

De woningopgave in stormachtig weer

Wico Ankersmit
&
Mike de Jong

22 januari 2026



Wico Ankersmit

Algemeen directeur Bouw- en Woningtoezicht Nederland



- **Vaassenaar**
- **Vrijwilliger**
- **Verenigingsmens**

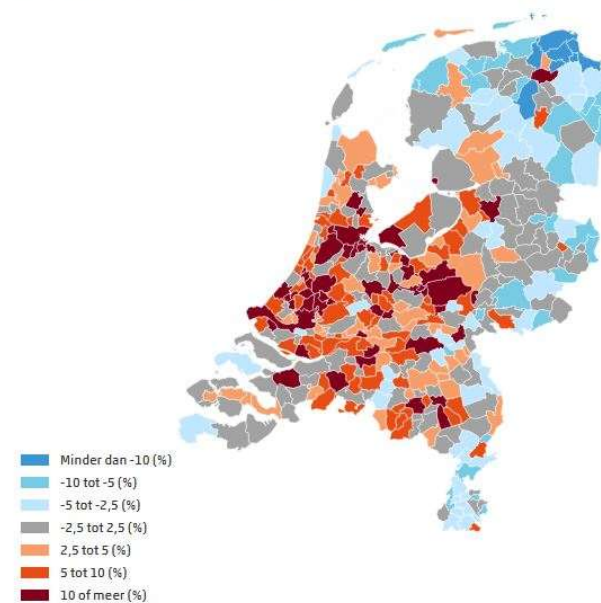


Sinds 1 januari 2024: **De Omgevingswet**

Met als kerndoel: Hoe komen we tot de optimale Km³ Nederland



Bevolkingsgroei tussen 2018 en 2035 (prognose)¹⁾



Bron: CBS, PBL

Slogan is **Eenvoudig Beter**, maar ik noem het liever **complex anders!**

Reikwijdte en doel Omgevingswet

- ▶ De Omgevingswet is gericht op het, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, en dit in onderlinge samenhang (integraal):
 - a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
 - b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften
- ▶ a. Waarborgen voor kwaliteit
- ▶ b. Ruimte voor ontwikkeling
- ▶ **Optimale balans tussen beschermen (a) en benutten (b)**



En nu hebben we de
Omgevingswet

Slogan 'Schrappen Tegenstrijdige en
Overbodige Regelgeving'
maarik noem het liever!





Even terug in de tijd:

Gemeente Epe had tussen 2001-2010 een
woningcontingent van ongeveer 160 woningen per jaar
(Woonvisie 2005-2015 provincie Gelderland)

Gemeente Epe had tussen 2011-2019: Nog
terughoudender bouwen met regionaal contingent
(inzet op kleinschalige projecten) er kon bijna niets

Gemeente Epe tussen 2020-2026: Van beperking naar
versnelling. Contingenten losgelaten (Woonagenda 2024-2028)



 **Kopermolen**



Te laat !?

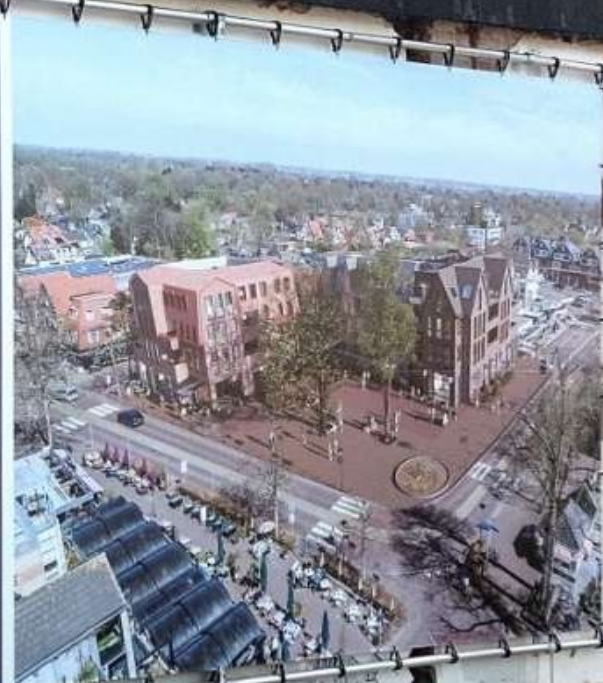
Stikstofzones

Om de stikstofuitstoot op de Veluwe te verminderen en natuurherstel mogelijk te maken, loopt een aantal woningbouwprojecten helaas vertraging op. Er mogen nog wel steeds woningen gebouwd worden als er stikstofarm gebouwd wordt. Door deze ontwikkeling is de startdatum van de bouw bij enkele woningbouwprojecten naar een later moment verschoven. Het gaat om de projecten:

Epe: Gruttershof, 't Slath, Stationsstraat 10-12 en Zuukerenk

Vaassen: Kerkenland (Baanwachter), Kopermolen, Sprengheparc

**“Door één
bezwaar nog geen
woning klaar”**



WERK



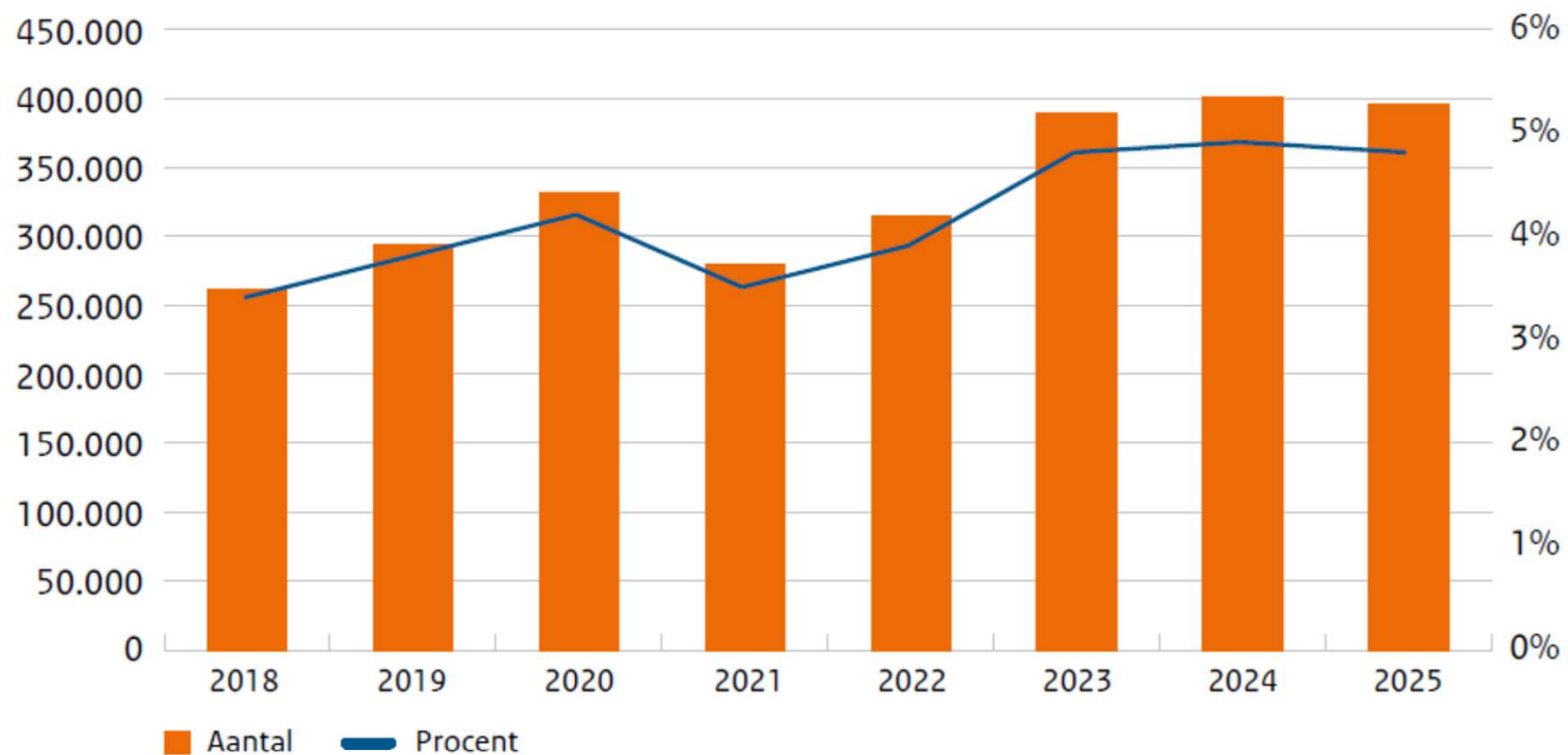
Staat van de Volkshuisvesting 2025

‘Vind ik straks nog een woning?’ ‘Vindt mijn kind straks nog een woning?’

Voor 87% van de Nederlanders was dit de belangrijkste vraag tijdens de verkiezingen.

