



Zayaz is de pioniersfase voorbij:
**‘Slimmer gebruik
 van de bestaande
 voorraad? Doen
 we gewoon!’**

Woningcorporatie Zayaz uit 's-Hertogenbosch bezit relatief veel eengezinswoningen, terwijl juist de vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens groeit. Daarom onderzocht ze al in 2019 de mogelijkheden voor woningsplitsen. Huurders reageerden positief en sindsdien past Zayaz dit waar mogelijk toe. Bestaande woningen worden omgebouwd tot twee of meer zelfstandige eenheden.

Mark van de Goor is als technisch projectleider bij Zayaz sinds anderhalf jaar kartrekker van het woningsplitsingsproject. Hij vertelt: ‘Wat het bijzonder maakt, is dat we niet meer in de verkennende fase zitten. Waar veel organisaties nog bezig zijn met onderzoeken of splitsing kansrijk is, hebben wij al ervaring opgedaan en onze werkwijze daarop ingericht. Daardoor kunnen we sneller beoordelen waar splitsing mogelijk is en hoe we dit zorgvuldig kunnen uitvoeren. We laten zien dat we niet alleen praten over slimmer gebruik van de bestaande voorraad, maar het ook daadwerkelijk dóen.’

Slimmer omgaan met bestaande woningen

Splitsing is volgens Mark een praktische manier om sneller woningen toe te voegen binnen de bestaande stedelijke omgeving. Zo draagt het bij aan de grote bouwopgave. ‘De vraag is ontzettend groot. Om daaraan tegemoet te komen kunnen we niet alleen leunen op nieuwbouw in uitbreidingsgebieden of stedelijke inbreiding. We moeten ook slimmer omgaan met de woningen die er al zijn. Door grotere woningen waar dat passend is te splitsen, benutten we de bestaande voorraad beter en voegen we kleinere, betaalbare eenheden toe. Dat sluit goed aan bij de ontwikkeling dat er steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens zijn. Splitsing is geen vervanging van nieuwbouw, maar een aanvullende route binnen de totale bouwopgave.’ Een belangrijk uitgangspunt is dat de »

nieuwe woningen volledig zelfstandig zijn en de bewoners beschikken over alle nodige voorzieningen. Mark: ‘Bewoners hebben een eigen keuken, badkamer en slaapkamer, en betalen zelf de huur en de nutsvoorzieningen. Daardoor kunnen huurders een zelfstandig huishouden voeren en, als ze daarvoor in aanmerking komen, huurtoeslag aanvragen. Ook zijn zij niet afhankelijk van de bewoner van het andere deel van de woning.’

Verminderen krapte

In de afgelopen jaren splitste Zayaz een kleine 40 eengezinswoningen tot 75 extra wooneenheden. De doelstelling voor dit jaar ligt op 8. ‘Daarvan hebben we er nu 6 gerealiseerd. Ik ben nog op zoek naar 2 geschikte woningen, maar dat is lastig door de lage mutatiegraad. We splitsen namelijk pas wanneer een huurcontract wordt beëindigd en een woning leegkomt. Dat zijn er momenteel weinig.’ Mark benadrukt: ‘8 woningen lijkt misschien weinig, maar iedere extra woning draagt bij aan het verminderen van het tekort.’

Volgens Zayaz komen in de regio ongeveer 800 tot 1.000 huurwoningen in aanmerking voor splitsing, waarvan er zo’n 500 van de corporatie zelf zijn. Daarbij spelen de beleidsregels van de gemeente ‘s-Her-

‘We gaan pas splitsen wanneer een huurcontract wordt beëindigd en een woning leegkomt’

togenbosch een belangrijke rol. ‘Als je een woning splitst, mogen ten minste 4 woningen aan beide zijden van het te splitsen pand niet worden gesplitst. De ruimtelijke opzet en het karakter van een wijk of buurt mogen niet onevenredig worden aangetast. Het is dus niet mogelijk om een hele straat te splitsen (zie ook het kader, red.). Ook heeft de gemeente gebieden aangewezen waar splitsing niet is toegestaan, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van industrie.’

