuze.
- vergunningseisen en kosten.



### Doelgroep

De woning is geschikt voor alle doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen.



### Woningtypologie

De potentie wordt met name groot geacht in naoorlogse wijken (1965-1992) met veel drie- tot vier-laagse appartementencomplexen en in iets mindere mate in nieuwere of juist oudere gebouwen. Navigeer naar hoofdstuk 'waar' voor meer informatie.



### Contractvorm

De huurder krijgt een regulier huurcontract voor een zelfstandige woning.





# Optoppen

## Voor- en nadelen

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?



### Voordelen

- Er ontstaan zelfstandige woningen, die meetellen in realisatie van 30% sociale huur.
- Huurtoeslag mogelijk voor huurder.
- Meekoppelkans: verduurzaming van complex.
- Optoppen biedt ouderen een kans om thuis te blijven wonen (toevoeging lift).
- Toestemming huurders niet nodig, wel wenselijk vanuit oogpunt draagvlak.
- Kans om middenhuur toe te voegen.
- Subsidie mogelijk: [Subsidie mogelijk via Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\)](#).
- Prefab mogelijk.
- Bouwproces kan snel.



### Nadelen

- Ingrijpende verbouwing.
- Kostbaar, niet altijd goedkoper dan nieuwbouw.
- Bij combinatie van optoppen met verduurzamingsingrepen is wel instemming van 70% van de huurders nodig.
- Bijna altijd vergunningsplichtig. Kosten leges kunnen hoog zijn.
- Creatieve oplossingen voor parkeren nodig.
- Welstandscriteria zijn in sommige gemeenten streng (hoewel dit geen verplichting is volgens de Omgevingswet).



# Aanplakken

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

## Definitie aanplakken

Aanplakken wil zeggen: het toevoegen van woningen aan de kopse kant van een gebouw, of in de 'oksel' van twee gebouwen. Verschillende vormen zijn mogelijk: drie nieuwe appartementen naast een rijtje eengezinswoningen, of de hoekwoning verbouwen tot drie appartementen, of naast een flatgebouw een kolom woningen toevoegen of een open hoek bebouwen tussen twee rijtjes (eengezinswoningen of laagbouwflats). Naast deze hoekwoningaanpak vallen hier ook andere technische varianten onder, zoals aanbouwen aan 'dode' gevels van appartementengebouwen.

### Meer lezen:

[Alles over de hoekwoningaanpak | Vivare](#)

[Praktijkvoorbeeld: de woningverdubbelaar | Aedes](#)

[Filmpje over de Woningverdubbelaar in Beuningen | WoonWaarts](#)

## Praktijkvoorbeeld Vivare

Op verschillende plekken in de wijk waar hoekwoningen een grote tuin of loze ruimte hebben, wil Vivare drie kleinere appartementen toevoegen door deze ofwel naast de hoekwoning te bouwen, ofwel door de oude hoekwoning te slopen en te vervangen voor drie nieuwe appartementen.

## Praktijkvoorbeeld WoonWaarts: de woningverdubbelaar

WoonWaarts plakt geen woning aan een bestaande hoekwoning, maar sloop deze en bouwt er drie kleinere woningen voor terug. Strikt genomen is dit geen beter benutten van de bestaande woningvoorraad, maar omdat sloop-nieuwbouw een overweging kan zijn, noemen we dit voorbeeld kort.

## Andere vormen die raken aan aanplakken

Naast aanplakken zijn er varianten denkbaar die hierop lijken. Denk aan: drie nieuwe appartementen naast een rijtje eengezinswoningen, de hoekwoning verbouwen tot drie appartementen, naast een flatgebouw een kolom woningen toevoegen, of een open hoek bebouwen tussen twee rijtjes (eengezinswoningen of laagbouwflats).



# Aanplakken

## Kenmerken op een rij

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

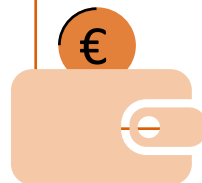
### Realisatiesnelheid

Wanneer processen en randvoorwaarden goed zijn ingericht (zoals snelle afhandeling van BOPA's, wijziging van het omgevingsplan en/of typegoedkeuring), kan een aanplakwoning vanaf huuropzegging tot oplevering van drie woningen binnen circa drie maanden worden gerealiseerd.



### Kosten

Door slimme inkoop en ontwikkelen op grotere schaal kunnen de kosten worden teruggebracht naar zo'n € 200.000 per woning.



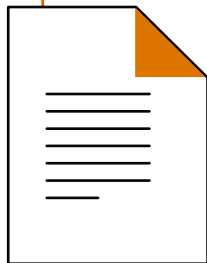
### Doelgroep

De ontstane woning is geschikt voor alle doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen. Qua woningtype vooral kansen starters en senioren uit de wijk.



### Contractvorm

De huurder krijgt een regulier huurcontract voor een zelfstandige woning.



### Woningtypologie

De aanplakpotentie is het grootst bij hoekwoningen uit de jaren '60- '80. Voorwaarde is dat er voldoende ruimte is aan eigen grond, eventueel in combinatie met gemeentelijk grond en/of sloop-nieuwbouw.





