

De kansen van woningsplitsen en hoe we die optimaal benutten

Onderzoek naar de financiële en fiscale effecten van woningdelen op bewoners
Januari 2024

Veel mensen in Nederland hebben last van de wooncrisis. Er zijn naar schatting zo'n 390 duizend woningen te weinig in Nederland. En dat aantal neemt naar verwachting de komende jaren nog niet af¹. Het grootste deel van de woningzoekenden in Nederland is alleenstaand. Dat aandeel neemt al jaren toe. Inmiddels is zo'n 40% van de huishoudens alleenstaand. Tot 2050 komen er nog een miljoen eenpersoonshuishoudens bij.

En dat terwijl onze woningvoorraad vooral berekend is op meerpersoonshuishoudens. Het loont dus om woningen te splitsen. Woningdelen kan op drie manieren: zachte splitsing, bouwkundige splitsing en kadastrale splitsing. Met name zachte splitsing en bouwkundige splitsing zijn oplossingen waarmee woningcorporaties en particuliere verhuurders meer mensen aan een woonplek kunnen helpen.

Woningcorporatie Talis heeft inmiddels zo'n drie jaar positieve ervaring met zachte splitsing. Hierbij splitst Talis eengezinswoningen op een speciale manier: er wordt een extra badkamer toegevoegd en twee (slaap)kamers krijgen een eigen slot. Zo kan dezelfde woning twee (eenpersoons)huishoudens huisvesten. En Talis voegt dus kwaliteit toe. Huurders krijgen hun eigen sanitair, en hoeven dat niet te delen met huisgenoten, zoals bij klassieke verkamering.

Talis heeft op deze manier inmiddels bijna veertig woningen 'gesplitst' naar telkens twee onzelfstandige woonruimten. Dat is tot nu toe een succes. Talis wil daarom door met deze aanpak. Ongeveer 4.000 van de 16.000 woningen van Talis zijn in beginsel geschikt voor woningdelen. Talis heeft de ambitie om de helft van die woningen (2.000) op termijn te delen, zodat er twee huishoudens kunnen wonen in plaats van één. Daarbij heeft Talis de ambitie om woningdelen ook voor de primaire doelgroep van sociale huisvesting, mensen met een kleine beurs, mogelijk te maken. Vanwege regels rond passend toewijzen kan Talis de gesplitste woningen nu niet toewijzen aan de lage inkomensgroepen.

Maar wat zijn de fiscale en financiële effecten van woningdelen voor de bewoners? Als een woning door twee huurders (hierna: woningdelers) gedeeld wordt, betekent dat namelijk niet per definitie dat ze als afzonderlijke huishoudens gezien worden. En dat kan consequenties hebben voor bijvoorbeeld toeslagen, uitkeringen en belastingen. Het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) heeft een onderzoek gedaan naar deze effecten, op verzoek van Talis. We delen hier de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Labels van de overheid

De overheid kan een inwoner vier 'labels' geven die fiscaal en financieel van belang zijn, als je woont in een onzelfstandige woning. Dat zijn de kostendeler, het gezamenlijk huishouden, de toeslagpartner en de fiscaal partner.

Woningdelers met een huurcontract worden over het algemeen niet gezien als kostendelers, toeslagpartners of fiscaal partners. Het kan wel zijn dat ze dit zelf actief moeten aangeven bij de overheid. Medebewoners die geen fiscaal partner willen zijn, moeten dit bijvoorbeeld aangeven bij de Belastingdienst.

Er is een aantal specifieke situaties waarin medebewoners wél automatisch worden gezien als kostendeler, gezamenlijk huishouden en/of toeslagpartner. Bijvoorbeeld als zij ex-partners zijn. Of als een van beiden een kind heeft dat op hetzelfde adres staat ingeschreven.

Bij de gezamenlijke huishouding ligt het wat anders. De gemeente kan een onderzoek instellen waarin het bepaalt of woningdelers een gezamenlijke huishouding zijn. Als zij bijvoorbeeld weleens gezamenlijk boodschappen doen, kan dit voor een gemeente aanleiding zijn hen aan te merken als gezamenlijk huishouden. Dat kan veel effect hebben op de financiën van woningdelers. Maar wat als je een woning deelt en je krijgt toch zo'n label? We laten hieronder zien op welke financiële en fiscale zaken zo'n label effect kan hebben:



Wat is de invloed van woningdelen op je financiële situatie?