De gemeente ‘s-Hertogenbosch speelt dan ook een belangrijke rol bij het mogelijk maken van splitsing. De beleidsregels bieden volgens Mark duidelijkheid voor corporaties en particulieren die een woning willen splitsen. ‘Daardoor is helder aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Wel moeten we het reguliere vergunningstraject doorlopen. Mijn collega’s hebben regelmatig contact met de gemeente over splitsing en over mogelijkheden om processen te versnellen en efficiënter in te richten.’

Checklist Zayaz

Komt de woning dan nog in aanmerking, dan doet Zayaz uitgebreid onderzoek, onder meer naar de sociale context: wat speelt er in de wijk en past splitsing op deze locatie? Ook wanneer een woning op papier geschikt lijkt, kan deze dus alsnog afvallen. Zayaz hanteert daarvoor een checklist. Mark: ‘We kijken onder meer naar de oppervlakte. Omdat de nieuwe eenheden minimaal 40 vierkante meter groot moeten zijn, hanteren wij een minimum oppervlak van 100 vierkante meter van de oorspronkelijke woning. Ook het aantal verdiepingen speelt een rol. Als er sprake is van een plat dak kunnen vaak 3 appartementen worden gerealiseerd.’ »



project

Woningsplitsen

Doelgroep
Een- en tweepersoons-huishoudens

Type woningen
Bestaande eengezinswoningen, omgebouwd tot 2 of meer zelfstandige eenheden

Minimale grootte na splitsing
40 m²

Minimale grootte vóór splitsing
100 m²

Opgeleverd tot nu toe
75 woningen

Jaarlijkse doelstelling
8 woningen

Potentie Zayaz in de regio
zo’n 500 huurwoningen geschikt voor splitsing

Doorlooptijd
circa 31 weken (15 weken vergunningstraject (inclusief 6 weken calculatie), 6 weken voorbereiding, 10 weken uitvoering)

Partners
Gemeente ‘s-Hertogenbosch, Van der Schoot Architecten, Van Wijnen Vastgoedbeheer

Iedere woning is maatwerk. Samen met een vaste architect en aannemer zoeken we steeds naar de beste plattegrond binnen de beschikbare kaders'



Bestuursakkoord 's-Hertogenbosch

Om tegemoet te komen aan de grote vraag, heeft de gemeente 's-Hertogenbosch samen met de corporaties afspraken gemaakt over het splitsen van woningen en is gestart met het stimuleren van particuliere eigenaren om woningen te splitsen. Naast splitsing wordt gekeken naar andere mogelijkheden om meer mensen aan een woning te helpen binnen de bestaande voorraad, zoals optoppen en het delen van bestaande woningen (hospitaverhuur en friendsconcepten). In het nieuwe bestuursakkoord is dit onderwerp opnieuw opgenomen. Op s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl is in het bestuurlijk informatiesysteem meer informatie te vinden, bijvoorbeeld over de beleidsregels voor splitsing en het paraplubestemmingsplan waarmee het splitsen van woningen mogelijk wordt gemaakt. Tegelijkertijd blijft er aandacht voor de leefbaarheid van de buurt.

Met name de indeling van een woning kan bepalend zijn. 'Voor de toegang tot het appartement op de eerste verdieping is de ligging van de trap vaak doorslaggevend. Als die zich midden in de woonkamer bevindt, moet soms een portaal worden gemaakt waardoor veel oppervlakte verloren gaat. Dat is regelmatig een reden om een woning af te wijzen.' Daarnaast kijkt Zayaz naar de buitenruimte. 'We beoordelen of er ruimte is voor een

gedeelde tuin of 2 afzonderlijke tuinen. Ook moeten beide eenheden beschikken over een berging. Soms wordt een bestaande berging gesplitst of plaatsen we er 1 extra. Vaak is de toegang tot de berging van de bovenwoning via de brandgang.' En dan speelt de technische kant nog mee. 'Voor beide eenheden moet bijvoorbeeld een eigen meterkast kunnen worden geïnstalleerd. Een woning kan ook om andere redenen afvallen, bijvoorbeeld omdat die een verkooplabel heeft of omdat er op korte termijn een onderhoudsproject gepland staat.'

