

Ideeënkaart

Delen en splitsen voor woningeigenaren

Waarom deze kaarten?

Vraag je je wel eens af of jouw woning nu of later nog bij je past? Gebruik je niet alle kamers of zoek je gezelschap? Misschien kun je je woning of perceel delen of splitsen. Er is vaak veel mogelijk, maar het kan lastig zijn om te weten wat kan en waar je moet beginnen. Deze denkhulp helpt woningeigenaren stapsgewijs op weg om over verschillende mogelijkheden na te denken. Ben je huurder en denk je aan delen of splitsen? Neem dan contact op met je verhuurder. De denkhulp bestaat uit een Ideeënkaart en een Informatiekaart. Deze kaarten helpen bij gesprekken aan tafel met huisgenoten, familie, burens en de gemeente. Zo kun je samen de mogelijkheden bespreken. Samen zorgen we voor extra woonruimte. Succes!

Over deze Ideeënkaart

De Ideeënkaart helpt je bij het opdoen van ideeën over het delen of splitsen van je woning of perceel. De vragen helpen je om je eigen situatie goed in kaart te brengen: hoe ziet je woning of perceel eruit en wat vind je belangrijk? Print de kaart uit op A3 of vul hem digitaal in. Na het invullen heb je een beter beeld van welke opties voor delen of splitsen bij jouw situatie kunnen passen. De Ideeënkaart is voor jezelf en hoeft je niet op te sturen naar de gemeente.

1 Waarom denk je na over het anders gebruiken van je woning of perceel?

- Om (mantel)zorg te kunnen krijgen of geven
- Om mijn (klein)kinderen woonruimte te bieden
- Om (huur)inkomsten te genereren
- Omdat ik een ruimte over heb die ik beter wil benutten
- Om meer gezelligheid in huis te hebben
- Om kleiner te kunnen wonen zonder te verhuizen
- Om bij te dragen aan het oplossen van de woningnood
- Anders, namelijk

2 Welke ruimtes gebruik je niet of weinig?

- Logeerkamer of kantoor
- Zolder
- Een hele verdieping
- Kelder of souterrain
- Schuur of tuinhuis
- Tuin
- Anders, namelijk

3 Welke uitspraken passen bij jouw situatie?

- Onderstaande uitspraken helpen je bij het nadenken over de gevolgen die het delen of splitsen van je woning of perceel kan hebben. Hoe denk jij over de uitspraken?

1. Ik vind het prima om mijn badkamer met iemand te delen.

Helemaal oneens Helemaal eens

2. Ik vind het prima om mijn keuken met iemand te delen.

Helemaal oneens Helemaal eens

3. Ik vind het prima om mijn voordeur met iemand te delen.

Helemaal oneens Helemaal eens

4. Ik vind het fijn om mensen om me heen te hebben.

Helemaal oneens Helemaal eens

5. Ik wil of kan investeren in een grotere verbouwing.

Helemaal oneens Helemaal eens







6. Ik wil tijdelijk iemand anders bij me hebben wonen.

Helemaal oneens Helemaal eens

7. Ik wil een deel van mijn woning of perceel verkopen.

Helemaal oneens Helemaal eens

Welke opties zijn er zoal voor het delen of splitsen van een woning of perceel?

Woningdelen	Kenmerken
<p>A  Het delen van je woning door kamer(s) te verhuren en keuken en/of badkamer te delen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • weinig privacy • lage kosten en moeite • meestal tijdelijke optie • woonruimte verhuren
<p>B  Het delen van je woning door een studio, of kamer met keuken en/of badkamer te verhuren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • veel privacy • lage kosten en moeite • meestal tijdelijke optie • woonruimte verhuren
Woningdelen	Kenmerken
<p>C  Het splitsen van je woning door er twee of meer zelfstandige woningen van te maken en er één of meer te verhuren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • veel privacy • hoge kosten en moeite • permanente optie • woonruimte verhuren
<p>D  Het splitsen van je woning door er twee of meer zelfstandige woningen van te maken en er één of meer te verkopen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • veel privacy • hoge kosten en moeite • permanente optie • woonruimte verkopen
Perceel delen of splitsen	Kenmerken
<p>E  Het maken van een woonruimte door een bijgebouw, zoals een tuinhuis, te (ver)bouwen en te verhuren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • veel privacy • hoge kosten en moeite • tijdelijke of permanente optie • woonruimte verhuren
<p>F  Het maken van een woonruimte door een bijgebouw, zoals een tuinhuis, te (ver)bouwen en te verkopen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • veel privacy • hoge kosten en moeite • permanente optie • woonruimte verkopen

4 Hoe zou het delen of splitsen van jouw woning er in jouw situatie uit kunnen zien?

Teken in het kader hiernaast of op een los vel papier je woning en/of perceel zoals je het zou delen of splitsen. De volgende stappen helpen je op weg.