## Aanplakken

### Voor- en nadelen

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

#### Voordelen

- Er ontstaan zelfstandige woningen die meetellen in realisatie van 30% sociale huur.
- Huurtoeslag mogelijk voor huurder.
- Kleine woningen worden toegevoegd. Daar is vraag naar door de groei van één- en tweepersoonshuishoudens.
- Meekoppelkans: verduurzaming woning/complex.
- Mogelijkheid voor doorstroming ouderen, kan draagvlak voor aanplakken vergroten.
- Buurtaanpak: het creëren van woningen in de wijk, voor verschillende doelgroepen uit de wijk.
- [Subsidie mogelijk via Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\)](#): € 14.000 per woning.
- Prefab mogelijk.

#### Nadelen

- Ingrijpende bouwwerkzaamheden
- Bij deze vorm wordt soms een bestaande hoekwoning .gesloopt. Uitgangspunt van beter benutten is het gebruik van bestaande gebouwen, niet sloop/nieuwbouw. De desinvestering bij sloop is hoog.
- Onder bepaalde omstandigheden kostbaarder dan woningsplitsing.
- Bijna altijd vergunningsplichtig. Kosten leges kunnen, afhankelijk van de gemeente, hoog zijn.
- Enkele randvoorwaarden, zoals vlotte afhandeling van BOPA's of wijziging omgevingsplan en/of typegoedkeuring, vragen voorbereiding.
- Door Flora/Fauna en netcongestie wordt ideale doorlooptijd op dit moment nog niet gehaald.

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?

# Hoe kun je beter benutten succesvol in de praktijk brengen?

Mogelijkheden en intern draagvlak

Randvoorwaarden en extern draagvlak

Uitvoering

Evaluatie

Urgentie en problemen

Locaties en kosten

Opschalen



Inhoudelijke toelichting

## Hoe kun je beter benutten succesvol in de praktijk brengen?

Hiervoor is het zaak dat je een aantal stappen doorloopt en jezelf als organisatie een aantal vragen stelt. We doen hieronder een suggestie voor een stappenplan. Dat is geen in beton gegoten proces, maar een hulpmiddel om concreet aan de slag te gaan. Sommige stappen kun je parallel oppakken.



### Stap 1: Laat zien waarom beter benutten belangrijk is

Begin met het in beeld brengen waarom beter benutten relevant is en welke problemen dit voor jouw organisatie oplost. Navigeer naar hoofdstuk '[waarom](#)' en bekijk de strategische vragen die je jezelf kunt stellen.

**Resultaat van deze stap:** je hebt in beeld gebracht waarom beter benutten relevant is en welke oplossingen het kan bieden voor maatschappelijke vraagstukken.



### Stap 2: Verken de mogelijkheden en creëer intern draagvlak

Breed intern draagvlak is essentieel om ambities te vertalen naar concrete acties en samenwerking tussen afdelingen te organiseren.

De wens tot beter benutten kan uit verschillende delen van de organisatie komen, maar het helpt om eerst bestuurlijk draagvlak te organiseren. Met steun van het bestuur kun je vervolgens collega's gericht meenemen in nut en noodzaak. Ontbreekt dat draagvlak nog, informeer en overtuig het bestuur (en waar nodig de Raad van Commissarissen) dan zo snel mogelijk van de kansen voor jullie organisatie. Een eerste verkenning helpt om dit gesprek goed te voeren. De volgende stappen maken de mogelijkheden inzichtelijk:

#### A. Organiseer een interne workshop met collega's van verschillende afdelingen.

Denk aan: strategie, beleid, vastgoed, onderhoud, verhuur, sociaal, juridisch en financiën:

- Bekijk deze Wegwijzer en bepaal welke varianten van beter benutten jullie kansrijk vinden en waarom.
- Bekijk in hoeverre beter benutten aansluit op bestaand beleid van je organisatie. Denk aan: het ondernemingsplan, portefeuillestrategie, huurbeleid, doelgroepenstrategie of doorstroombeleid.
- Bekijk wat beter benutten vraagt van je organisatie: wie heb je voor welke stap nodig?
- Verzamel naast **positieve punten** ook **zorg- en knelpunten** en inventariseer **mogelijke oplossingen** hiervoor.
- Gebruik **eigen data** van woningbezit voor een eerste quickscan: wat zijn kansrijke woningtypen en woonomgevingen voor (varianten van) beter benutten? Gebruik bijvoorbeeld kaarten en heatmaps.
- Maak een **stakeholdersanalyse** en bepaal wie je nog meer nodig hebt (binnen en buiten de organisatie).

## **B. Stel na deze inventarisatie een notitie op met eerste bevindingen.**

Leg deze vervolgens voor aan het bestuur en vraag expliciet akkoord om aan de slag gaan, inclusief een plan van aanpak met mijlpalen en budget.

**Resultaat van deze stap:** de organisatie is overtuigd van de noodzaak om met beter benutten aan de slag te gaan, heeft zicht op kansen en belemmeringen en een 'go' om dit uit te werken in een concreet plan van aanpak.



## **Stap 3: Randvoorwaarden in beeld brengen en extern draagvlak**

Bij deze stap maak je onderscheid tussen varianten van beter benutten zonder technische ingrepen (hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur) en varianten met technische ingrepen (woningsplitsen, optoppen, aanplakken).

