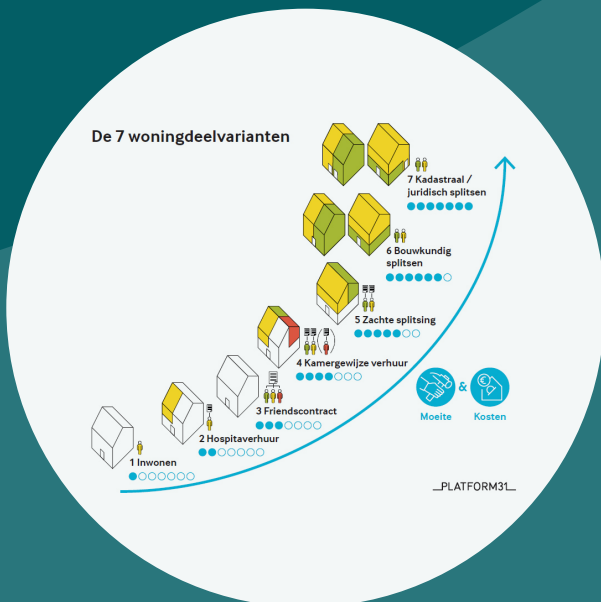




# MEER WONINGEN; ZO KAN HET OOK!

KANSEN OM MEER MENSEN IN  
DE REGIO ARNHEM-NIJMEGEN EEN  
THUIS TE BIEDEN



# MEER WONINGEN; ZO KAN HET OOK

Tot en met 2030 moeten er minimaal 33.000 woningen bijkomen in de regio Arnhem-Nijmegen. Daarom zie je nu op vele plekken in de regio de bouwhijskranen staan. Nieuwbouw is niet de enige oplossing. Er zijn ook andere manieren om meer mensen een thuis te geven, bijvoorbeeld door extra woonlagen te plaatsen op bestaande gebouwen (optoppen). Van al deze oplossingen hebben we in deze brochure drie kansrijke mogelijkheden voor onze regio op een rij gezet.

## TRANSFORMATIE LEEGSTAANDE RUITES

In steden komen winkelpanden steeds vaker leeg te staan. En garageboxen en bergingen onder flats hebben vaak een desolate uitstraling. Terwijl er grote behoefte is aan woonruimte voor bijvoorbeeld starters. Deze ruimten kunnen prima worden omgebouwd tot woningen.

## VERBETEREN WOONERVEN

Of neem woonefwijken uit de jaren 70. Door hun eenzijdigheid passen ze steeds minder bij de woonbehoefte van nu. In de omgeving wordt de tand des tijds zichtbaar. Ook zal op termijn iets moeten worden gedaan om die woningen te verduurzamen. Knap dan niet alleen de wijk op, maar pak ook de woningen aan door bijvoorbeeld appartementen te creëren. Zo ontstaat er meteen meer variatie qua bewoners.

## WONINGDELEN OF SPLITSEN

Een derde optie is om huurwoningen op te delen of te splitsen. Dit kan ideaal zijn voor bijvoorbeeld starters en alleenstaande ouderen.

## MEERWAARDE OP DIVERSE FRONTEN

Het heeft meerwaarde op diverse fronten als we bestaande bebouwing aanpassen om nieuwe woonruimte te creëren. Zo vergroten we er de leefbaarheid in wijken mee. En sluiten we beter aan bij de toename van eenpersoonshuishoudens van ouderen én jongeren.

