



WONINGSPLITSING BIJ ZAYAZ

WONINGSPLITSING BIJ ZAYAZ

Waarom woningsplitsing?

- Er is een groot tekort aan woonruimte.
- Nieuwbouwlocaties zijn schaars.
- Het is een lang (voor)traject voordat nieuwbouw gerealiseerd is, door onder andere procedures, beleid en vergunningen.
- De woningvoorraad van Zayaz bestaat uit veel ééngezinswoningen, terwijl er steeds meer vraag is naar woonruimte voor éénpersoonshuishouden.

We zoeken dus naar snellere, betaalbare alternatieven passend bij de vraag van woningzoekenden op plekken waar we al woningen hebben.

Uit een enquête die in 2019 door 614 huurders is ingevuld en verdiepende gesprekken met een kleine groep huurders, bleek dat het concept woningsplitsen door 60% van de geïnterviewden enthousiast werd ontvangen.

Afspraken en voorwaarden

In 2019 heeft Zayaz afspraken gemaakt met de gemeente 's-Hertogenbosch over een pilot woningsplitsing:

- Voor woningsplitsing is een omgevingsvergunning nodig.
 - Woningen moeten voldoen aan het afwegingskader van de gemeente 's-Hertogenbosch:
- De nieuwe woningen zijn minimaal 40 m² groot.
 - Woningen dienen na splitsing te voldoen aan het Bouwbesluit (BBL).
 - Tenminste vier woningen aan beide zijden van het te splitsen pand zijn niet eerder gesplitst (zo spreiden we het aantal woningsplitsingen in een straat om de ruimtelijke opzet en het karakter van een wijk of buurt niet onevenredig aan te tasten).
 - De leefbaarheid van buurten en straten is gewaarborgd.
 - Een omgevingsdialoog met omwonenden vooraf is vereist.
 - Het initiatief moet voldoen aan de geldende parkeernorm.

Aanvullende criteria vanuit Zayaz:

- De oorspronkelijke woning moet groter zijn dan 100m².
- Beukmaat woning: ongeveer 5 meter en diepte woning: ongeveer 10 meter
- Sociale/leefbaarheidscheck: bij veel overlast in de buurt kijkt Zayaz of het wel handig is om in die buurt te splitsen.

Gekozen splitsingsvormen

- Alle woningen hebben een eigen installatie, keuken en sanitair.
- Techniek, zoals de meterkasten en de cv-installaties, worden zoveel mogelijk rondom het stijgpunt (de trap) in de woning geplaatst. Zo blijft er de meeste ruimte over voor de woningen zelf.
- Zayaz kijkt altijd kritisch naar mogelijke geluidsoverlast van de te splitsen woningen en zorgt voor geluiddempende maatregelen.

Verdienmodel en kosten

- Het vraagt een forse investering om een woning te splitsen. De investering bedraagt circa €230.000 incl. BTW (voor een ééngezinswoning waar 2 woningen van gemaakt worden).
- Het sociale aspect is belangrijker dan het verdienmodel. Zayaz splitst woningen vanwege een groot tekort aan woonruimte en lange wachtlijsten bij huurwoningen.

Wat heeft Zayaz tot nu toe gedaan?

- Zayaz beschikt over circa 14.000 wooneenheden.
- Ruim 3000 wooneenheden voldoen aan het 1e criterium (> 100m²). Dit is circa 22%.
- Ongeveer 10% voldoet ook aan de overige voorwaarden.
- Doelstelling is om tenminste 8 woningen per jaar te splitsen.
- Zayaz heeft inmiddels ruim 35 woningen gesplitst en hiermee circa 40 eenheden toegevoegd.

