Woningsplitsing en woningdelen

Technische toelichting

Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte (1)

Artikel 7:234 Burgerlijk wetboek bepaalt definitie ***zelfstandige woonruimte***:

Woning met eigen afsluitbare toegangsdeur die bewoond wordt zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning

Wezenlijke voorzieningen:

- Één vertrek
- Kookgelegenheid (aanrecht, aan- en afvoer water, aansluitpunt voor koken op gas of elektra)
- Wasgelegenheid, met in ieder geval een douchecabine
- Eigen toilet

Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte (2)

In geval van huur geldt aanvullend:

- Bewoning door maximaal twee personen of door drie of meer personen die een *duurzaam gemeenschappelijk huishouden* voeren

- *Duurzaam gemeenschappelijk houden*: koppel met relatie of een gezin

- Indien geen sprake is van een gezin of affectieve relatie, kan alleen bij hoge uitzondering sprake zijn van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Men moet dan de bedoeling hebben om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.
- Genoemde voorbeelden door het Rijk:
  - (religieuze) woongroep
  - polyamoureuze relatie

ONZELFSTANDIGE woonruimte / bewoning → al het overige

Woningdelen

Het (gedeeltelijk) omzetten van een zelfstandige woning in meerdere onzelfstandige woonruimtes

<u>Kenmerken van woningdelen:</u>

1. *Eigen leefruimte*: Elke bewoner heeft doorgaans een eigen kamer.
2. *Gedeelde voorzieningen*: Gemeenschappelijke ruimtes zoals de keuken, badkamer en soms de woonkamer worden gedeeld.
3. *Individuele huurcontracten of gedeelde verantwoordelijkheid*: De huur kan door één persoon worden beheerd (hoofdhuurder), of alle bewoners hebben een eigen contract met de verhuurder (kamerverhuur), of alle bewoners op het huurcontract (friendscontract). Ook vrienden die gezamenlijk een huis kopen vallen onder woningdelen.

PS bij hospita maakt huurder gebruik van voorzieningen hoofdbewoner. Hospitahuurder woont onzelfstandig, hoofdbewoner nog steeds zelfstandig

Splitsen: Kadastraal vs Bouwkundig

Aspect	Kadastraal splitsen	Bouwkundig splitsen
Focus	Juridisch	Fysiek / omgeving
Doel	Eigendom splitsen	Gebouw geschikt maken voor meerdere woningen en bewoners
Sturingsinstrument	Huisvestingsverordening (splitsingsvergunning)	Huisvestingsverordening en/of omgevingsplan (woningvorming)
Uitkomst	Nieuwe verkoopbare kadastrale wooneenheden	Nieuwe zelfstandige wooneenheden

← HEEFT NIJMEGEN NIET!

Huidige Nijmeegse voorwaarden

	Woningdelen	Bouwkundig én kadastraal splitsen	Bouwkundig splitsen
Gemeentelijke vergunning nodig nu?	omgevingsvergunning (facetbestemmingsplan kamerverhuur) + woningen tot 396.000 WOZ-waarde (huisvestingsverordening)	Bouwkundig: omgevingsvergunning bouwkwaliteit Kadastraal: nee	omgevingsvergunning bouwkwaliteit
Lokale leefbaarheidseisen	- Nieuwbouw geluidseisen - Parkeervoorziening fietsen - Inpandige afvalvoorziening - Leefbaarheidstoets - Geen insluiting	Geen, alleen bestaande staat Bouwbesluiteisen (nu Bbl)	Geen, alleen bestaande staat Bouwbesluiteisen (nu Bbl)
Overige aandachtspunten		Opkoopbescherming geldt voor nieuwe eigenaar gesplitste woning	

Betaalbaarheid

	Woningdelen	Bouwkundig én kadastraal splitsen	Alleen bouwkundig splitsen
Eigenaarschap	Huur	Koop of huur	Huur (het gehele pand blijft in eigendom van zelfde eigenaar)
Prijsbescherming	Ja altijd, op basis van WWSO	KOOP: Nee, marktwaarde HUUR: Ja, tot 187 punten WWS	Ja, tot 187 punten WWS
Gemiddelde prijs	€471,86 per onzelfstandige woonruimte (48 punten WWSO)	KOOP: circa €6.500 per vierkante meter (woningen tot 60m²) HUUR: €1.045,725 per zelfstandige woning (165 punten WWS)	€1.045,725 per zelfstandige woning (165 punten WWS)