### **A. Voor alle varianten:**

1. Verfijn de stakeholderanalyse uit stap 2 en breng in beeld: Wat je van derden nodig hebt en hoe je hen betreft. Denk aan: gemeente, aannemer, zorgorganisaties, huurdersorganisatie, bewonerscommissies.
2. Wat zijn de **juridische en planologische** randvoorwaarden? Ga na bij de gemeente welke regels zij stelt voor beter benutten. Die regels staan in het omgevingsplan, de huisvestingsverordening

of aanvullende beleidsregels. Bij woningdelen is vooral relevant of meerdere huishoudens in één woning zijn toegestaan. Biedt het beleid weinig mogelijkheden? Ga dan met de gemeente in gesprek of er aanpassing mogelijk is en/of start een pilot met een uitzonderingspositie. De huisvestingsverordening en het omgevingsplan kennen namelijk experimenteerruimte. Ook is het mogelijk om corporaties uit te zonderen van een vergunningsplicht. Zie p. 12 over woningdelen.

3. Wat betekent welke variant voor de verhuurbaarheid van de nieuwe woonruimten en welke doelgroepen wil je bedienen (wel/niet passend toewijzen, hoe aan te bieden op het woonruimteverdeelsysteem)?
4. Zoek inspiraties bij goede voorbeelden. Die zijn in verschillende publicaties te vinden (onder 'meer lezen' in elk hoofdstuk). Kijk bij corporaties met meer ervaring. Er is veel informatie, dus zorg dat je je goed hebt ingelezen, dan kun je gerichte vragen stellen.

N.B.: Je kunt veel vooraf uitzoeken, maar blijf niet te lang hangen in deze fase. Al doende leer je het meest; start een pilot om leerpunten te verzamelen en daarna op te schalen of bij te sturen.

**Resultaat van deze stap:** je hebt inzicht in de interne en externe randvoorwaarden en weet welke acties nodig zijn om deze te realiseren.

4

## Stap 4: Locaties en kosten in beeld brengen

Beter benutten biedt veel mogelijkheden; het is geen alles-of-niets. Kijk per variant en per gebied wat passend is: de ene wijk of het ene complex leent zich beter voor woningsplitsen, de andere voor kamergewijze verhuur. Betrek de gemeente en andere stakeholders bij het in kaart brengen van kansen op gebiedsniveau. Raadpleeg hoofdstuk [‘Waar’](#) voor ondersteuning.

### A. Analyseer locatie(s) en variant(en):

- Verfijn stap 2 met eigen data van het bezit: welke variant past op welke locatie/in welk gebied? Houd effecten op het complex, woongebouw of de wijk in de gaten en betrek leefbaarheidsaspecten zoals (fiets)parkeren en geluidsoverlast.

### B. Specifieke keuzes per variant:

- Hospitaverhuur kan (bijna) overal, kans op overlast is heel klein vanwege sociale controle.
- Friendscontract of kamergewijze verhuur: kijk in welke straten, buurten of wijken woningdelen geen (extra) of weinig druk op de leefbaarheid geeft. Vanaf drie huurders of meer wordt de kans op overlast vaak wat groter geacht. Dit hangt echter ook van de doelgroep af.
- Woningssplitsen: kies een passende splitsvorm (horizontaal/verticaal, zelfstandige toegang, nutsvoorzieningen).
- Optoppen en aanplakken: betrek huurders en, waar nodig, omwonenden vroeg in het proces.

### C. Ontwerp en kosten:

- Bepaal eerst de kwaliteitseisen (stap 1–3) voordat ontwerpers aanhaken.
- Gebruik praktijkvoorbeelden en standaardontwerpen om kosten te beperken.
- Specifiek voor woningsplitsen, optoppen en aanplakken in beeld:
  - Technische haalbaarheid: constructie, installaties, geluid, brandveiligheid.
  - Financiële haalbaarheid: investeringskosten, huurprijsruimte, terugverdientijd.
  - Betrek hierbij de ervaringen van andere corporaties.

5

## Stap 5: Uitvoering

Ook hier maak je onderscheid tussen beter benutten varianten zonder technische ingrepen (hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur) en varianten met technische ingrepen (zachte splitsing, woningsplitsen, optoppen, aanplakken).

### A. Regel de randvoorwaarden:

- Vraag tijdig de benodigde vergunningen aan (zoals: omzettingsvergunning, woningvorming, omgevingsvergunning en brandveiligheid).

# Toelichting

- Bij varianten met technische ingrepen: maak heldere afspraken met aannemer, architect en toezichthouder en werk met een realistische projectplanning.
- Spreek intern af hoe je de nieuwe eenheden administratief opvoert, zodat je de voorraadontwikkeling goed kunt volgen.
- Match bewoners (bij woningdelen), teken huurcontracten en organiseer sleuteloverdracht. Geef hier eventueel media-aandacht aan.
- Stel, voor zover nodig, een communicatieplan op om (angst voor) overlast voor huurders en omwonenden te beperken. Bedenk wel: bij 'gewone' mutatie is participatie vaak ook niet nodig.
- Tip: je kunt ook externe partijen inschakelen om delen van het proces over te nemen.

## **B. Borg kwaliteit en beheer:**

- Leg afspraken vast over beheer, verhuur en servicekosten.