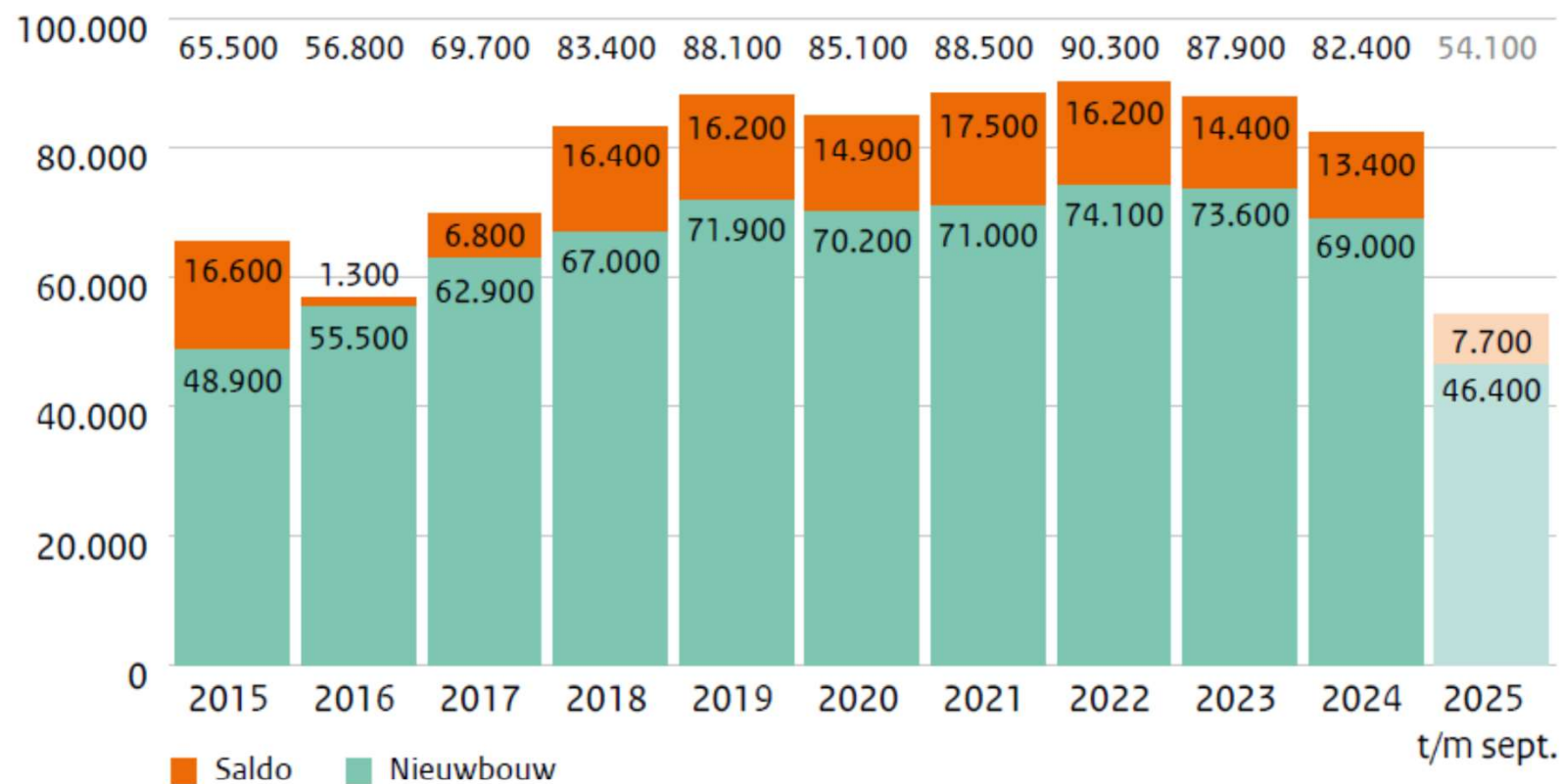


Figuur 1: Woningtekort in Nederland sinds 2018



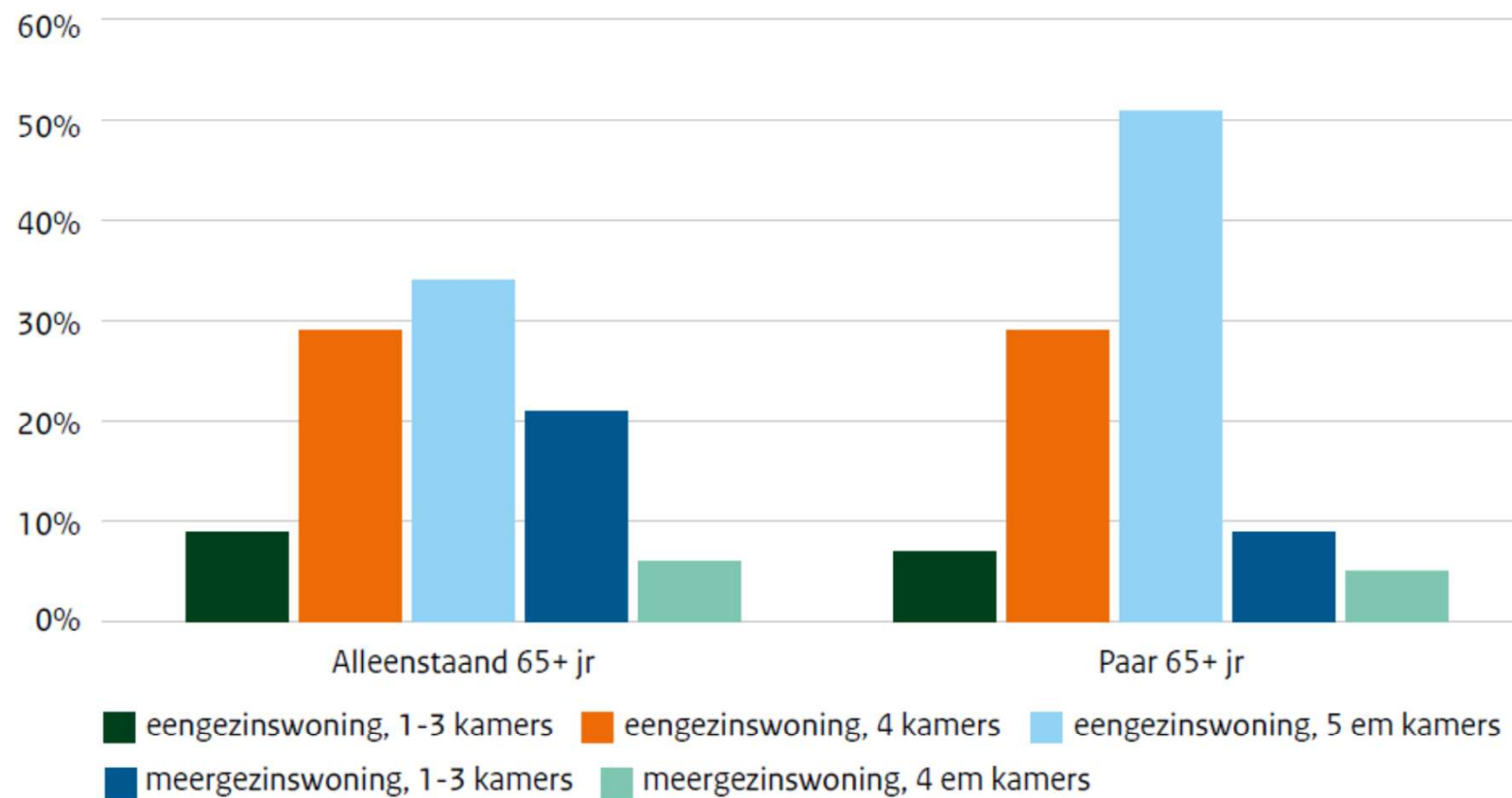
Bron: ABF Research, Primos, 2025

Figuur 2: Bouwproductie 2015-sept. 2025



Bron: CBS, bewerking door ministerie van VRO, 2025

Figuur 3: Ouderen naar grootte koopwoning



Bron: Woononderzoek 2024

Verhuisketen draait onvoldoende doordat ouderen
Blijven zitten terwijl zij wel zouden willen verhuizen

Wensen/redenen

- Belangrijkste verhuiswens is in eigen buurt te willen blijven wonen
- Plattelandsouderen willen graag binding blijven houden met het platteland

In veel woningen is sprake van **onderbezetting**. Dat betekent dat huishoudens per persoon relatief veel woonruimte hebben. Vooral ouderen wonen relatief groot (Figuur 3). Van de alleenstaande ouderen woont ruim een derde (34%, ofwel 160.000 huishoudens) in een eengezinskoopwoning met vijf of meer kamers. Onder oudere paren geldt dat voor zelfs meer dan de helft (51%, ofwel 444.000 huishoudens).¹² Dit is een logisch gevolg van de levensloop, maar deze woningen zouden beter passen bij gezinnen. In Europees perspectief ligt het aandeel 65-plussers dat in 2024 in onderbezette woningen woont in Nederland vrij hoog met 70,6%. In zes Europese landen ligt dit aandeel nog hoger.¹³

Dus... Naar beter benutten !