## WAT SPREEKT JOU AAN?

Als Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen kunnen we geen huizen bouwen of wijken omvormen. Maar we denken er wel graag over mee hoe dat slim kan. Welke voorbeelden uit deze brochure spreken jouw gemeente of jouw corporatie aan? Of welke kansen ziet jouw gemeente of jouw corporatie nog meer? Denk bijvoorbeeld ook aan de verhuiscoaches in diverse gemeenten, die 65-plussers in eengezinswoningen helpen verhuizen naar een kleiner appartement. Dat er kansen liggen, is wel duidelijk. Ook het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft hier volop aandacht voor. Zie: [www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/leegstand-en-transformatie/nieuws/2023/05/17/meer-woningen-door-beter-benutten-van-bestaande-bebouwing](http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/leegstand-en-transformatie/nieuws/2023/05/17/meer-woningen-door-beter-benutten-van-bestaande-bebouwing)

We helpen graag om samen de mogelijkheden verder in kaart te brengen. Of om met hulp van de flexpool bij te dragen aan een beter gebruik van de bestaande ruimte.

### Team Woondeal

*Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen*

# STAPPENPLAN

VOOR EEN BETERE BENUTTING VAN DE  
BESTAANDE VOORRAAD

## ZELF AAN DE SLAG

- 1** Onderzoek als gemeente en corporaties samen de potentie in jouw gemeente.
- 2** Stel een projectleider aan om kansen verder te brengen en belemmeringen weg te nemen.
- 3** Onderken waar laaghangend fruit is en haal belemmeringen weg die tegenwerken, bijvoorbeeld:
  - a. Aanpassing van beleidsregels.
  - b. Aanpassing van bestemmingsplan, zoals definitie van huishoudens en parkeernorm.
  - c. Beleid kostendelersnorm.
- 4** Selecteer een gebied in je gemeente waar de maatregelen kansrijk zijn. Om de beweging echt op gang te krijgen, kies je voor een klein begin met bijvoorbeeld minimaal twee oplossingen en in minimaal twee gebieden.

## SAMEN AAN DE SLAG

- 1** Maak halffabricaten (deeloplossingen) die helpen belemmeringen weg te nemen (je kunt niet alles met een blauwdruk oplossen).
- 2** Deel de halffabricaten met je collega's en met de Groene Metropoolregio en Woonkr8.
- 3** Deel je ervaringen via de Groene Metropoolregio en Woonkr8.
- 4** We vragen aan het Rijk en de provincie om hun halffabricaten en goede voorbeelden met ons te delen.



CASE 1

# LEEGSTAANDE RUIMTES OMBOUWEN TOT WONINGEN

Langdurig ongebruikte ruimtes in bestaande gebouwen kunnen een goede basis zijn voor extra woningen. Daarmee sla je twee vliegen in een klap: meer woonruimte en betere sociale veiligheid en leefbaarheid.





## PROBLEMSCHETS

Gebouwen of delen van gebouwen die langdurig leegstaan, nodigen uit tot inbraak en vandalisme. Dit komt de sociale veiligheid en leefbaarheid van een gebouw en straat niet ten goede. Hermetische afsluiting geeft het gebouw en gebied een anonieme en schrale uitstraling en is geen permanente oplossing. Met het huidige woningtekort kan het een oplossing zijn om die vierkante meters om te bouwen tot nieuwe woningen.

## OPLOSSING

Allerlei bestaande bebouwing kan de basis zijn voor nieuwe woonruimtes. In leegstaande kantoren kunnen studio's worden gerealiseerd. Leegstaande winkels kunnen worden omgebouwd tot woningen. In Huissen bijvoorbeeld, maakt de leegstaande Aloysiuschool plaats voor 30 nieuwe woningen en een parkeergarage. De parkeergarage is deels openbaar, waardoor het naastgelegen Raadhuisplein opnieuw kan worden ingericht met ruimte voor groen. Hierdoor wordt de biodiversiteit versterkt en hittestress en verdroging tegengegaan. Een ander voorbeeld: in Arnhem worden ongebruikte, anonieme bergingen in een flat op het Schipholplein verbouwd tot een- en tweekamerappartementen.