**Resultaat van deze stap:** bij woningsplitsen, optoppen en aanplakken: nieuwe woningen zijn volgens planning en kwaliteitseisen opgeleverd, inclusief duidelijke afspraken over exploitatie en beheer.

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?



## **Stap 6: Evaluatie**

Breng na oplevering de effecten en ervaringen systematisch in beeld.

### **A. Monitor de resultaten:**

- Volg de verhuurbaarheid, tevredenheid van bewoners en de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave.
- Analyseer uitvoeringskosten en opbrengsten en maak een financiële terugblik.
- Kijk naar effecten op leefbaarheid en doorstroming in de wijk. Neem hier de gemeente in mee.

### **B. Veranker de lessen:**

- Verbeter interne processen en onderzoek mogelijkheden voor standaardisatie.
- Deel geleerde lessen met gemeente en collega-corporaties.

**Resultaat van deze stap:** inzicht in maatschappelijke en financiële effecten én concrete verbeterpunten voor volgende projecten.



## Stap 7: Opschalen

Gebruik de opgedane ervaring om beter benutten structureel onderdeel te maken van je werkwijze.

### A. Bepaal de opschalingsstrategie:

- Inventariseer je hele woningbezit en identificeer vergelijkbare woningtypen of complexen die kansrijk zijn.
- Ontwikkel een gestandaardiseerde aanpak om tijd en kosten te besparen.
- Creëer een 'vijver' aan woningen, waar verbouwplannen voor klaar liggen en waar een aannemer is geselecteerd en aan de gang kan, zodra zo'n woning vrij komt en je snel een vergunning aan kunt vragen. Ga met de gemeente aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak voor beter benutten en leg dit vast in de lokale prestatieafspraken.

### B. Borg in beleid en programmering:

- Veranker beter benutten in portefeuille-, investerings- en onderhoudsplannen.
- Maak (prestatie)afspraken met gemeente en partners over aantallen, prioriteiten en kritische randvoorwaarden om op te kunnen schalen.
- Bepaal wie eigenaar is van beter benutten. Zorg dat iemand zich eigenaar voelt van het thema. Beleg dat bij voorkeur niet bij één

persoon, maar verspreid de verantwoordelijkheid over de afdelingen. Zo voorkom je kwetsbaarheid en dat het als iemands 'hobby' wordt beschouwd.

**Resultaat van deze stap:** beter benutten is geen incidenteel project meer, maar een schaalbare en geborgde aanpak binnen de hele organisatie.

#### Meer lezen:

- Het Rijk heeft een [splitsgids](#) opgesteld voor gemeenten, corporaties en particulieren. De gids doorloopt vijf stappen: ambitie, haalbaarheid, visie en ontwerp, uitvoering en evaluatie vanuit het perspectief van de drie verschillende stakeholders. De splitsgids biedt een compleet beeld van de te nemen stappen en punten waar je aan moet denken als je overweegt te splitsen. Die punten zijn (grotendeels) ook van toepassing op de andere vormen van beter benutten die wij in deze Wegwijzer behandelen.
- [Slimmer gebruik van bestaande woningen: de potentie van woningdelen – en splitsen in beeld in Gelderland | Companen.](#)

## Praktijkvoorbeelden opschalen

### Corporaties in Zoetermeer werken samen aan beter benutten

Vidomes, De Goede Woning, Stedelink en de gemeente Zoetermeer werken samen om 400–700 extra woningen te realiseren door bestaande gebouwen uit te breiden via optoppen, aanplakken en uitplinten. Zij tekenden hiervoor een intentieverklaring in aanwezigheid van de gedeputeerde van de Provincie Zuid-Holland. Lees hier meer over op de website van [Vidomes](#).

### Beter benutten opschalen in 's-Hertogenbosch

De gemeente 's-Hertogenbosch pakt samen met de vier woningcorporaties Zayaz, Mooiland, BrabantWonen en JOOST de woningnood aan door bestaande woningen beter te benutten via woningsplitsing, woningdelen en kamerverhuur. Via de prestatieafspraken schalen zij deze aanpak op. De corporaties voeren het splitsen en delen van vooral huurwoningen uit en delen hun ervaring uit lopende pilots. De gemeente ondersteunt dit met een speciaal team, subsidies en versoepelde procedures, en bewaakt daarbij de kwaliteit en leefbaarheid in de wijken. Lees hier meer over in het artikel van [DTV Nieuws](#).

