



1. Doelgroepen

Varianten: 1) alleenstaanden 2) vrienden 3) familieleden 4) gezinnen

2. Hoogte huur

Gebaseerd op gemiddelde huur van Talis' woningvoorraad.

- 1) 2+4) gebaseerd op gemiddelde huur kamerbewoning;
 - 3) uitgaand van een situatie waarin twee personen een tussenwoning delen;
 - 4) uitgaand van voorgenomen huurprijs onzelfstandige woningen;
 - 5) 6+7) gebaseerd op gemiddelde huur van een boven- en een benedenwoning.
- Bestaande woning: gebaseerd op gemiddelde huur van een tussenwoning.
- Optoppen: gebaseerd op gemiddelde huur van een bovenwoning.

3. Hoogte energieverbruik

Gebaseerd op gemiddeld energieverbruik van Talis' woningvoorraad.

- 1) 2) gebaseerd op energieverbruik bij kamerbewoning;
 - 3) uitgaand van een situatie waarin twee personen een tussenwoning delen;
 - 4) gebaseerd op energieverbruik bij kamerbewoning
 - 5) 6+7) gebaseerd op het gemiddelde energieverbruik van een boven- en een benedenwoning.
- Bestaande woning: gebaseerd op energieverbruik tussenwoning.
- Optoppen: gebaseerd op gemiddelde energieverbruik van een bovenwoning.

4. Voorzieningen inwoner

Welke voorzieningen heeft de bewoner voor zichzelf? O.b.v. puntengegevens Talis:

- 3) uitgaand van twee personen met elk een eigen slaapkamer;
- 4) Door Talis verhuurde kamers hebben gemiddeld 152 punten.

5. Woonzekerheid

Inwonen: zekerheid is afhankelijk van de hoofdbewoner.
Hospitaverhuur is vaak (altijd?) met tijdelijke huurcontracten.
Friendscontracten: zekerheid is afhankelijk van (vertrek van je) je huisgenoot.
Kamerbewoning: zekerheid is goed tenzij je een studentencontract hebt.

6. Kosten van de realisatie

- 5) gebaseerd op cijfers Talis;
- 6) Uitgaand van de gemiddelden van bouwkundige splitsing, volgens onderzoek van Platform31 naar acht woningcorporaties;
- 7) schatting obv de kosten voor bouwkundige splitsing. Voor kadastrale splitsing gelden namelijk dezelfde kosten als voor bouwkunde splitsing, plus: verplichte installatie van een keuken, creëren eigen voordeur, aanvraag splitsingsvergunning, opstellen splitsingsakte, splitsingsaanvraag bij het Kadaster, opstellen reglement VVE. Nieuwbouwwoning: gebaseerd op cijfers van Talis, 2024, exclusief grond.

7. Hoelang duurt het geschikt maken

- 2) hospita's met een hypotheek hebben vaak toestemming nodig van hun hypotheekverstrekker;
- 3) voor kamerverhuur is vaak een gemeentelijke vergunning nodig, ten minste bij verhuur van drie of meer kamers;
- 4) geen vergunning nodig, Talis kan een zachte splitsing realiseren in vier weken;
- 6) omgevingsvergunning nodig bij bouwkundig splitsen.

Optoppen: de vergunningsprocedures zijn vergelijkbaar met nieuwbouw, daarnaast is er toestemming nodig van de bewoners van het gebouw.

8. Stikstofemissie

De emissie van NOx van verbouwingen is moeilijk te bepalen, omdat het afhangt van de specifieke verbouwing en het gebruikte materiaal en machines. De hier genoemde emissies bij 5, 6, 7 en optoppen zijn niet gebaseerd op onderzoek, omdat dat niet voorhanden is. Dit zijn dan ook inschattingen.

- 5) inschatting obv het (ver)plaatsen van een of meer muren en de aanleg van een badkamer: 0,3 kg NOx.

6+7) inschatting obv de hieronder genoemde activiteiten. De NOx-uitstoot is hoger dan bij 5 omdat het plaatsen van muren relatief veel NOx-uitstoot veroorzaakt;

Gehele woning: gebaseerd op RIVM-onderzoek 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten'.

Optoppen: afgeleid van gemiddelde emissie van een nieuwbouwhuis. We schatten in dat de emissie 80% is van een gemiddeld nieuwbouwhuis, aangezien een groot deel van de voorzieningen al liggen, zoals fundering.

9. Arbeidscapaciteit

- 4) plaatsing sloten + brandwerende maatregelen;
- 5) plaatsen sloten + brandwerende maatregelen + bouw extra badkamer + muren verplaatsen;
- 6) eigen voordeur realiseren + brandwerende maatregelen + bouw extra badkamer/sanitair + muren verplaatsen. 7) eigen voordeur realiseren + brandwerende maatregelen + bouw extra badkamer/sanitair + bouw keuken + muren verplaatsen.

10. Hoeveel woonplekken zijn naar schatting te realiseren t/m 2030

Uitgaande van dat andere woningcorporaties eenzelfde percentage als Talis splitsen. Gerekend met 7.400 woningen per jaar van 2024 t/m 2030. Minister De Jonge stelt: 'In 2022 zijn er ongeveer 1.510 woningen gerealiseerd via splitsing, terwijl we in potentie tot 2030 ongeveer 80.000-160.000 woningen kunnen realiseren via splitsing.' De potentie voor bouwkundige en kadastrale splitsing is gelijk. Optoppen: ..

Nieuwbouw: gebaseerd op de bouwopgave sociale huur t/m 2030 (250.000 woningen) en de percentuele realisatie van de totale bouwopgave over 2023 (73.000 van 90.000 woningen) en 2024 (65.000 van 100.000 woningen) (gemiddeld 73%)

11. Mogelijk belemmerend beleid

- 2) bij huizen in particulier bezit kunnen hypotheekverstrekkers hospitaverhuur verbieden;
- 4) niet alle gemeenten gaan akkoord met verkamering.