## UITDAGINGEN

- Er is draagvlak nodig om de transformatie gezamenlijk aan te pakken, soms moeten ondernemers verhuizen.
- Goede samenwerking is nodig tussen overheden en overige partijen, waaronder nutsbedrijven. Bijvoorbeeld voor aanpassingen in netcapaciteit.
- Voor woningen op de begane grond in de binnenstad is een verandering nodig in visie op het bestaan van verschillende functies naast elkaar.
- Ruimtes moeten geschikt zijn voor verbouwing tot woningen of appartementen. De aanwezigheid van technische installaties kan een uitdaging zijn.
- Een goede overgang tussen de woonfunctie (privé) en de openbare ruimte is cruciaal.

## KANSEN

- Deze aanpak zorgt voor meer woningen.
- De kwaliteit van zowel het gebouw als het gebied gaat erop vooruit.
- Appartementen en woningen vergroten de leefbaarheid en sociale veiligheid.
- Het probleem van anonimiteit wordt aangepakt.
- Goed te realiseren bij actief beleid en inzet instrumentarium door de gemeente: via bestemmingsplan / omgevingsplan en leegstandsverordening.





CASE 2

# BESTAANDE WOONERVEN VERBETEREN

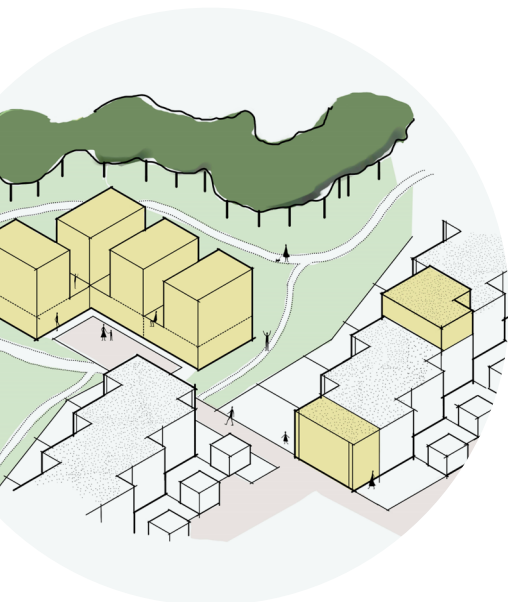
Verouderde woonwijken opknappen en er tegelijk voor méér woningen zorgen. Dat zorgt ook nog eens voor meer variatie in de bewoners. Om dit mogelijk te maken, moeten veel partijen samenwerken.

## PROBLEMSCHETS

Onze regio kent veel woonerfwijken uit de jaren 70. Deze wijken bestaan veelal uit eengezinswoningen met een vergrijzende inwonerspopulatie. Doorstroming is er nauwelijks. De plantsoenen en bestrating zijn inmiddels bijna 50 jaar oud. Ze tonen soms wat sleets. Gemeenten hebben geen tijd of prioriteit om deze wijken te vernieuwen. Toch zal er op enig moment iets moeten gebeuren, alleen al aan de verduurzaming van de woningen. Hier ligt een mooie kans om de wijk op te knappen en tegelijk voor méér woningen te zorgen.

## OPLOSSING

In een woonerfwijk kunnen bijvoorbeeld eengezinswoningen omgebouwd worden tot meerdere appartementen. Of garages plaatsmaken voor woningen. Of weinig gebruikte voorzieningen zoals openbaar groen, een speeltuin of tankstation worden vervangen door woningen. Zo wordt de wijk aantrekkelijk voor met name kleinere huishoudens zoals starters en eenpersoonshuishoudens. Oudere bewoners kunnen hun grote eengezinswoning verruilen voor een appartement, wat de doorstroming in de wijk bevordert. Tegelijk kan zo'n woonerfwijk opgeknapt worden: betere openbare voorzieningen, meer of beter groen, betere verkeersveiligheid, enzovoort. In Beuningen bijvoorbeeld, gaat de woonstichting aan de slag met het onderhoud en de verduurzaming van 107 huurwoningen. Als er een grote eengezinswoning vrijkomt, wordt deze gesloopt en vervangen door 2 of 3 appartementen.