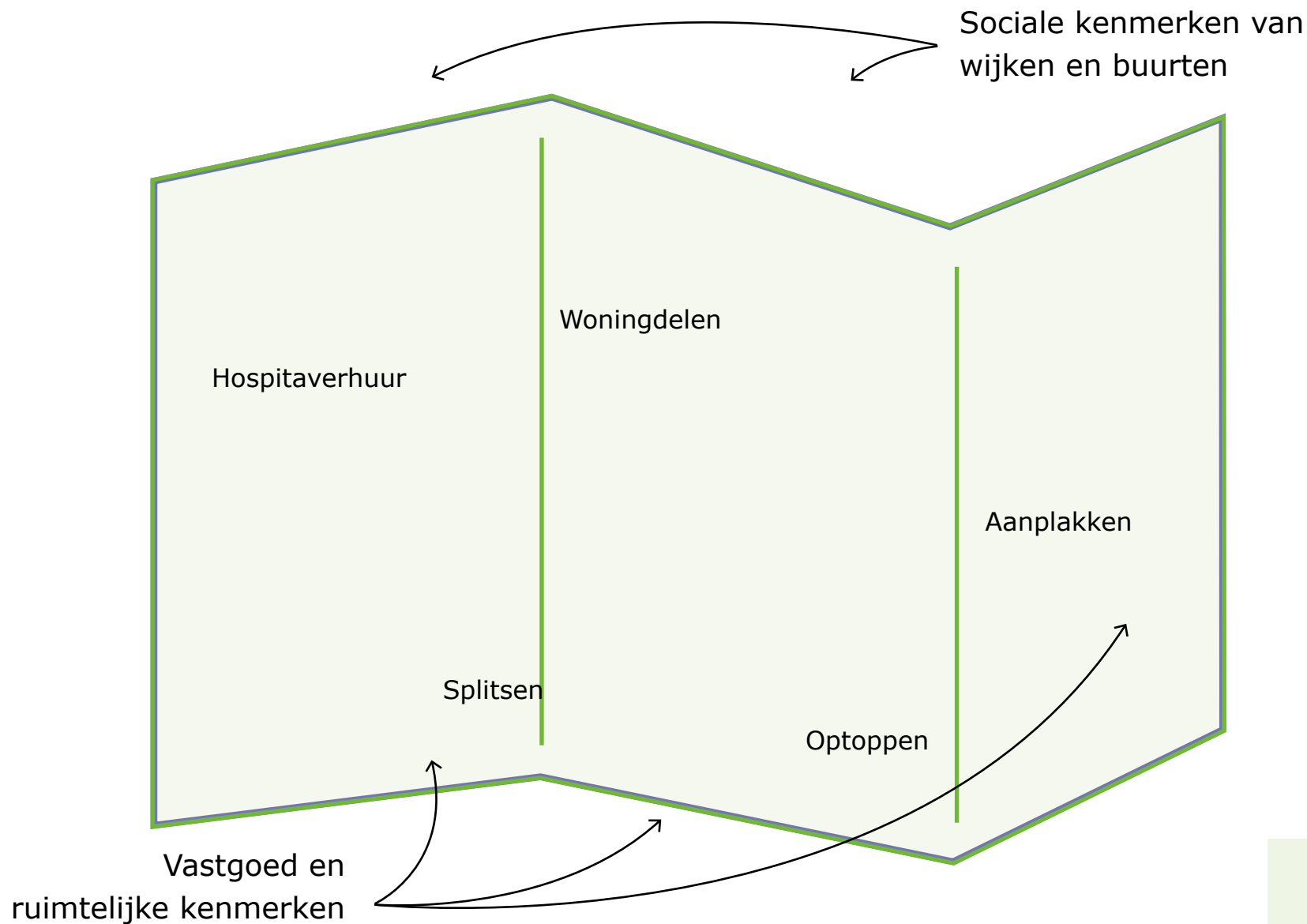
# Waar werkt deze aanpak het beste?

Waarom?

Wat?

Hoe?

Waar?



Inhoudelijke  
toelichting

## Waar?

Beter benutten kan niet overal op dezelfde manier worden toegepast. De geschiktheid van een locatie wordt niet alleen bepaald door het gebouw zelf, maar ook door de context: de wijk en de bewoners die er wonen.

Sommige ingrepen (splitsen, optoppen, aanplakken) vragen om specifieke kenmerken van het vastgoed zelf. Andere vormen, zoals woningdelen of hospitaoverhuur, zijn veel flexibeler en kunnen op veel plekken plaatsvinden. We onderscheiden twee manieren om geschikte locaties te identificeren:

- **Wijk- en buurtkenmerken:** leefbaarheid, sociale samenhang, parkeerdruk of demografische opbouw hebben invloed op de slaagkans van een bepaalde vorm van beter benutten.
- **Vastgoedkenmerken:** fysieke eigenschappen van gebouwen die bepalen of een ingreep technisch en financieel haalbaar is.

In de praktijk is beter benutten altijd maatwerk. In theorie kan bijna overal beter worden benut, maar het ene complex leent zich beter dan het andere. Belangrijk is de mate van standaardisatie en opschaalbaarheid: vergelijkbare woningen vergroten de kans op efficiënte, opschaalbare oplossingen. En dat geldt niet alleen voor de fysieke mogelijkheden van het gebouw, maar ook voor sociale randvoorwaarden. Door te focussen op het 'laaghangende fruit' binnen het bezit, kunnen corporaties snel en effectief resultaat boeken. Corporaties kunnen ook gebruikmaken van het momentum. Zo kan beter benutten worden gekoppeld aan de geplande onderhouds- en verduurzamingscyclus: woningen of complexen die toch al aangepakt worden, bieden dan een logisch moment om ook te kijken naar splitsing,

optoppen of andere vormen van beter benutten. Ook in gebieden waar wordt ingezet op leefbaarheid of wijkvernieuwing kan beter benutten bijdragen aan een bredere aanpak.