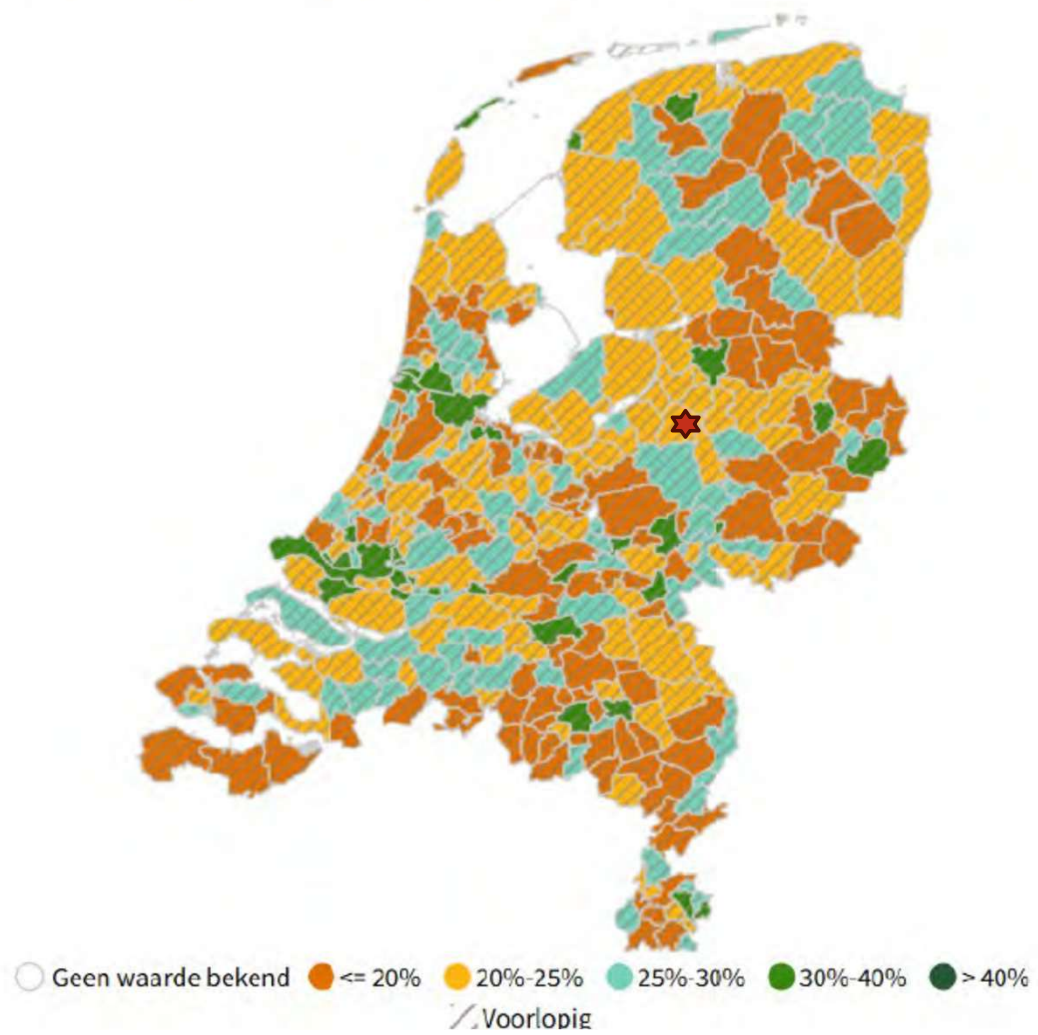
- Bestaande gebouwen
- Bijbehorende omgeving

Oplossingen voor beter benutten !

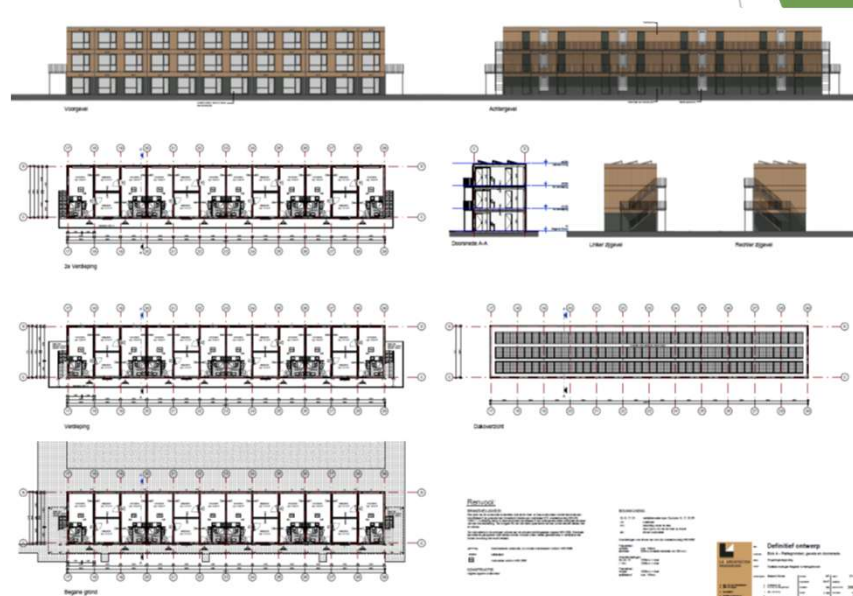
- Flex-woningen
- Transformeren
- Optoppen
- Woningdelen
- Hospitaverhuur
- Kavelplitsing
- Woningsplitsing
- (Pre)Mantelzorgwoningen



Figuur 6: Corporatiewoningen (DAEB) ten opzichte van de totale voorraad



Versnellen door Flex-woningen en tijdelijke bouw



Document: [Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod](#)

Casus: [Flexwoningen Ruwaard Oss](#)

Casus: [Tijdelijke woonlocatie Belgeren Den Bosch](#)



REGIO NIEUWS SPORT PLAY PODCAST FEELGOOD



▲ Buurtbewoners blijven zich verzetten tegen de plannen voor 72 flexwoningen op een voormalig voetbalveld van SV Ruwaard. © archiefoto Van Assendelft

Flexwoningen Ruwaard zeker met jaar vertraagd; gemeente krijgt bezwaren niet weggemasseed

OSS - Ossenaren die dringend op zoek zijn naar woonruimte zullen nog wat langer geduld moeten hebben. Flexwoningen die enig soelaas moeten bieden laten nog minstens een jaar op zich wachten. Bezwaren uit de buurt zijn de belangrijkste oorzaak.

Peter van Erp 16-07-22, 06:06



NIEUWS REGIO SPORT SHOW PLAY PODCAST PUZZEL

PREMIUM



▲ Een flexwoning wordt geplaatst aan de Noordkade in Waddinxveen. © Josh Walet

Dit soort woningen zou dé oplossing zijn tegen de woningcrisis, maar ze staan nog bijna nergens

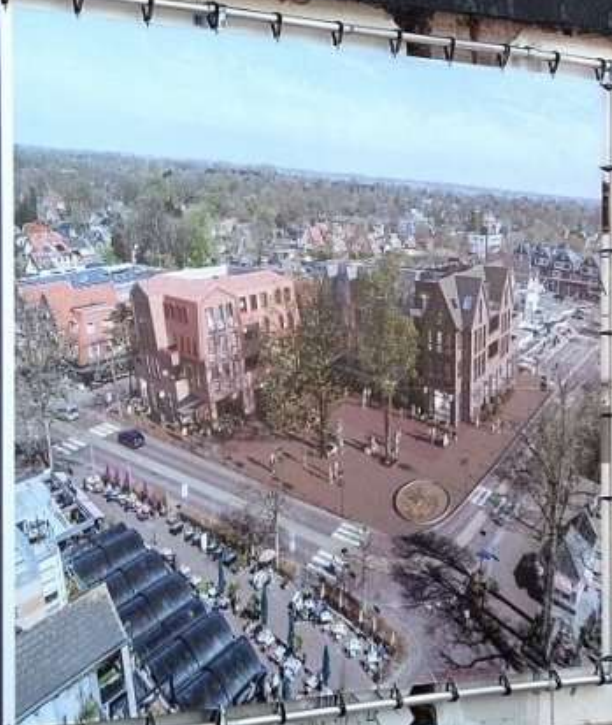
Hugo de Jonge bracht het in februari bij zijn aanstelling als minister voor Volkshuisvesting nog als wondermiddel om uit de woningcrisis te komen: flexwoningen. Ze zouden snel kunnen worden neergezet, maar toch zien we ze nog bijna nergens. Waar blijven de flexwoningen en wat kunnen ze voor ons betekenen? Acht vragen.

Alissa Verwoerd 02-10-22, 12:00 Laatste update: 03-10-22, 07:29

www.topotijdreis.nl



**“Door één
bezwaar nog geen
woning klaar”**



WERK

Transformeren



Transformeren



Het aantal agrarische bedrijven neemt af. Hierdoor neemt de leegstand mogelijk toe. Dit biedt kansen voor transformatie van woningen en wonen in het buitengebied. Dat brengt wel risico's op verrommeling en ondermijning van het landelijk gebied en het landschap met zich mee. Een betere balans tussen de functies en een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Vanuit het programma *Wonen in het buitengebied* wordt onderzocht waar en onder welke voorwaarden **kleinschalige woningbouw op boerenerven** een positieve bijdrage kan leveren aan al deze ontwikkelingen en daarmee aan een vitaal landelijk gebied. Dit actieprogramma is niet alleen gericht op onderzoek, maar ook op toepassen en leren in de praktijk. Daardoor wordt op korte termijn al zichtbaar wat de kansen en mogelijkheden zijn en hoe deze kunnen worden ingezet.

Optoppen







Woningdelen

Praktijkverhaal: Woningdelen als kans: zo pakt woningcorporatie Talis het aan

Woningdelen is in opmars. Niet alleen is het een slimme manier om bestaande woonruimte beter te benutten, ook speelt deze woonvorm in op de behoefte van een groeiende groep eenpersoonshuishoudens. Bij woningcorporatie Talis, actief in de regio Nijmegen-Wijchen, is woningdelen inmiddels een volwaardig onderdeel van het aanbod.

Binnen de landelijke aanpak Beter benutten van bestaande gebouwen is het stimuleren van woningdelen een van de concrete maatregelen. Het idee: meerdere huishoudens delen één woning. Ze hebben eigen slaapkamers en delen gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de woonkamer en keuken. Bij Talis gaat het om twee bewoners per woning. Geen studentenhuys of woongroep, maar een semi-gedeeld huishouden met voldoende privacy.

Talis' eerste deelwoning werd in 2021 opgeleverd. Samen met haar technische samenwerkingspartners ontwikkelde de corporatie een flexibel verbouwingsconcept: in een eengezinswoning met drie slaapkamers wordt de kleinste slaapkamer verbouwd tot extra badkamer. Dat levert twee afsluitbare slaapkamers op, elk met een *en suite* badkamer.