## UITDAGINGEN

- Door verkoop van huurwoningen is er vaak sprake van diverse woningeigenaren: particulieren en woningcorporaties.
- Er moeten veel overheidsdisciplines samenwerken: van wonen tot energie en openbare ruimte. Een bestaande aanpak hiervoor – zoals er bij nieuwbouwwijken wordt gewerkt aan de hand van een Bouwbesluit met de eisen van nu – is er nog niet.
- De grondige aanpak van een bestaande wijk verliest het in prioriteit van andere urgente knelpunten.

## KANSEN

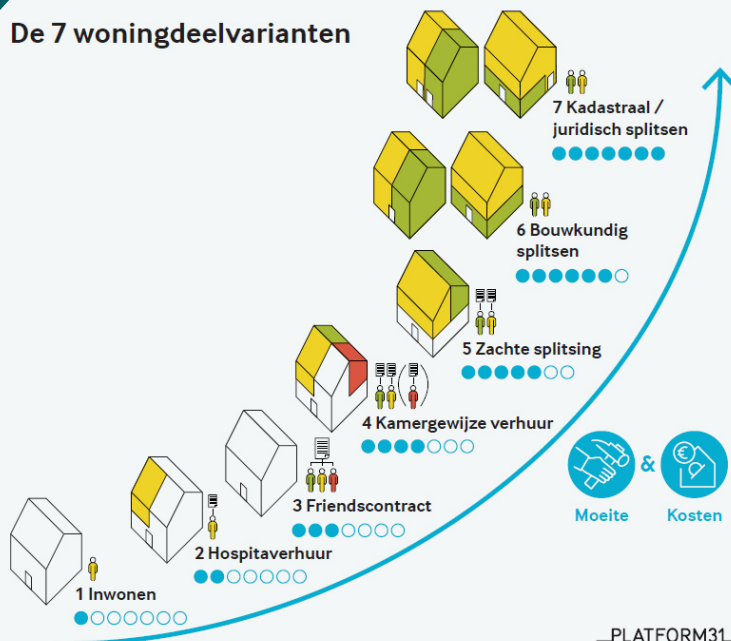
- Deze aanpak zorgt voor meer woningen.
- De wijk verbetert in zijn geheel: betere openbare voorzieningen, meer of beter groen, betere verkeersveiligheid, enzovoort.
- Er komt meer variatie in de soorten bewoners: ook starters en andere eenpersoonshuishoudens.
- Deze aanpak heeft meer kans van slagen als er een ander project in de wijk aan gekoppeld kan worden, zoals een wijkuitvoeringsplan vanuit de transitievisie warmte, of rioolvernieuwing.
- Goed voorbeeld doet volgen. Als deze aanpak eenmaal succesvol is uitgevoerd in een gemeente, is het eenvoudiger de aanpak te kopiëren en in andere regiogemeentes toe te passen.

## CASE 3

# WONING DELEN OF SPLITSSEN: 2 OF 3 HUIS- HOUDENS IN 1 WONING

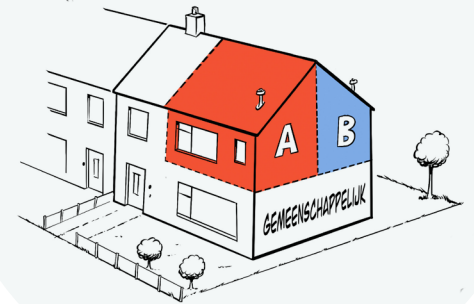
Een leeggekomen huurwoning opdelen of splitsen zodat er voortaan 2 of 3 eenpersoonshuishoudens kunnen wonen. Een mooie oplossing voor bijvoorbeeld alleenstaande starters en senioren.

De 7 woningdeelvarianten





# WONINGDELEN



## PROBLEEMSCHETS

65% van de mensen die een huurwoning zoekt, is alleen. Terwijl 50% van het totale huurwoningaanbod ruime eengezinswoningen zijn. Daarom hebben de Nijmeegse woningcorporaties Talis en Portaal een creatieve woonoplossing gevonden: woningdelen. Ook het splitsen van woningen kan een oplossing zijn.