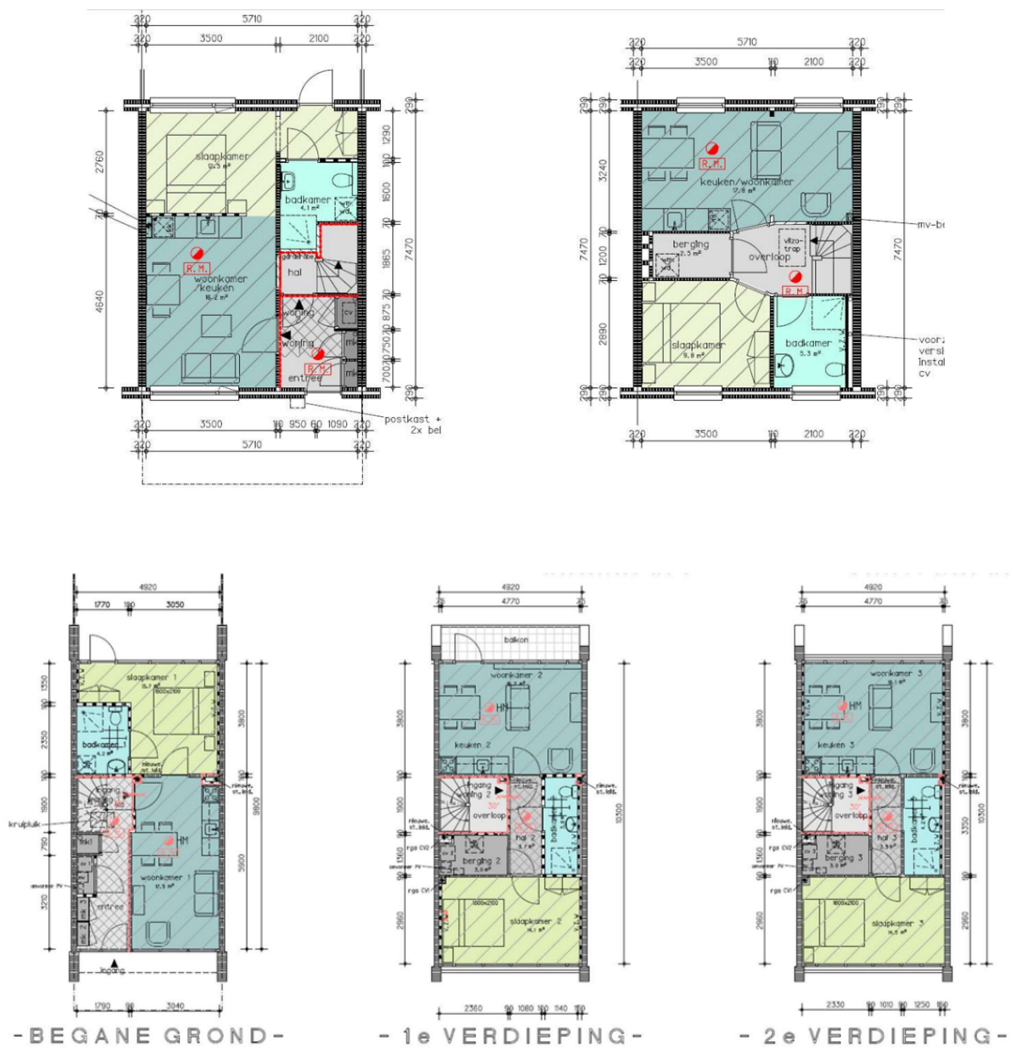
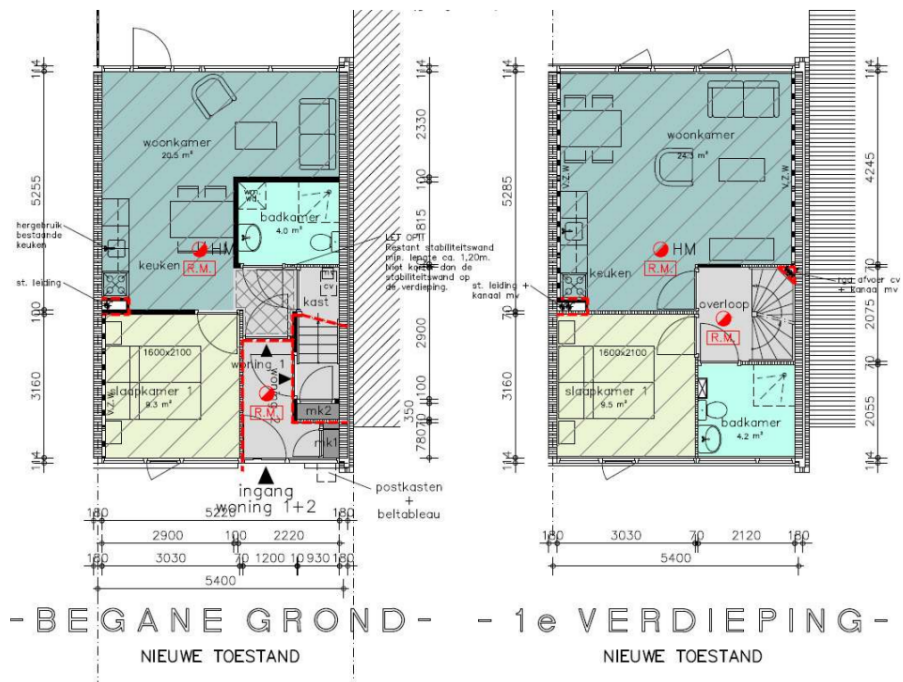
Huurdersprofiel