Alle gemeenten moeten, na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting, in het volkshuisvestingsprogramma beleid maken om het beter benutten van de voorraad te stimuleren. De lokale prestatieafspraken zijn een afgeleide van dit volkshuisvestingsprogramma. Analyseer daarom samen met de gemeente in welke gebieden vormen van beter benutten een meerwaarde kunnen hebben. Neem daarbij altijd de context mee wat de wijk en de bewoners nodig hebben. Ga zoveel als mogelijk **gebiedsgericht** met beter benutten aan de slag, in plaats van alleen op projectbasis.

## Waar hospitaverhuur te stimuleren?

Hospitaverhuur is in principe op veel plekken toepasbaar en is niet gebonden aan specifieke bouwperiodes of wijktypen. De kernvoorwaarde is dat de woning voldoende kamers heeft en dat de hoofdbewoner bereid en in staat is een kamer te verhuren. Hospitaverhuur is vooral een woninggerichte en op de persoon gerichte maatregel. Uit Publieksonderzoek hospitaverhuur blijkt dat 8% van de Nederlanders hospitaverhuur overweegt (waarschijnlijk/zeker); extra inkomsten en verlichten woningnood zijn belangrijke redenen. Zelfs als een klein deel van hen daadwerkelijk een kamer gaat verhuren, zijn dat in absolute zin heel veel kamers.

De grootste potentie bevindt zich in wijken met grotere woningen en een oudere bevolking. In deze vergrijsde wijken kan hospitaverhuur bijdragen aan het verminderen van eenzaamheid en het beter benutten van bestaande woonruimte, terwijl de sociale impact beperkt blijft doordat slechts één extra huishouden wordt toegevoegd. In de praktijk kunnen belemmeringen ontstaan door regelgeving, zoals parkeernormen en door financiële prikkels of onzekerheden voor bewoners, bijvoorbeeld rond huurtoeslag of uitkeringen. Deze randvoorwaarden zijn vaak bepalend voor de mate waarin hospitaverhuur daadwerkelijk van de grond komt.

## Waar woningen gedeeld te verhuren (met friendscontracten of kamergewijze verhuur)?

Net als hospitaverhuur is gedeeld verhuren in principe overal toepasbaar. De belangrijkste voorwaarde ligt op woningniveau: de woning moet voldoende kamers hebben en een indeling die het mogelijk maakt

om privacy te organiseren. Woningdelen kan verspreid over de hele bestaande voorraad worden ingezet.

De meeste potentie voor woningdelen ligt in wijken met veel grote woningen, zowel rijtjeswoningen als ruime flats. Extra kansrijk zijn 'onhandige' woningen: boven een winkel, hoekwoningen zonder tuin, enz. Tegelijkertijd vraagt woningdelen aandacht voor mogelijke belemmeringen, zoals parkeerdruk en (geluids-)overlast, en voor de effecten op inkomensafhankelijke regelingen of uitkeringen van bewoners. Deze factoren bepalen in de praktijk mede waar woningdelen daadwerkelijk succesvol kan worden toegepast.

### Meer lezen:

[Beter benutten bestaande voorraad | Companen](#)

[Met Woningdelen De Wooncrisis Te Lijf | IPW](#)

[Publieksonderzoek hospitaverhuur | Rijksoverheid](#)

[Rapport hospitaverhuur in Nederland 2025 | Hospi Housing](#)

## Waar te splitsen?

Bij splitsen zijn vooral de technische en bouwkundige eigenschappen van de bestaande woning bepalend. Denk hierbij aan de grootte en indeling van de woning, de draagkracht van vloeren en installaties, de ligging binnen een gebouw of complex en de mogelijkheden om de benodigde vergunningen te verkrijgen. Splitsen vraagt niet alleen om een bouwkundige toets, maar ook om een afweging op wijkniveau: past de toevoeging van extra huishoudens bij de draagkracht van de buurt en sluit het nieuwe woningproduct aan bij de beoogde doelgroep?

Of een woning geschikt is voor splitsing hangt sterk af van bouwperiode, indeling, constructie en mate van standaardisatie. Een woning moet ruim genoeg zijn om te splitsen naar zelfstandige woonruimte. Volgens het [Besluit bouwwerken en leefomgeving](#) moet een zelfstandige woning na verbouwing minimaal 18 m<sup>2</sup> zijn. Gemeenten stellen vaak minimumeisen aan de te splitsen woning. In de praktijk blijkt dat het grootste potentieel voor splitsen ligt bij rijtjeswoningen uit de jaren '70 en '80, en soms ook uit ruime flats van begin jaren '70. Deze woningen combineren voldoende ruimte met standaard bouwmethodes en repeteerbare plattegronden, waardoor meerdere woningen van hetzelfde type op dezelfde manier kunnen worden gesplitst.

## Bouwperiode en technische mogelijkheden

### Wederopbouwperiode (1946–1959)

Woningen uit deze periode zijn meestal compact en functioneel. Door de beperkte afmetingen (gemiddeld 85-95 m<sup>2</sup>) en de functionele indeling zijn splitsingskansen hier beperkt.

### Klassieke doorzonwoningen (1960–1969)

Deze woningen zijn breder en groter (gemiddeld 100–115 m<sup>2</sup>) dan de wederopbouwoningen. Vanaf circa 1965 zijn woningen technisch en maatkundig robuust en repeteerbaar gebouwd. Betonvloeren vervangen houten vloeren, maatvoering wordt uniformer en plattegronden logischer. Rechthoekige doorzonkamers, centrale trappen, keukens achter en gegroepeerde installaties maken deze woningen geschikt voor opschaalbare splitsingsconcepten.