1. Maak een eenvoudige schets van de indeling van jouw woning en/of perceel.
2. Plaats jezelf in de woning. Teken of markeer de ruimte(s) waar jij vaak gebruik van maakt thuis.
3. Voeg de andere persoon/personen toe. Teken of markeer de ruimte(s) waar iemand anders gebruik van zou kunnen maken.
4. Markeer de ruimtes die je zou delen met iemand anders (denk aan de hal, toilet, keuken, badkamer, tuin, etcetera).

Denk na over de schets die je hebt gemaakt

- Als je je woning deelt of splitst, waar kom je elkaar dan tegen in en rondom het huis?
-
- Wanneer hoor je elkaar?
-
- Hoe voelt dit voor jou?
-
- Sluit jouw schets aan bij jouw wensen en motivatie?
-

Bij welke van de opties in het informatiekaart sluit jouw schets het meest aan?

- Omcirkel bij stap 3 de optie(s) die je het meeste aanspreken. Over deze opties lees je op de Informatiekaart op de volgende pagina meer, ook over eerste stappen.

Informatiekaart

Delen en splitsen voor woningeigenaren

Over deze informatiekaart

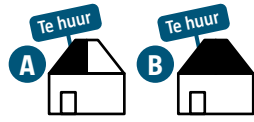
Op de Informatiekaart vind je informatie over wat de opties voor delen of splitsen van een woning of perceel inhouden, wat er zoal bij komt kijken en welke eerste stappen je kan zetten. De kaart biedt geen volledig overzicht van alles wat nodig is wanneer je voor een bepaalde optie kiest. Wel ondersteunt deze kaart je in de oriëntatiefase, zodat je weet waar je moet beginnen. Ben je huurder en denk je aan delen of splitsen? Neem dan contact op met je verhuurder.

Heb je vragen of kom je er niet uit?

- Vraag bij je gemeente na wat de mogelijkheden zijn voor het delen of splitsen van woningen, of zoek het woonbeleid op.
- Zoek informatie op in de [Splitsgids](#) van de rijksoverheid.
- De Provincie Gelderland biedt een subsidie voor het splitsen van woningen, bekijk [de link](#) voor meer informatie.

Wat moet je weten over opties voor het delen of splitsen van jouw woning of perceel en welke eerste stappen kan je zetten?

Woningdelen



Wat houden de opties van woningdelen in?

- **A** Het delen van je woning door slaapkamer(s) te verhuren en keuken en/of badkamer te delen.
- **B** Het delen van je woning door een studio, of kamer met keuken en/of badkamer te verhuren.
- Welke voorzieningen je met elkaar deelt hangt af van de afspraken die je met je medebewoner hierover maakt.

Regelgeving

Bij woningdelen komen regels kijken, van de gemeente en soms van hypotheekvertekkers en VvE's

- Gemeenten hanteren regels voor woningdelen, zoals over parkeren of vergunningen, ga na wat in jouw gemeente geldt.
- Soms geldt een meldplicht bij de hypotheekverstrekker, bekijk je hypotheekcontract of neem contact op met je hypotheekadviseur.
- Je hebt misschien toestemming nodig van je Vereniging van Eigenaren (VvE), bespreek je plannen met het VvE-bestuur.

Financieel

Woningdelen heeft invloed op je financiële situatie

- Als je wilt verhuren, moet je een huurprijs vaststellen, bereken de maximale huurprijs met de [huurprijscheck van de Huurcommissie](#).
- Als je huur ontvangt, kan dit gevolgen hebben voor je toeslagen en belastingen, vraag dit na bij de Belastingdienst.
- Als je AOW, AIO of bijstand ontvangt, ga bij de SVB na of je nieuwe situatie en huurinkomsten van invloed zijn op je uitkering.
- Als je gaat verbouwen en daarvoor een lening nodig hebt, neem dan contact op met je hypotheekverstrekker.
- Sommige gemeenten bieden financiële ondersteuning voor woningdelen, zoals subsidies, vraag dit na bij je gemeente.

Bouwkundig

Voor woningdelen kan een verbouwing nodig zijn

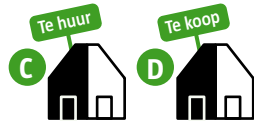
- Als een verbouwing nodig is, plan dan een gesprek met een architect of aannemer om de mogelijkheden te bespreken.