Wekelijks levert Talis een nieuwe deelwoning op. De verbouwing duurt per woning vier tot zes weken en kost zo'n € 25.000 – een fractie van de € 275.000 die de corporatie berekent voor nieuwbouw. Dit concept maakt het aanbod van Talis breder, flexibeler en duurzamer. En het past bij de maatschappelijke opdracht van de corporatie, omdat zo relatief snel en goedkoop extra woonruimte wordt gerealiseerd, met minimale stikstofuitstoot.





Woningdelen: 3 personen vergunningsvrij

- Woningdelen tot en met 3 personen
→ vergunningsvrij
- Woningdelen vanaf 4 personen
→ omzettingsvergunning verplicht

DUIC

Woningdelen in Utrecht wordt
makkelijker; maximaal drie personen
zonder vergunning



Foto: J. van der Grinten / Utrechtse Woningbouw



Utrechtse Woningbouw

Hospitaverhuur

Om **hospitaverhuur** aantrekkelijker te maken, werken we aan een wetswijziging. Het streven is om het wetsvoorstel begin 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer. Met de beoogde wijziging wordt een aantal belemmeringen weggenomen die hospitaverhuur nu moeilijker maakt. Hierdoor kunnen méér hospitakamers worden aangeboden. Met het **wetsvoorstel hospitaverhuur**:

- Komt er een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden;
- Komt er een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand;
- Wordt het makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden;
- Krijgen huurders die hospita zijn de mogelijkheid om in bezwaar te gaan tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als gevolg van hospitaverhuur.

Het moet normaal worden dat mensen in een bepaalde fase van hun leven een **woning met iemand anders delen**. Bijvoorbeeld mensen die scheiden of jongeren die het ouderlijk huis verlaten. Hiervoor moeten medeoverheden woningdelen vaker toestaan. En moeten verhuurders daadwerkelijk woningen via woningdelen aanbieden. Hiervoor zetten we in op het wegnemen van belemmeringen, informatievoorziening, onderzoek en het stimuleren van partijen om met woningdelen aan de slag te gaan.



Kavelsplitsing oorspronkelijk

Voorwaarden voor kavelsplitsing in Epe **binnen de bebouwde kom**

- Minimale oppervlakte kavel 1000m²
- Minimaal 50m² brute vloeroppervlakte
- Extra woning in rooilijn of max 3m achter voorgevel naastgelegen woning.
- Voldoen aan nota parkeernormen en op eigen terrein
- Niet binnen Natura 2000, stikstofzoning, rond bedrijventerrein, **Bestemming Wonen-wonen in het bos** of **Bos-Bostuin**, kernwinkelgebied, recente uitbreidingswijken.
- Kosten boven reguliere leges en procedurekosten € 25.000,-
- **Maatwerk**

<https://www.epe.nl/sites/default/files/2025-07/beleidskader-kavelsplitsing-gemeente-epe-10-07-2025-tbv-terinzage.pdf>

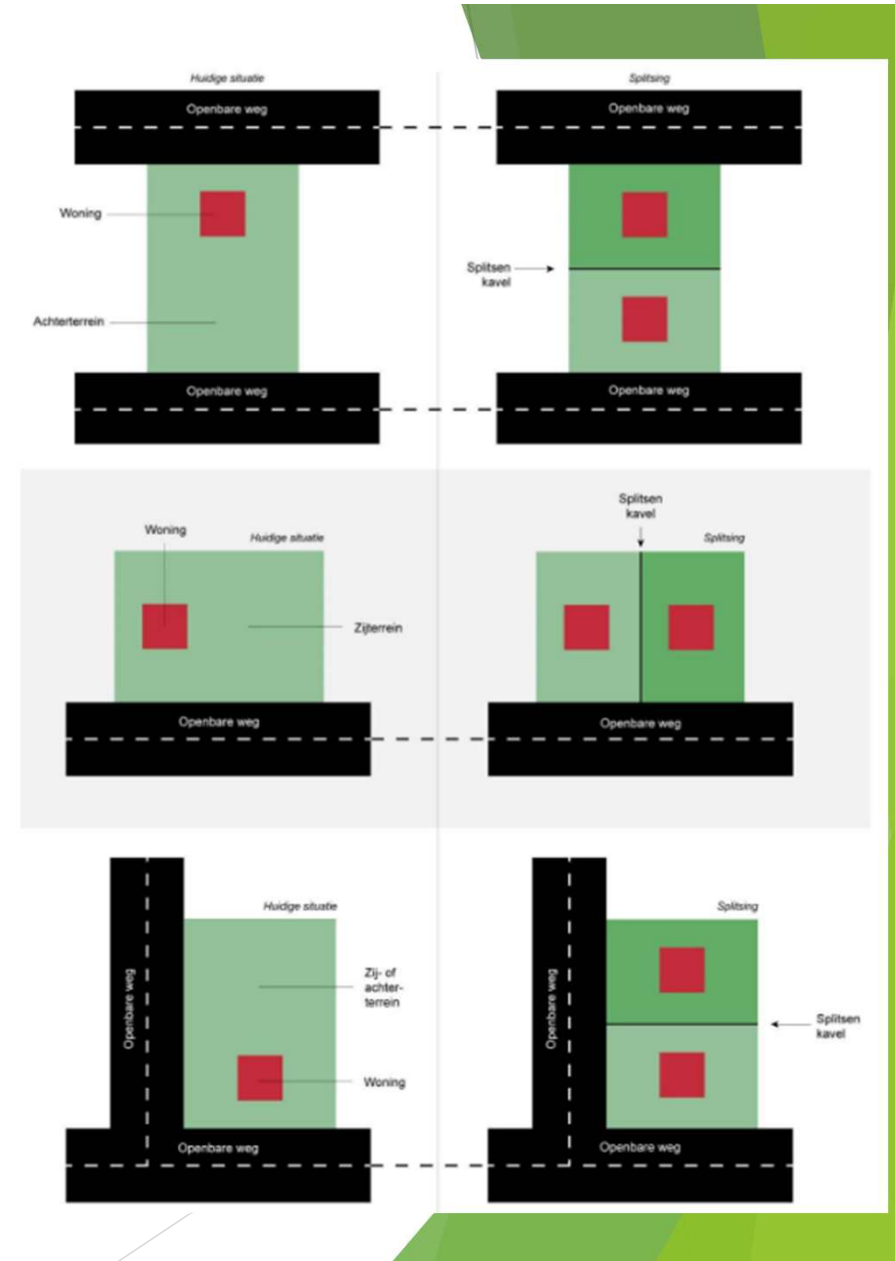
Kavelsplitsing gewijzigd

Middels een amendement heeft het CDA de voorwaarden voor kavelsplitsing **binnen de bebouwde kom** kunnen wijzigen (verruimen).

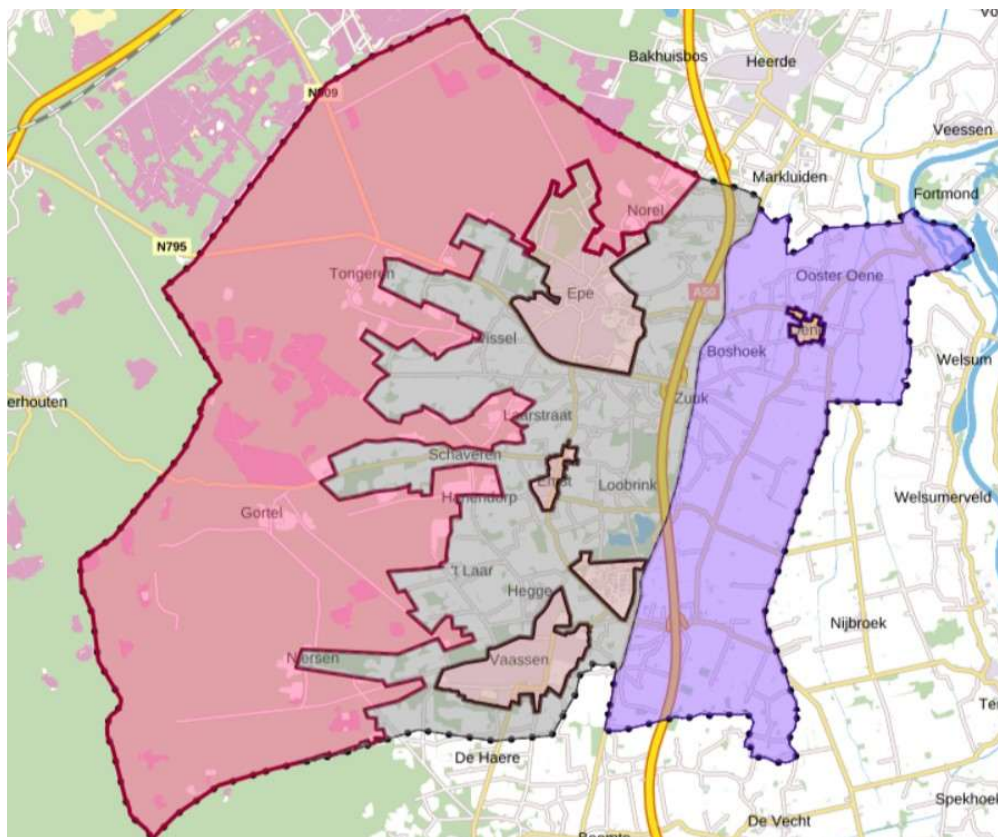
- Minimale oppervlakte kavel 800 m².
- Naast een vrijstaande woning mag er nu ook een twee-onder-één-kapwoning worden gerealiseerd. Beide kavels krijgen een minimale oppervlakte van 300 m².
- De voorgestelde evaluatietermijn van 1 jaar te hanteren.
- Inhoud woning maximaal 750 m³.
- Kosten boven reguliere leges en procedurekosten 7,5% van de grondwaarde van het nieuwe kavel min. €10.000 en max. €50.000.