Als bewoners in een gedeelde woning worden gezien als...

| SOORT INKOMEN | KOSTEN DELERS | GEZAMENLIJKE HUISHOUDING | TOESLAG PARTNERS | FISCAAL PARTNERS | BUREN |
|---------------------------|---------------|--------------------------|------------------|------------------|-------|
| INKOMEN UIT WERK | | | | | |
| UITKERING PARTICIPATIEWET | | | | | |
| WW-UITKERING | | | | | |
| WIA-UITKERING | | | | | |
| WAJONG | | | | | |
| DUO | | | | | |
| AOW | | | | | |
| TWEEDEPIJLERPENSIËN | | | | | |

LEGENDA

| | |
|------------------|---------------|
| BLIJFT HETZELFDE | HEEFT INVLOED |
|------------------|---------------|

*vergeleken met wanneer de inwoner alleen woont in een zelfstandige woonruimte. Uitgaand van twee bewoners die geen ouder en kind zijn.



Wat is de invloed van woningdelen op je belastingen en toeslagen?

Als bewoners in een gedeelde woning worden gezien als...

| BELASTING | KOSTEN DELERS | GEZAMENLIJKE HUISHOUDING | TOESLAG PARTNERS | FISCAAL PARTNERS | BUREN |
|-----------------------|---------------|--------------------------|------------------|------------------|-------|
| INKOMSTEN BELASTING | | | | | |
| GEMEENTE BELASTING | | | | | |
| WATERSCHAPS BELASTING | | | | | |
| TOESLAGEN | | | | | |
| HUURTOESLAG | | | | | |
| ZORGTUOESLAG | | | | | |
| KINDEROPVANG TOESLAG | | | | | |
| KINDGEBONDEN BUDGET | | | | | |
| ENERGIETOESLAG | | | | | |

LEGENDA

| | |
|------------------|---------------|
| BLIJFT HETZELFDE | HEEFT INVLOED |
|------------------|---------------|

*vergeleken met wanneer de inwoner alleen woont in een zelfstandige woonruimte. Uitgaand van twee bewoners die geen ouder en kind zijn.



Wat is de invloed van woningdelen op je schulden en verzekeringen?

Als bewoners in een gedeelde woning worden gezien als...

| AFBETALING SCHULDEN | KOSTEN DELERS | GEZAMENLIJKE HUISHOUDING | TOESLAG PARTNERS | FISCAAL PARTNERS | BUREN |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|-------|
| DUO STUDIESCHULD | | | | | |
| OVERIGE KREDIETEN | | | | | |
| VERZEKERINGEN | | | | | |
| ZORGVERZEKERING | | | | | |
| INBOEDELVERZEKERING | | | | | |
| OPSTALVERZEKERING | | | | | |
| AANSPRAKELIJKHEIDS VERZEKERING | | | | | |

| LEGENDA | | |
|---------------------|---------------|--------|
| BLIJFT HETZELFDE | HEEFT INVLOED | N.V.T. |

*vergeleken met wanneer de inwoner alleen woont in een zelfstandige woonruimte. Uitgaand van twee bewoners die geen ouder en kind zijn.

We zien dat het voor de meeste huurders niet per definitie een negatief effect heeft om als gezamenlijk huishouden of fiscaal partner gezien te worden. In sommige gevallen kan het zelfs voordelig zijn: je krijgt mogelijk meer toeslag als je medebewoner geen of een laag inkomen heeft. En met een fiscaal partner hoef je vaak relatief minder belasting te betalen dan zonder.

Woningdelen kan ongunstiger uitpakken als huurders door omstandigheden gebruik moeten maken van het sociaal vangnet (zoals een Participatiewet-uitkering). Woningdelers kunnen dan door de gemeente worden gezien als een gezamenlijk huishouden. Dat betekent dat het inkomen en vermogen van de ene huurder meetelt bij het bepalen van het recht op de uitkering van de andere huurder. De gemeente mag de aanvrager van de uitkering en diens woningdeler beschouwen als twee individuele huishoudens, maar doet dat niet automatisch.

De volgende vraag is dan of de twee huurders kostendelers zijn. Omdat de huurders de kosten (zouden kunnen) delen, zou de gemeente de uitkeringsgerechtigde kunnen korten op diens uitkering; dit heet de kostendelersnorm. De gemeente kan er ook voor kiezen om woningdelers niet te zien als kostendelers. In de praktijk delen de meeste woningdelers namelijk niet hun kosten: ze hebben elk hun eigen financiën.