### Jaren '70: ruimere traditionele woningen (1970–1979)

Woningen uit de jaren '70 zijn doorgaans ruimer (115 m<sup>2</sup>+) en hebben meer slaapkamers. Prefab-elementen en betonvloeren maken ze constructief robuust en maatvast. Door de grotere afmetingen en logische indeling lenen deze woningen zich goed voor standaard splitsingsconcepten. Rond 1970 werden ook veel ruime flats gebouwd, die zich goed lenen voor splitsing.

### Jaren '80 tot begin '90

Binnen de jaren '80 is een tweedeling te zien. Sommige grotere eengezinswoningen zijn nog geschikt voor splitsing. Deze woningen zijn constructief solide en technisch repeteerbaar gebouwd, waardoor standaardoplossingen goed toepasbaar zijn. Tegelijkertijd werd een deel van de corporatiewoningen uit deze periode in crisistijd gebouwd (kleiner, soberder en eenvoudiger) en leent zich hierdoor minder goed voor splitsen. Daarnaast werd vanaf het midden van de jaren '80 architectuur expressiever met vides, erkers, schuine wanden en vaker geïntegreerde installaties in wanden en vloeren. Trappen bevinden zich

soms midden in het huis, waardoor splitsen duurder wordt en maatwerk onvermijdelijk is. De mate van standaardisatie neemt in deze periode dus af, waardoor opschalen van splitsingsoplossingen minder eenvoudig is.

## **Sociale en wijkgerichte aspecten**

Naast de bouwkundige geschiktheid spelen wijk- en bewonerskenmerken een rol bij het bepalen waar splitsen kansrijk is. Splitsen leidt tot verdichting en een toename van het aantal huishoudens, wat effect kan hebben op leefbaarheid, parkeerdruk en de sociale dynamiek in een buurt. Wijken met veel grotere gezinswoningen die door kleine huishoudens worden bewoond, bieden vaak meer ruimte om te verdichten zonder dat dit direct tot spanningen leidt. In dergelijke wijken draagt splitsen bij aan een evenwichtige samenstelling, waarbij jongeren kunnen instromen en senioren doorstromen uit hun te grote gezinswoning naar een passend huis.

### **Meer lezen:**

[Beter benutten bestaande rijtjeswoningen | College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs](#)

[Beter benutten bestaande voorraad | Companen](#)

[Woningsplitsing door woningcorporaties in de praktijk | Platform31](#)

[Splitsgids | Volkshuisvesting Nederland](#)

[Parkeernormentool | CROW](#)

## Waar op te toppen?

Bij optoppen draait het vooral om de constructieve en bouwkundige kwaliteit van het bestaande gebouw. Factoren zoals de draagkracht van funderingen en gevels, de beschikbare ruimte voor extra verdiepingen en de vorm van het dak zijn bepalend voor de haalbaarheid. Deze eigenschappen zijn sterk afhankelijk van de bouwperiode, waardoor sommige bouwperiodes kansrijker zijn voor optoppen dan andere. Het meest voor de hand liggend zijn gebouwen met een plat dak. Regionale analyses (bijvoorbeeld in de [provincie Utrecht](#)) laten zien dat veel potentiële optopcapaciteit ligt in naoorlogse wijken (1965–1992) met vooral drie- tot vier laagse appartementencomplexen. Nieuwere gebouwen (vanaf 1992 en zeker vanaf 2009) hebben dikwijls minder 'reserve' voor extra lagen in de constructie. Vanzelfsprekend geldt dat hoe lichter de opbouw is, des te meer ruimte er ontstaat voor extra verdiepingen. Ook andere afwegingen spelen in de praktijk mee, zoals de planning voor groot onderhoud, de beschikbare ruimte in de omgeving (voor minder overlast en extra parkeermogelijkheden) en de maximale bouwhoogte volgens het omgevingsplan.

## Bouwperiode en technische mogelijkheden

### Vooroorlogs (<1945)

Vooroorlogse gebouwen hebben vaak zware bakstenen muren, houten vloeren en funderingen die oorspronkelijk niet zijn ontworpen voor extra verdiepingen. Optoppen is technisch mogelijk, maar vereist per gebouw een constructieve toets en waar nodig versterking van de draagstructuur.

### Wederopbouw (1945–1965)

Massief metselwerk en soms prefab beton kenmerken deze gebouwen.

De funderingen zijn doorgaans redelijk stevig, maar specifiek onderzoek per gebouw blijft nodig om vast te stellen in hoeverre optoppen technisch haalbaar is en welke versterkingen eventueel nodig zijn.

### Naoorlogse wijken 1965–1992

Prefab betonframes en kolommen zijn gebruikelijk. Deze gebouwen zijn relatief geschikt voor optoppen, vooral met lichte tot middelzware extra verdiepingen. Constructieve toetsing blijft noodzakelijk, maar haalbaarheid is groter dan bij oudere gebouwen. Voordeel van de naoorlogse flats met uniforme structuur is dat oplossingen opschaalbaar zijn, omdat er in deze periode veel gebouwd is in Nederland.