Kavelsplitsing gewijzigd

- Splitsing is ook toegestaan wanneer het perceel aan een andere straat grenst (hoekpercelen), en niet uitsluitend bij zijterrein.



Kavelsplitsing kaart



<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0232.ALGomgevingsvisie-SVV1/kaarten?session=75501bd0-a7be-43c1-99fd-65937ec66992>

Kaart 1: Gebiedskaart

Epe

Thema: bedrijven, wonen

Veluweflank

Thema: recreatie, landbouw, energie

Vaassen

Thema: bedrijven, wonen

Veluwe

Thema: natuur

Emst

Thema: wonen, energie, cultuurhistorie

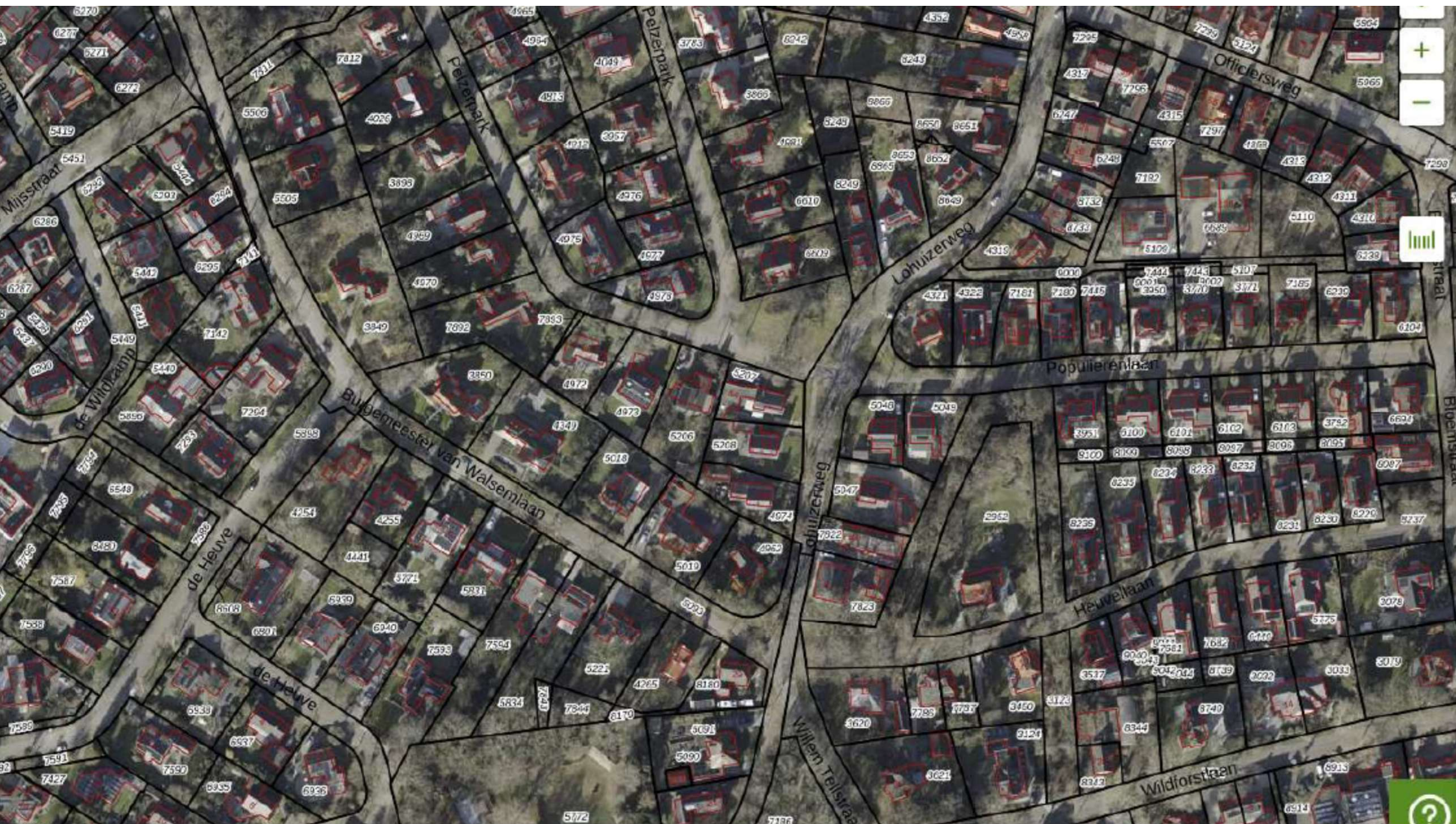
Oene

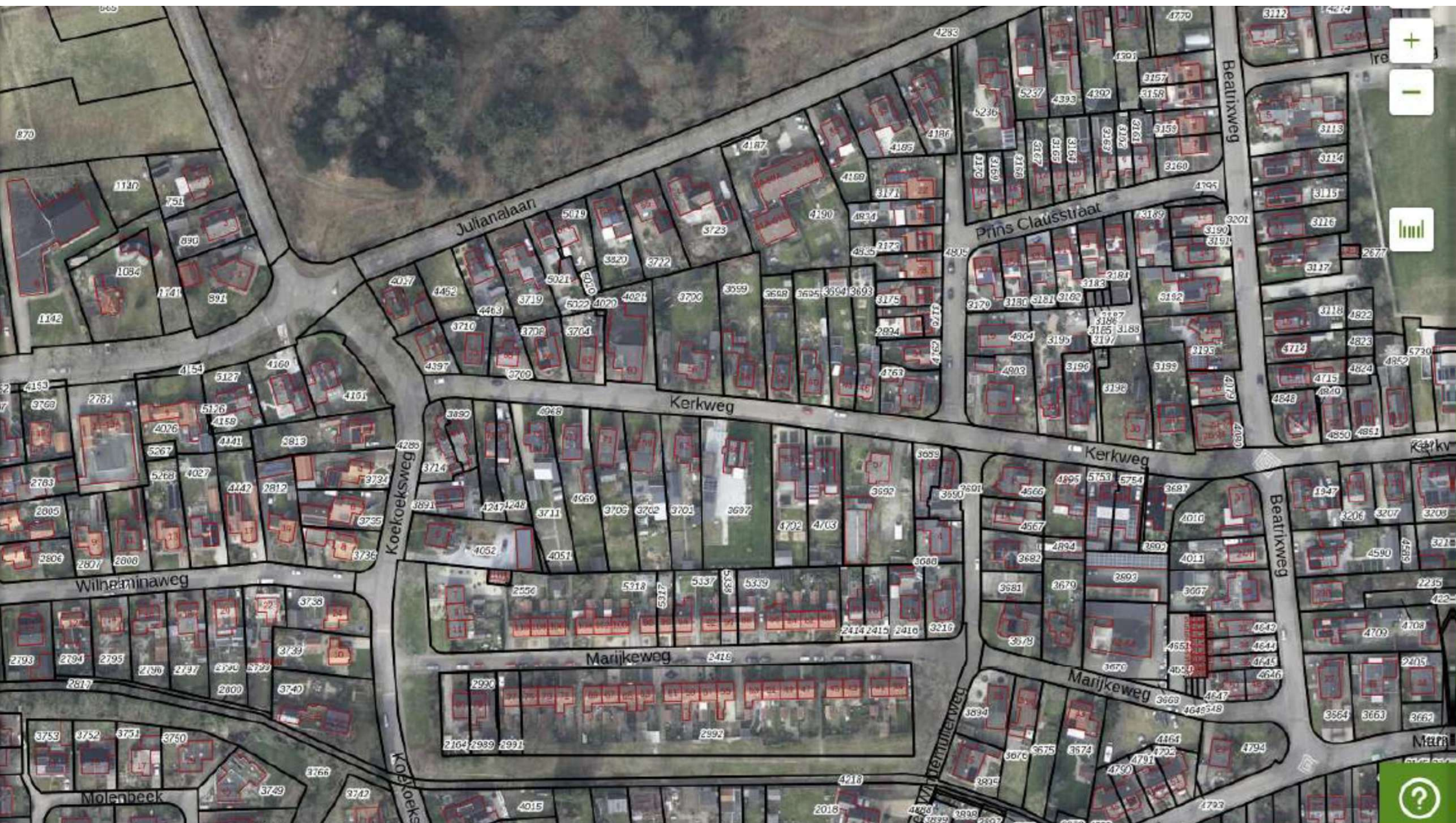
Thema: wonen, energie, cultuurhistorie

IJsselvallei

Thema: landbouw









Kavelsplitsing oorspronkelijk

Voorwaarden voor kavelsplitsing in Epe **buiten de bebouwde kom**

- 700m² sloop bijgebouwen bij al aanwezige woonbestemming op perceel.
- Binnen een bestaande woonbestemming (woning/deel)
- Rood voor rood (1000m² sloop voor één woning)
- Terughoudend
- Maatwerk
- Verdere voorwaarden zoals binnen de bebouwde kom

<https://www.epe.nl/sites/default/files/2025-07/beleidskader-kavelsplitsing-gemeente-epe-10-07-2025-tbv-terinzage.pdf>