- Het betreft voornamelijk éénpersoonshuishoudens.
- De gemiddelde leeftijd van mensen die reageren via loting is 25-35 jaar. De gemiddelde leeftijd via het inschrijfmodel is hoger.
- Via loting reageren veel mensen die kort ingeschreven staan.

Welke processtappen doorloop je voor het splitsen van een woning?

Stap	Processtap	Doorlooptijd
1	Technische beoordeling nieuwe woning	ca. 1 dag
2	Aanvulling technische beoordeling nieuwe woning	ca. 2 dagen
3	Beoordeling leefbaarheid	ca. 2 dagen
4	Parkeeronderzoek	ca. 20 dagen
5	Opname nieuwe woning	ca. 1 dag
6	Schets ontwerp (SD)	ca. 10 dagen
7	Definitief ontwerp (DO)	ca. 10 dagen
8	Vorbereiden/aanvragen omgevingsvergunning inclusief omgevingsdialoog	ca. 10 dagen
9	Verleentermijn omgevingsvergunning	ca. 8 weken (eventueel 6 weken verlenging)
10	Opstarten calculatie (start tegelijk met aanvraag omgevingsvergunning)	ca. 20 dagen
11	Controle calculatie	ca. 5 dagen
12	Verstrekken opdracht	ca. 2 dagen
13	Realisatiefase	ca. 3 maanden
	Totale doorlooptijd	ca. 30 weken

Tekeningen van gesplitste woningen



WONINGSPLITSING BIJ ZAYAZ

Tips voor corporaties

- Denk in kansen, vaak is er meer mogelijk dank je denkt.
- Maak woningsplitsen snel concreet. Zie het als een interne verbouwing.
- Onderzoek de locatie en woning zorgvuldig, zowel op techniek als op de leefbaarheid in de directe omgeving.
- Werk met een creatieve architect en een aannemer die goed met je meedenken en onderling goed samenwerken.
- Stem vooraf met je gemeente af hoe je omgaat met zienswijzen van bewoners

Meer informatie

- Filmpje woningsplitsing bij Zayaz:
https://youtu.be/X_ajRlvAljw
- 3D animatie woningsplitsing door Van Wijnen:
<https://youtu.be/-SJlzVP7mZo>

Woningcorporatie Zayaz

Eekbrouwersweg 8
5233 VG 's-Hertogenbosch

073 – 648 24 00
klantenservice@zayaz.nl
www.zayaz.nl