### Bouwperiode 1992–2008

Moderne beton- en staalconstructies met verbeterde funderingen maken optoppen goed mogelijk. Meerdere verdiepingen kunnen relatief eenvoudig worden toegevoegd, vooral wanneer lichte materialen worden toegepast. Er is in deze periode minder gestandaardiseerd gebouwd dan in andere perioden.

### Bouwperiode vanaf 2009

Moderne panden zijn vaak ontworpen met geoptimaliseerde constructies, gericht op efficiëntie en hebben hierdoor minder 'ruimte' over in de draagkracht, waardoor er weinig reservecapaciteit is voor extra verdiepingen. Optoppen is technisch mogelijk, maar panden zijn technisch en constructief goed. Optoppen koppelen aan andere ingrepen is dan niet opportuun.

## **Sociale en wijkenmerken**

Naast bouwkundige aspecten spelen sociale en wijkenmerken een belangrijke rol bij het bepalen waar optoppen kansrijk is. Hierbij is vooral de demografie van de omgeving relevant: bijvoorbeeld het aandeel ouderen, gezinnen of starters, en de mate waarin de huidige bewoners extra woningen kunnen opvangen zonder negatieve effecten op leefbaarheid.

## **Praktische aspecten van optoppen**

Er zijn steeds meer woningfabrikanten die lichtgewicht optopconstructies leveren, en de kennis over aansluiting op het bestaande casco neemt toe (ruimte, leidingen, voorzieningen). Liften zijn verplicht vanaf de vijfde verdieping, maar bij drie lagen kan de trap worden doorgetrokken. Bij hogere complexen is een lift efficiënter, vooral bij grote dakoppervlakken of ontsluitingen waarvan bewoners op lagere verdiepingen ook profiteren; galerijflats zijn hier geschikter dan portiekflats.

### **Meer lezen:**

[Acht bouwkundige aandachtspunten om optoppen van woningen te bevorderen | Platform31](#)

[Optoppen van bestaande bouwwerken | Nieman Raadgevende Ingenieurs](#)

[Optoppen de constructie en fundering \(2024\) | Creative City Solutions](#)

## Waar woningen aanplakken?

Bij het aanplakken van woningen gaat het om het toevoegen van één of meerdere woningen aan bestaande woningen of complexen, bijvoorbeeld een hoekwoning, een lage flat of appartementengebouw. Dit kan door gebruik te maken van extra ruimte op eigen perceel, gemeentelijk terrein of voormalige garages of door aanbouw aan 'dode' gevels van gebouwen. Er zijn verschillende vormen: een woning toevoegen naast een hoekwoning, een nieuwe woning op de plek van een oude hoekwoning, een kolom toevoegen naast een flat, of bij een lage flat een kolom met lift realiseren. Het gaat altijd om kleinschalige verdichting midden in bestaande wijken, waar voorzieningen al aanwezig zijn.

De potentie is het grootst bij hoekwoningen uit de jaren 1960–1980, omdat deze vaak voldoende tuin- en perceelruimte hebben. Ook snippergroen of oude garages bieden mogelijkheden. Als er niet genoeg ruimte op het perceel is, kan aanplakken worden gecombineerd met sloop-nieuwbouw.

De geschiktheid van een locatie hangt af van **fysieke ruimte en wijkenmerken**. Zonder sloop is minimaal zes maar liever acht meter zijtuin en circa 10 meter achtertuin nodig voor goede stedenbouwkundige inpassing, bergingen en eventuele vuilcontainers. Bij sloop-nieuwbouw is ongeveer 3,5 meter extra ruimte nodig naast de bestaande tuin of grond voor een eigen ingang en voldoende leefruimte. Belangrijk zijn ook de rooilijnen, waarvoor afspraken met de gemeente nodig zijn.

Wijkenmerken beïnvloeden de kansrijkheid: een hoog aandeel sociale huur in de straat of directe omgeving kan bezwaar van eigenaar-bewoners beperken, en eenzijdig corporatiebezit maakt herhaling bij meerdere woningen mogelijk, wat schaalvoordelen oplevert. Door slim te kijken naar zowel de fysieke ruimte als de sociale context kan aanplakken een effectieve manier zijn om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en extra woningen te realiseren in wijken waar dit past.

# Colofon

vereniging van  
woningcorporaties



© 2026 Aedes vereniging van woningcorporaties Den Haag

Deze brochure is in opdracht van Aedes opgesteld.

**Tekst:** Laurens van Dongen (Companen), Myrthe Sietsma (Platform31) en Frank Wassenberg (Platform31).

**Met medewerking van:** Bergopwaarts, Cazas Wonen, Centrada, Chaptr2 / Nija advies, De Alliantie, Fien Wonen, Lefier, Maaskoepel, Ministerie van BZK, OFW, Parteon, Portaal, Provincie Gelderland, Provincie Zuid-Holland, RVO, RWU, SallandWonen, SOR, Stadgenoot, Stek Wonen, Talis, Thius, Thuisvester, Triada, Trudo, Vivare, WonenBreBurg, Woningstichting Barneveld, Woonbedrijf, Woonbron, Woonin, Zayaz, Zeeuwend

**Redactie:** Aedes en Companen

**Vormgeving:** Jenny Poelen (Companen)