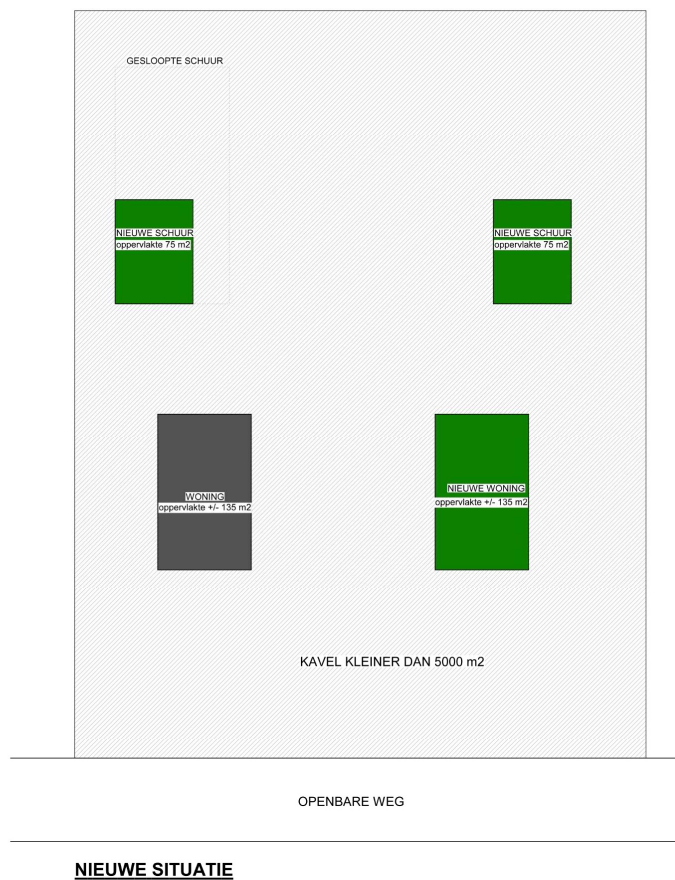
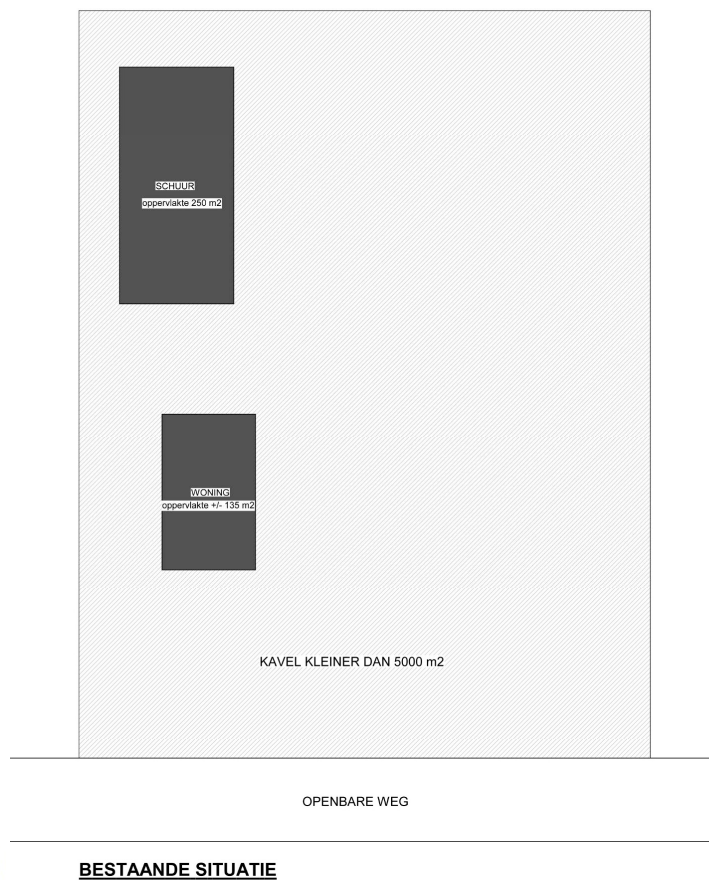
Kavelsplitsing gewijzigd

Middels een amendement heeft het CDA de voorwaarden voor kavelsplitsing **buiten de bebouwde kom** kunnen wijzigen (verruimen).

- Minimaal 250 m² aan legale vrijstaande bijgebouwen op de bestaande kavel moeten worden gesloopt. En maximaal 200 m² van de bestaande legale vrijstaande bijgebouwen mogen als nieuwe woning op een afgesplitst perceel of als bijgebouwen bij de bestaande woning worden benut.
- Parkeren en ontsluiting: beide woningen delen in beginsel één ontsluiting, maar het kan in voorkomende gevallen worden toegestaan dat beide woningen een eigen inrit mogen hebben.
- Inhoud woning maximaal 750 m³.
- Kosten conform binnen de bebouwde kom.

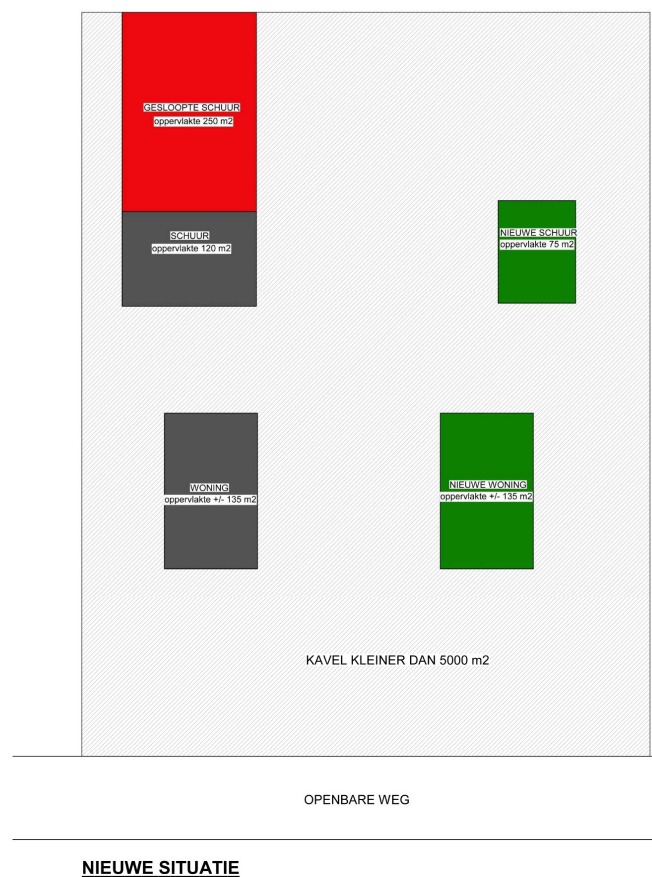
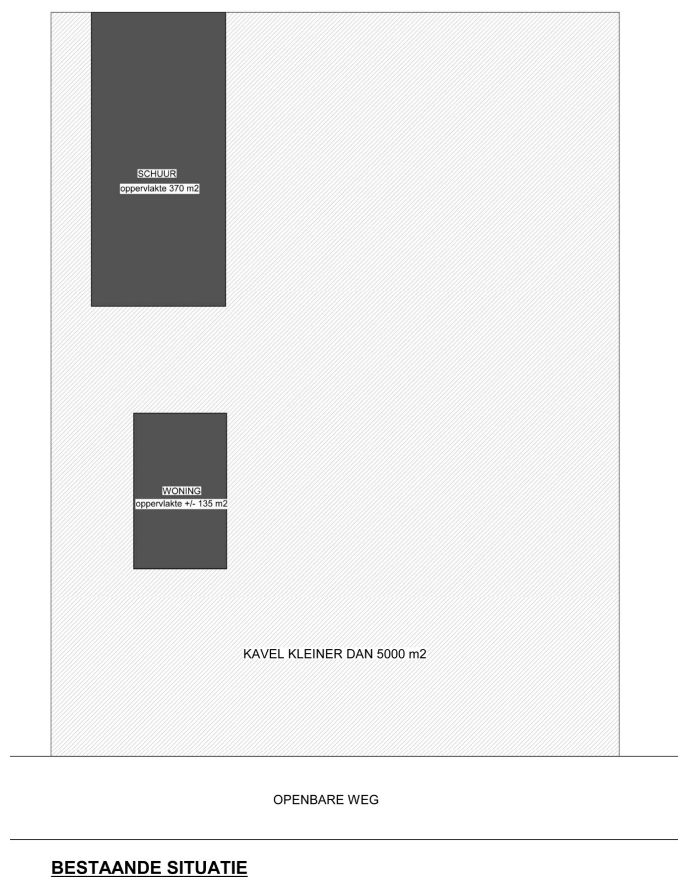
Kavelsplitsing