Sociaal

Woningdelen betekent samenleven, dit heeft invloed op jouw dagelijks leven

- Bespreek vooraf met de nieuwe bewoner(s) wat je van elkaar verwacht en maak duidelijke afspraken.
- Heb je hulp nodig bij het vinden van een geschikte huurder, vraag jouw gemeente naar de mogelijkheden van hospita diensten.

Woningsplitsen



Wat houden de opties van woningsplitsen in?

- **C** Het splitsen van je woning door er twee of meer zelfstandige woningen van te maken en er één of meer te verhuren.
- **D** Het splitsen van je woning door er twee of meer zelfstandige woningen van te maken en er één of meer te verkopen.
- Alle woningen hebben een eigen badkamer, toilet, keuken, voordeur en aansluiting voor gas, water en stroom nodig.
- Voor verhuur is een bouwkundige splitsing nodig, voor verkoop is ook een kadastrale splitsing nodig die de notaris regelt.

Regelgeving

Bij woningsplitsen komen regels kijken, de gemeente en soms van hypotheekvertekkers en VvE's

- Gemeenten hanteren regels voor woningsplitsen, zoals over parkeren of vergunningen, ga na wat in jouw gemeente geldt.
- Soms is toestemming nodig van de hypotheekverstrekker, bekijk je hypotheekcontract of neem contact op met je hypotheekadviseur.
- Je hebt misschien toestemming nodig van je Vereniging van Eigenaren (VvE), bespreek je plannen met het VvE-bestuur.

Financieel

Woningsplitsen heeft invloed op je financiële situatie

- Als je wilt verhuren, moet je een huurprijs vaststellen, bereken de maximale huurprijs met de [huurprijscheck van de Huurcommissie](#).
- Als je huur ontvangt, kan dit gevolgen hebben voor je toeslagen en belastingen, vraag dit na bij de Belastingdienst.
- Als je de woning(en) wilt verkopen, denk dan na over een verkoopprijs en bespreek dit met een makelaar of bank.
- Als je AOW, AIO of bijstand ontvangt, ga bij de SVB na of je nieuwe situatie en huurinkomsten van invloed zijn op je uitkering.
- Sommige gemeenten bieden financiële ondersteuning voor woningsplitsen, zoals subsidies, vraag dit na bij je gemeente.
- Als je gaat verbouwen en daarvoor een lening nodig hebt, neem dan contact op met je hypotheekverstrekker.

Bouwkundig

Woningsplitsen vraagt vaak om verbouwen

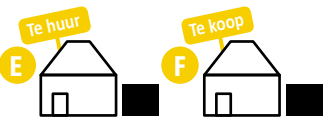
- Als een verbouwing nodig is, plan dan een gesprek met een architect of aannemer om de mogelijkheden te bespreken.
- Regel voorzieningen bij jouw nutsbedrijven en ga na of alternatieven mogelijk zijn, zoals het gebruik van tussenmeters.

Sociaal

Woningsplitsen kan invloed hebben op jouw dagelijks leven en dat van je buren

- Bespreek vooraf met de nieuwe bewoner(s) wat je van elkaar verwacht en maak duidelijke afspraken.
- Woningsplitsen kan invloed hebben op je buren, betrek hen op tijd bij het proces.
- Heb je hulp nodig bij het vinden van een geschikte huurder, vraag jouw gemeente naar de mogelijkheden van hospita diensten.

Perceel delen of splitsen



Wat houden de opties van perceel delen of splitsen in?

- **E** Het maken van een woonruimte door een bijgebouw, zoals een tuinhuis, te (ver)bouwen en te verhuren.
- **F** Het maken van een woonruimte door een bijgebouw, zoals een tuinhuis, te (ver)bouwen en te verkopen.
- Je bouwt of verbouwt een tuinhuis of schuur tot (on)zelfstandige woonruimte.
- Je verhuurt of verkoopt een tuinhuis of schuur en stuk van je perceel.

Wat komt er zoal bij deze optie kijken en welke eerste stappen kun je zetten?

- Wil je je tuinhuis of schuur verhuren als onzelfstandige woonruimte, zoals zonder keuken? Bekijk de stappen bij woningdelen.
- Wil je de extra woonruimte verhuren of verkopen als zelfstandige woonruimte? Bekijk de stappen bij woningsplitsen.
- Het delen of splitsen van je perceel kent regels, omdat de functie van je perceel of tuinhuis verandert, vraag dit na bij je gemeente.