Verduurzaming binnenzijde

Iedere splitsing vraagt om een eigen aanpak, vertelt Mark. 'Elke woning is anders, waardoor elke splitsing maatwerk is. Samen met een vaste architect en aannemer zoeken we steeds naar de beste plattegrond binnen de beschikbare kaders.' Daardoor verschilt het project ook van veel andere bouwprojecten. 'Per woning steken we er gemiddeld echt meer uren in. In de huidige arbeidsmarkt, waarin personeel schaars is, is dat wel een aandachtspunt.' Financieel blijft het volgens hem interessant. 'De totale kosten per woning liggen lager dan bij nieuwbouw, omdat we bijvoorbeeld geen grondkosten hebben.'

Naast het toevoegen van woningen levert splitsing ook duurzaamheidswinst op. 'Wat dit project duurzaam maakt, is dat we vooral gebruikmaken van wat er al is. We voegen geen compleet nieuw gebouw toe, maar creëren extra woonruimte binnen de bestaande voorraad. Daardoor zijn minder nieuwe materialen nodig en benutten we bestaande woningen slimmer. Dat past goed bij duurzaam bouwen.' Ook binnen de woning wordt waar mogelijk verduurzaamd. 'Onze focus ligt op verduurzaming binnen de bouwkundige schil. En we plaatsen per woonunit zonnepanelen »



‘Mensen zijn ontzettend blij als ze eindelijk woonruimte krijgen. Sommigen wachten al 10 jaar’

als die nog niet aanwezig zijn. Maar aan de buitengevel doen we weinig tot geen aanpassingen. Grootschalige verduurzaming pakken collega's van een andere afdeling binnen Zayaz per straat of wijk aan.'

Open huis

Mark ziet ook dat de belangstelling voor de aanpak van Zayaz groeit. Eind 2025 organiseerde Van Wijnen Vastgoedbeheer een open huis bij een gesplitste woning van de corporatie. Corporaties en gemeenten uit heel Nederland kwamen kijken naar de opzet daarvan. 'Daarnaast krijg ik regelmatig telefoontjes van andere woningcorporaties die willen weten hoe wij splitsing hebben aangepakt. Als corporaties delen we hier onderling veel kennis over.'

Blijde bewoners

Ondanks de technische, juridische en organisatorische uitdagingen blijft voor Mark vooral het resultaat tellen: een extra woning die kan worden toegewezen aan iemand die vaak al jarenlang wacht op passende woonruimte. 'Mensen zijn ontzettend blij als ze eindelijk woonruimte krijgen. Sommigen wachten al 10 jaar. En daar doen we het uiteindelijk voor: iedere woning die we toevoegen betekent weer een kans voor een woningzoekende.' ●

Verduurzaam uw woningvoorraad, stap voor stap.

INTERGAS®



Binnenkort beschikbaar in 7 kW

Bespaar tot **80%** op je gasverbruik



Beste in z'n klasse

XTEND ECO

Betaalbaar verduurzamen begint met een praktische oplossing. De Intergas Xtend Eco is een compacte hybride warmtepomp die woningcorporaties helpt het energieverbruik te verlagen, het wooncomfort te verhogen en de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

- ★ **Compact:** geschikt voor woningen waar ruimte schaars is.
- ★ **Prestaties:** betrouwbare prestaties, ook bij lage buitentemperaturen.
- ★ **Praktisch:** lichtgewicht toestel voor snelle installatie.
- ★ **Geluid:** meer wooncomfort dankzij stillere werking.
- ★ **Duurzaamheid:** toekomstgericht, R290, A+++ en voorbereid op all-electric.

Ontdek de Xtend Eco via de QR-code.



www.intergas.nl