Buiten de bebouwde kom - Voorbeeld 1



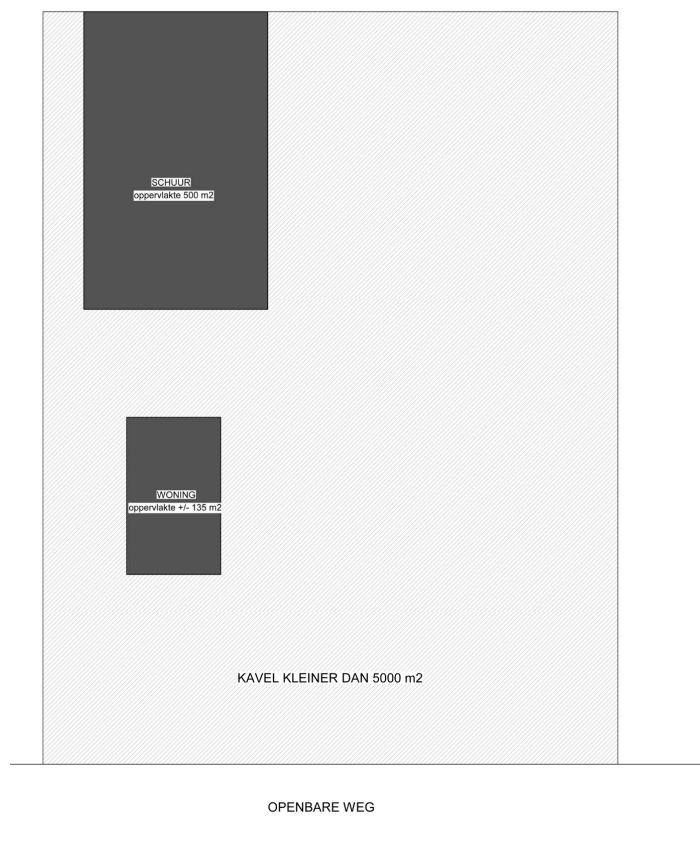
Kavelsplitsing

Buiten de bebouwde kom - Voorbeeld 2

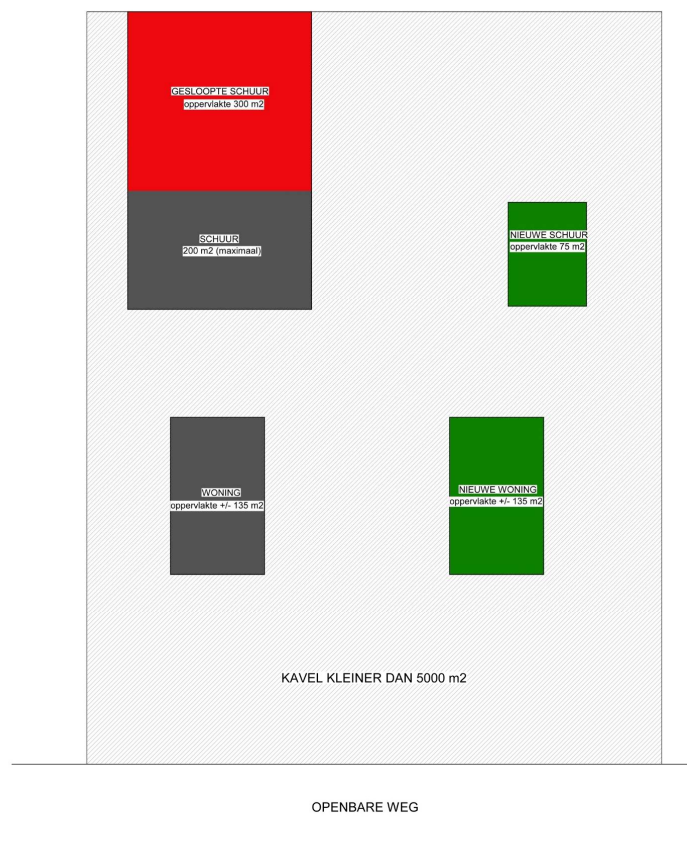


Kavelsplitsing

Buiten de bebouwde kom - Voorbeeld 3

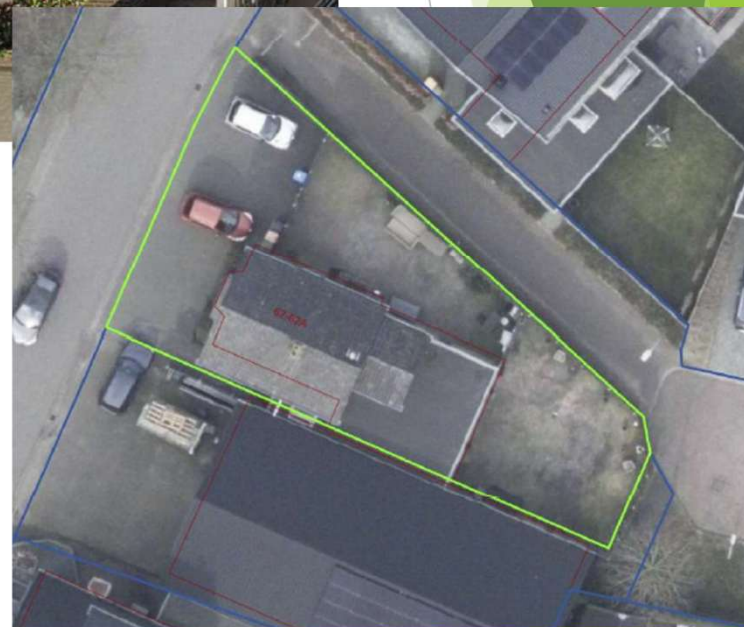
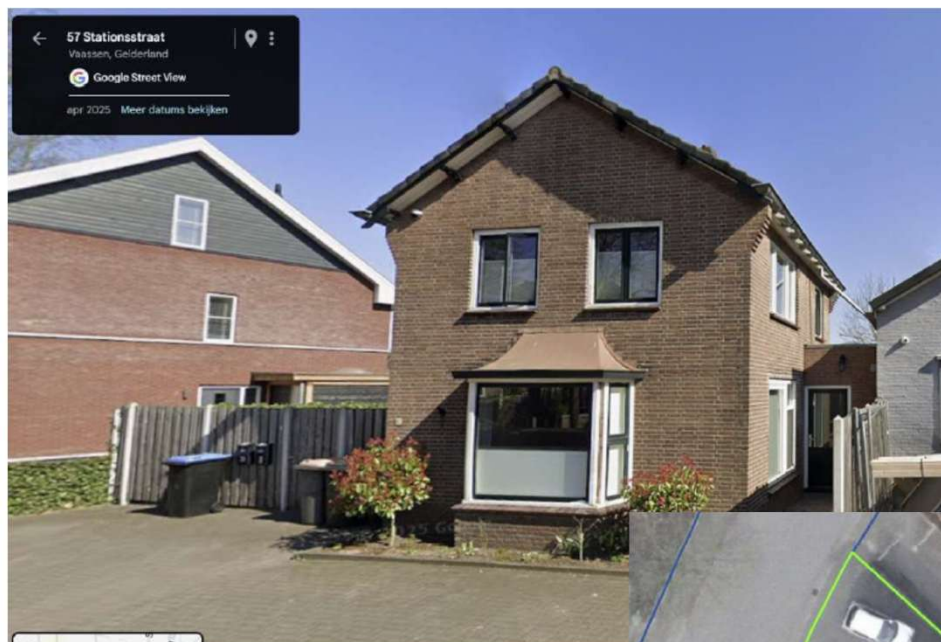
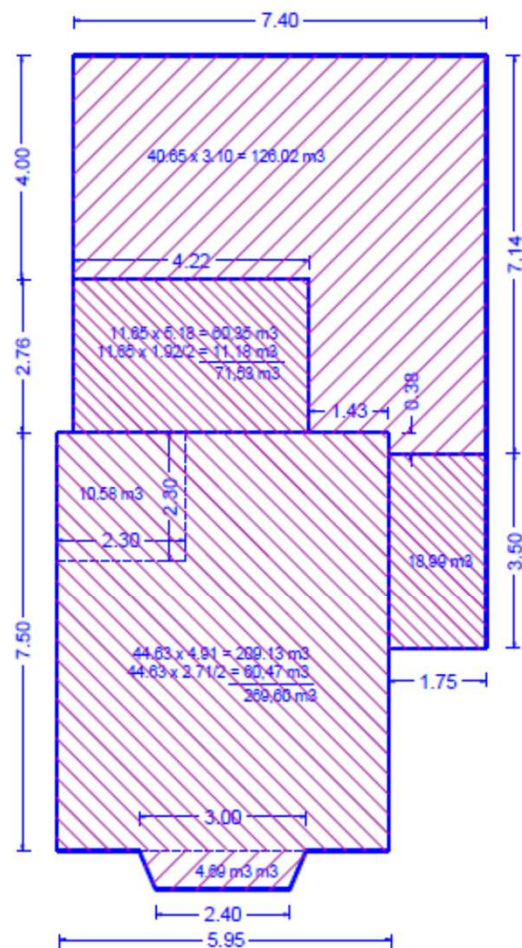


BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

Woningsplitsing



Beter benutten van bestaande gebouwen



> Hospitaverhuur

> Transformaties

> Nieuws

> Leegstandwet

> Woningdelen

> Activiteiten

> Optoppen

> Woningsplitsen

> Documenten



Particulieren



De doelgroep particulieren gaat over eigenaar-bewoners of particuliere verhuurders die één of enkele woningen bouwkundig willen splitsen.

Dit stappenplan helpt je effectief aan de slag te gaan met woningsplitsen.

Als particulier neem je initiatief, onderzoek je de mogelijkheden en maak je een concreet plan voor woningsplitsen. Om dit zorgvuldig te doen, doorloop je vier stappen:

1. Ambitie
2. Haalbaarheid
3. Ontwerp
4. Uitvoering

Gebruiksaanwijzing Splitsgids

Je vult eerst onderstaande checklist in. Daarna bepaal je in stap 1 je ambitie met woningsplitsen. In stap 2 onderzoek je de verschillende vormen van haalbaarheid van woningsplitsen. Nu je weet wat je doelen zijn met splitsen en hoe haalbaar deze doelen zijn, maak je een ontwerp in stap 3 die past bij jouw eigen situatie. Ten slotte geef je in stap 4 invulling aan de uitvoering van dit ontwerp.