## OPLOSSING

Bij woningdelen wordt een eengezinswoning die vrijkomt, voortaan verhuurd aan 2 of 3 alleenstaande woningzoekenden. Zo biedt Portaal Nijmegen 3 personen elk een eigen slaapkamer en een gedeelde badkamer, woonkamer, keuken en tuin. Bij Talis wordt een vrijgekomen woning eerst verbouwd: er komt een tweede badkamer in. Hierdoor kunnen er voortaan 2 eenpersoons-huishoudens wonen met elk een eigen slaapkamer en badkamer. Elke huurder krijgt een eigen huurcontract. Woningdelen is ideaal voor bijvoorbeeld alleenstaande, bevriende senioren. Maar ook voor starters op de woningmarkt. Talis heeft in de afgelopen 2 jaar 15 woningen gedeeld, en wil er in 2023 circa 25 delen. Portaal gaat als pilot 10 woningen delen.

Een andere optie is het splitsen van een woning. Dan wordt een grote woning verdeeld in 2 (of meer) zelfstandige kleinere woningen met elk een eigen opgang. Bij splitsing is er sprake van zelfstandig wonen, bij delen gaat het officieel om onzelfstandig wonen.

## UITDAGINGEN

- De overheid ziet de bewoners van een gedeelde woning standaard als 1 huishouden. Dit betekent dat de inkomens worden opgeteld voor het bepalen van bijvoorbeeld de bijstand- of AOW-uitkering en de huurtoeslag. Dat is financieel ongunstig voor de bewoners. Met actief beleid kan de gemeente deze kostendelersnorm ondervangen.
- Een woning delen wordt door veel organisaties gezien als een onvolwaardige woonvorm. Dat zit 'm bijvoorbeeld in bepaalde definities. Om het woningtekort in Nederland te bepalen, worden mensen die onzelfstandig wonen gela-

beld als woningzoekende, terwijl ze vaak niet op zoek zijn. In de monitor moeten we dit oplossen.

- Een gedeelde woning heeft geen goed imago. Er wordt al snel gedacht aan feestende studenten, parkeeroverlast enzovoort.
- In Nederland zijn mensen eraan gewend hun eigen woonplek te hebben. Daardoor is er tot nu toe beperkt animo onder woningzoekenden voor een gedeelde woning.
- Een woning splitsen is kostbaarder dan een woning delen. Splitsen moet ook maar net haalbaar zijn qua bestemmingsplan en parkeernorm.
- Bij woningsplitsen moet je vroegtijdig rekening houden met eisen ten aanzien van flora en fauna.

## KANSEN

- Deze aanpak zorgt voor meer woningen.
- Woningdelen is in landen als Duitsland en de Verenigde Staten heel populair. Met de goede uitgangspunten kan het in onze regio ook een succes worden.
- De woonvorm woningdelen is snel te realiseren door woningcorporaties, zonder al te veel procedures.
- Woningdelen zorgt voor betaalbare woningen. Ook kunnen vaste lasten zoals de kosten voor verwarming en internet worden gedeeld.
- Woningdelen gaat vereenzaming tegen.
- Bij het splitsen van een woning heeft ieder zijn eigen woonruimte; dit zorgt voor meer animo dan het delen van een woning. Ook omdat de inkomens van de bewoners niet worden opgeteld voor bijvoorbeeld huurtoeslag en AOW.

© Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, juni 2023

**Beeld:** Fotografie case 2: Ivo Hutten; Beelden case 3:  
Barzilay+Ferwerda

**Meer weten wat de Groene Metropoolregio voor  
jou kan betekenen?** Neem contact op via:  
[groene-groeiregio@groenemetropoolregio.nl](mailto:groene-groeiregio@groenemetropoolregio.nl)