Situaties om op te letten

Zoals gezegd is er een aantal situaties waarin woningdelers automatisch worden gezien als kostendeler, gezamenlijk huishouden, toeslagpartner of fiscaal partner. Een paar relevante situaties:

- Een of beide woningdelers hebben een kind ingeschreven staan op hetzelfde adres
- De woningdelers hebben samen een kind
- De ene woningdeler heeft een kind van de ander erkend
- De woningdelers zijn ex-partners van elkaar

In bovenstaande gevallen ziet de overheid de woningdelers standaard als kostendelers, toeslagpartners gezamenlijke huishouding en fiscaal partners. Je kunt hier wel een uitzondering op vragen, maar dit vraagt dus om een extra handeling. En het is niet zeker of je de uitzondering krijgt.

Een aantal andere relevante situaties:

- Als een van de woningdelers schulden heeft, kan het zijn dat de schuldeiser bij beslaglegging ook beslag legt op de spullen van de andere woningdeler. Ook al hebben zij financieel verder geen relatie. De andere woningdeler zal in dat geval moeten bewijzen welke spullen van hem zijn.
- Als een werkende ouder een woning deelt met iemand zonder werk, kan de Belastingdienst de kinderopvangtoeslag stopzetten. Het uitgangspunt is dan dat de niet-werkende woningdeler voor de kinderen kan zorgen. Dit kan heel onwenselijk uitpakken.

Interessant is dat bovenstaande knelpunten voor woningdelers met kinderen opgelost worden als zij niet met één, maar met twee of meer meerderjarige woningdelers op een adres wonen. Dan ziet de Belastingdienst je namelijk niet als toeslagpartner.

Oplossingsrichtingen

Natuurlijk zijn veel wetten en regels rondom woningdelen bedacht om 'huisjesmelken' te voorkomen. Maar die regelgeving past niet bij de huidige opgaven rond wonen. Met een paar aanpassingen wordt woningdelen aantrekkelijk voor meer mensen.

1. Geen kostendeler/gezamenlijk huishouden/toeslagpartner, tenzij...

De mogelijke nadelige effecten voor woningdelers zijn op te lossen, door de woningdelers niet te beschouwen als gezamenlijk huishouden, toeslagpartners en kostendelers. Dit zou 'per default' kunnen; de huurders die een woning huren van een woningcorporatie met ieder een eigen huurcontract, worden standaard niet gezien als gezamenlijk huishouden of toeslagenpartner. In gevallen waarin dit overduidelijk wel zo is, kan de betreffende overheidsinstantie anders besluiten. De default wijzigen kan veel problemen wegnemen. Het maakt woningdelen in een klap veel minder risicovol, met name voor mensen met kinderen en mensen met een laag inkomen.

2. Administratieve splitsing

Een tweede oplossing zou een zogenaamde administratieve splitsing kunnen zijn in de Basisregistratie Personen (BRP). In dit geval wordt de woning niet officieel kadastraal gesplitst, de woning wordt als gesplitst beschouwd. Kerkstraat 24 wordt dan Kerkstraat 24-I en 24-II, bijvoorbeeld. Op deze wijze worden de huurders niet op een gedeeld adres ingeschreven; ieder heeft dan zijn eigen adres. Dit heeft als voordeel dat de huizen niet fysiek kadastraal gesplitst hoeven te worden. Nu investeert Talis aan het gereed maken van de woningen 22.000 euro per woning (badkamer en sanitair). Kadastraal splitsen (eigen opgang, eigen elektriciteitskast, etc.) zou minimaal het drievoudige gaan kosten. Geld en vooral bouwcapaciteit die je met een administratieve kadastrale splitsing zou kunnen voorkomen.

3. Gedeelde woningen aanwijzen voor huurtoeslag

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) kan de onzelfstandige woonruimten die Talis en andere corporaties aanbieden, 'aanwijzen voor huurtoeslag', volgens artikel 47 van de Wet op de Huurtoeslag, bij wijze van experiment. Dit kan mogelijke financiële nadelen voor woningdelers compenseren. Zij ontvangen dan bijvoorbeeld minder toeslagen, maar wel huurtoeslag. Wij denken dat dat te billijken is omdat corporaties een publieke missie hebben, onder toezicht staan van de Autoriteit Woningmarkten en zich houden aan de Huurwet. Voor corporaties zou dus een uitzondering gemaakt kunnen worden.