Woningsplitsing

Voorwaarden voor woningsplitsing in Epe – **bestemmingsplan Buitengebied**

- De woning mag in maximaal 4 grondgebonden woningen worden gesplitst.
- Maximaal binnen de maatvoering regels Omgevingsplan inhoud gezamenlijke woningen blijft 750m² (of indien groter geen toename) En max bijbehorende bouwwerken per woning conform max op erf binnen bestemming.
- Per woning minimaal 50m² op de beganegrond.
- Woon/tuinbestemming minimaal 1000 m² / max 50 % bebouwd.
- Zelfbewoningsplicht (5 jaar)

<https://www.epe.nl/sites/default/files/2024-03/Afwegingskader%20voor%20woningsplitsing%20in%20het%20buitengebied.pdf>



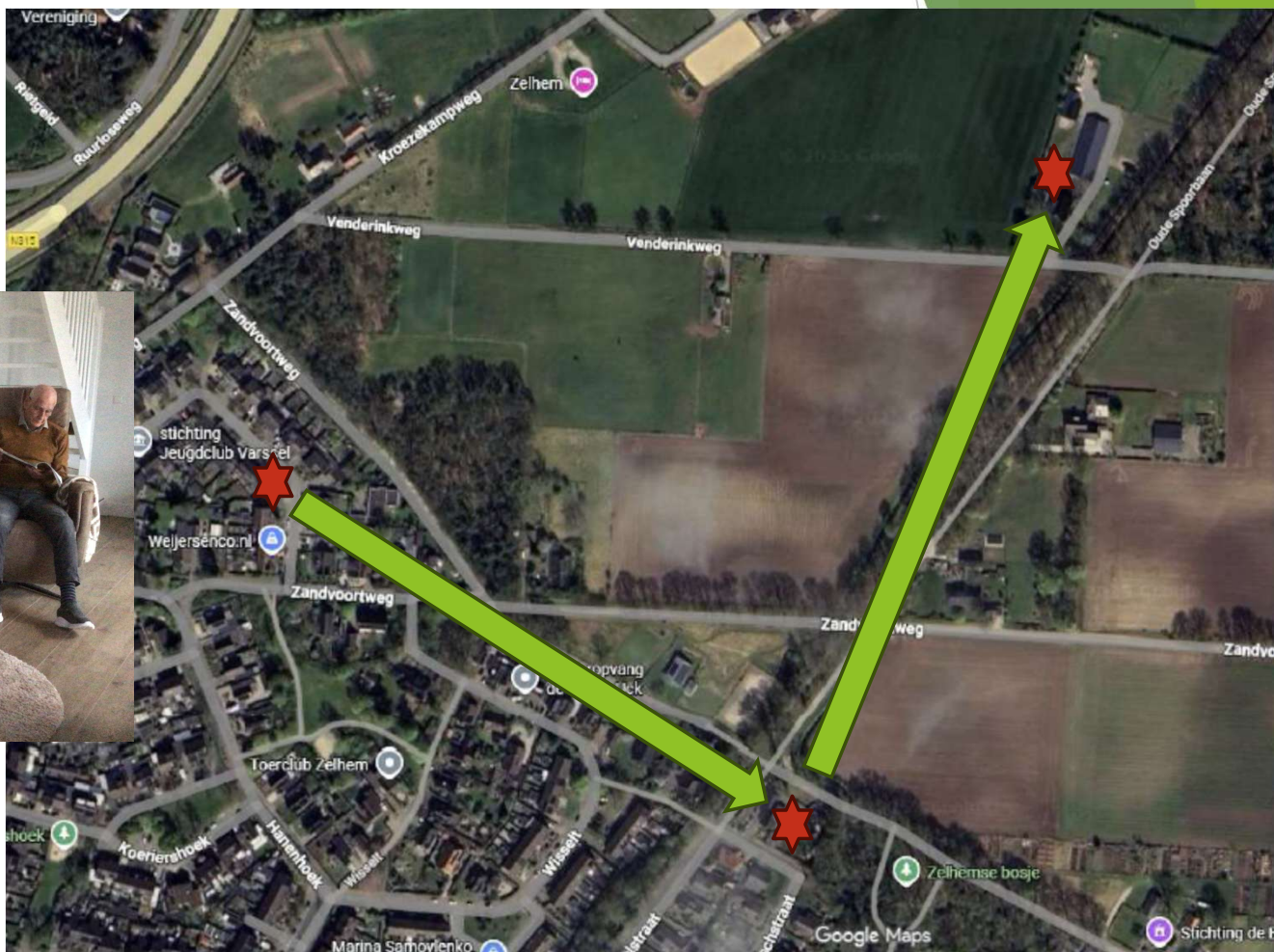
(Pre)mantelzorg



Vanaf 13 oktober 2025 kunnen inwoners van Bronckhorst een tijdelijke (pré-)mantelzorgwoning op hun eigen terrein plaatsen, ook als er nog geen directe zorgvraag is. Zo kunnen mensen zich voorbereiden op een situatie waarin mantelzorg nodig wordt. Zelfstandig blijven wonen is belangrijk, ook in ons buitengebied, en mantelzorg speelt daar vaak een grote rol in. Een woning dicht bij een naaste maakt het zorgen makkelijker.

<https://www.bronckhorst.nl/tijdelijke-premantelzorgwoning-wonen-dichtbij-voor-zorg>

(Pre)mantelzorg



- <https://besluitvorming.doetinchem.nl/Documenten/2024-90-Bijlage-1-Beleidsregel-pre-mantelzorgwoning.pdf>

SITUATIE (SCHAAL 1:1000)

KADASTRALE GEMEENTE: BAARLE-NASSAU

Van: Simone Groenenboom <simonegroenenboom@abg.nl>

Verstuurd: maandag, augustus 4, 2025 8:43:02 a.m.

Aan: Ard | Zorg en Welzijn Bouw <ard@zorgenwelzijnbouw.nl>

Onderwerp: RE: 1114088 - Zevenhuizenbaan 11 in Baarle-Nassau - Verzoek aanvullende gegevens

Beste Ard,

In de brief waarin ik om aanvullingen vraag heb ik aangegeven dat bij een bedrijf een mantelzorgwoning niet vergunningvrij is. Daarbij heb ik ook de stuurartikelen aangegeven.

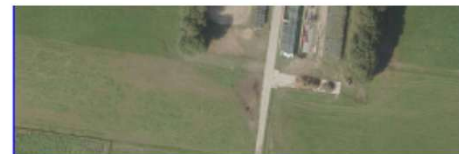
Tevens kunt u diverse jurisprudentie vinden over de uitleg van hoofdgebouw bij een bedrijf. Ik deel uw mening dus niet

Met vriendelijke groet,

Simone Groenenboom
Omgevingsadviseur



Werkt voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen



<https://www.linkedin.com/pulse/vergunningvrije-mantelzorg-op-een-agrarisch-het-wico-ankersmit-lpsae/?trackingId=ooH%2F6JxFTTGdAXJrxD%2BN8g%3D%3D>

ZORGWONING 100 M²

OPDRACHTGEVER: FAH. VOETEN ZEVENHUIZENBAAN 11 5111 EK BAARLE-NASSAU	PROJECT BOUW MANTELZORGWONING SITUATIEKENNING I	SCHAAL: 1:1000	BEZOEKADRES: ETZUSKENWEG 15 5349 AZ OSS TEL. 085-560 75 00 MOB. 06-270 733 36 POSTADRES: KORDESTRAT 1 5394 LE OIJEN INFO@ZORGENWELZIJNBOW.NL WWW.ZORGENWELZIJNBOW.NL	
	WERKNUMMER: 20250083	FORHAAT: A3		
		DATUM: LAATSTE WIJZ.: 29.07.2025		

Oog voor de zorg, verstand van de bouw

(Pre)mantelzorg



Aankomende Wet Versterking regie Volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting maakt het makkelijker om mantelzorgwoningen en familiewoningen vergunningsvrij op eigen erf te plaatsen, met als doel meer zorg en wonen in de eigen omgeving mogelijk te maken door minder bureaucratie en kortere procedures, onder de voorwaarde dat er een zorgbehoefte is of dat het voor eerstegraads familieleden is bedoeld. Deze wet geeft overheden meer regie over bouwen, maar zorgt met deze aanpassingen voor meer flexibiliteit voor mantelzorg en familiewoningen, met specifieke regels zoals maximale afmetingen en plaatsing op het achtererf

Wat houdt de wet in voor mantelzorg?

• Vergunningsvrij bouwen:

Een mantelzorgwoning mag zonder omgevingsvergunning geplaatst worden, mits voldaan aan de voorwaarden.

• **Familiewoningen:**

Ook woningen voor eerstegraads familieleden (ouders, kinderen, adoptie- en pleegkinderen) worden vergunningsvrij op het erf toegestaan, inclusief voor 'pre-mantelzorg'.

• **Minder bureaucratie:**

Het doel is om de realisatie van zorgwoningen te versnellen en de lasten voor mantelzorgers te verlichten.

Mijn reflectie m.b.t. oplossingen voor beter benutten binnen de gemeente Epe !

- Flex-woningen (geen beleid, weinig behoefte)
- Transformeren (weinig mogelijkheden)
- Optoppen (beperkte mogelijkheden)
- Woningdelen (zou in samenwerking met Triada kunnen)
- Hospitaverhuur (vooral interessant in en rond studentensteden)
- Kavelsplitsing (nieuw beleid, geeft mogelijkheden)
- Woningsplitsing – buiten de bebouwde kom
(beleid, geeft mogelijkheden maar veel bijkomende eisen)
- Woningsplitsing – binnen de bebouwde kom
(nog geen beleid, geeft mogelijkheden maar ook veel bijkomende eisen)
- (Pre)Mantelzorgwoningen (meeste potentie)