BOUWSTENEN VOOR EEN SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BIJ KAMERGEWIJZE HUISVESTING VAN STATUSHOUDERS

November 2026



vereniging van
woningcorporaties

aedes

PARTIJEN

Beschrijf welke partijen betrokken zijn bij de samenwerking. Noem alleen die partijen die verplichtingen aangaan of bijdragen leveren.

- De Gemeente
- De Corporatie
- Eventueel Ketenpartners, zoals zorg- en welzijnsorganisaties[1]

Samen te noemen: 'de partijen'

CONSIDERANS

Beschrijving van het doel en de uitgangspunten van de samenwerking. Bepaal waar deze overeenkomst over gaat: zoals de doelgroep, hoeveel en zo mogelijk welke woningen worden aangewezen en hoe deze beoogd te worden ingezet. Bijvoorbeeld:

- Deze samenwerking richt zich op kamergewijze huisvesting van alleenstaande statushouders, al dan niet in afwachting van gezinshereniging[2].
- De Corporatie wil voor dit doel eengezinswoningen ter beschikking stellen om als onzelfstandige wooneenheden aan alleenstaande statushouders te verhuren.
- Partijen willen de aangewezen beschikbare woningen optimaal gebruiken om zo veel mogelijk statushouders te kunnen huisvesten.
- De onzelfstandige onderdelen van de aangewezen woningen worden na een matchingsprocedure toegewezen door de Corporatie.
- Adequate begeleiding, een zorgvuldige matching en tijdige doorstroming vormen essentiële voorwaarden voor succesvolle kamergewijze huisvesting en behoud van leefbaarheid in het complex, straat en omgeving.

UITGANGSPUNTEN VAN DE SAMENWERKING

Bepaal welke inzet van partijen wordt verwacht. Denk daarbij aan de afdwingbare verplichtingen en verantwoordelijkheden zoals het beschikbaar stellen van bepaalde aangewezen woningen of aantallen woningen, de inzet van de Gemeente om beperkingen in de lokale regelgeving op te heffen en welke rol de begeleidingspartijen hebben. Bijvoorbeeld:

1. Iedere Partij is en blijft verantwoordelijk voor de uitvoering van haar eigen wettelijke taken.
2. De Gemeente voert regie op de huisvesting van statushouders binnen de Gemeente en draagt zorg voor afstemming met COA, VluchtelingenWerk Nederland en overige betrokken organisaties. De Gemeente waarborgt dat begeleiding beschikbaar blijft zolang de ondersteuningsbehoefte van de statushouder daartoe aanleiding geeft.
3. De Gemeente waarborgt dat begeleiding beschikbaar blijft zolang de ondersteuningsbehoefte van de statushouder daartoe aanleiding geeft.
4. De Corporatie stelt [aantal*] zelfstandige woningen (gelegen aan de …straat) onderverdeeld in [aantal*] onzelfstandige eenheden beschikbaar voor huisvesting van (alleenstaande)[3] statushouders. Eventuele uitbreiding en afschalen zal slechts plaats vinden na schriftelijke overeenstemming tussen Partijen.

1 Vul hier naam en vestigingsplaats van de deelnemende zorg- en welzijnspartijen in.
2 Bepaal welke doelgroep je wilt huisvesten: alleengaanden, alleenstaanden of beide doelgroepen.
3 Zie voetnoot 2.

5. Het maximaal aantal statushouders dat in één woning wordt gehuisvest is [aantal[4]] personen.
6. De Corporatie zal rechtstreeks met voorgedragen statushouders huurovereenkomsten aangaan voor onzelfstandige eenheden in bovengenoemde woningen, tenzij na matching bezwaren tegen plaatsing zijn gebleken.
7. De Corporatie heeft en houdt een zelfstandige bevoegdheid om wooneenheden wel of niet toe te wijzen aan voorgedragen statushouders.
8. Voor het verhuren van deze woningen in onzelfstandige eenheden is een onttrekkingsvergunning en een
9. Partijen wijzen vaste contactpersonen aan die periodiek overleg voeren (of vorm een project- of stuurgroep) en zorgen dat bij personeels- of functiewijzigingen steeds tijdig nieuwe contactpersonen worden aangewezen.
10. Van het overleg wordt telkens verslag gedaan waarin de samenwerking wordt geanalyseerd op de thema's: matching, plaatsing, begeleiding, huurachterstanden, overlast en leefomgeving, doorstroming en leegstand.
11. Jaarlijks wordt door de contactpersonen/stuurgroep* een voortgangsrapportage opgesteld op voornoemde thema's en worden naast een ontwikkelbehoefte mogelijke verbeterpunten benoemd.

DUUR, OPSCHORTING EN BEËINDIGING VAN DE SAMENWERKING

Bepaal de duur van de samenwerking, hoe deze kan worden opgeschort en hoe de samenwerking kan worden opgezegd. Bepaal daarnaast hoe je wil overleggen.

1. Deze overeenkomst treedt in werking op [datum].
2. De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van [x[5]] jaar en behoudens opzegging telkens verlengd voor de duur van [x] jaar.
3. Partijen evalueren de samenwerking ten minste eenmaal per jaar.
4. Iedere Partij kan de overeenkomst tegen het einde van de termijn schriftelijk opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 6[6] maanden.
5. Partijen kunnen de samenwerking tussentijds opzeggen of de uitvoering geheel of gedeeltelijk opschorten indien:
   a. Begeleiding structureel ontbreekt;
   b. Financiering wegvalt;
   c. Veranderende regelgeving de uitvoering ernstig bemoeilijkt of onmogelijk maakt;
   d. Ernstige leefbaarheids- of veiligheidsproblemen ontstaan.
6. Opzegging of opschorting worden schriftelijk gedaan met vermelding van de datum waarop de overeenkomst komt te eindigen respectievelijk de opschorting ingaat.
7. Bij opzegging stellen Partijen gezamelijk een afbouwplan vast voor lopende huisvestingstrajecten.

4 In veel gemeentelijke huisvestingsverordeningen is een omzettingsvergunning nodig als 3 of meer personen in één woning wonen. Daarom wordt vaak gekozen voor 2 personen.
5 Vul hier de gewenste duur in. Denk na wat passend is in de omstandigheden van het geval.
6 Partijen kunnen ook voor een andere opzegtermijn kiezen.

MATCHINGPROCEDURE

Beschrijf hier welke afspraken je maakt over voordrachten, plaatsingsvoorstellen en de benodigde informatie die nodig is om een optimale match te maken. Zowel vanuit verhuurtechnisch als leefbaarheidsperspectief.

1. Binnen 1 maand nadat bekend is op welke datum een onzelfstandige wooneenheid door mutatie beschikbaar komt, doch niet eerder dan 3 maanden voordat de huurovereenkomst met de huidige huurder komt te eindigen, verzoekt de Corporatie de Gemeente een voordracht te doen voor één of meerdere alleenstaande statushouders die wachten op plaatsing binnen de Gemeente …….[7]
2. De Gemeente doet binnen 1 week na het verzoek van de Corporatie een voordracht voor één of meerdere kandidaten aan de Corporatie en verstrekt de informatie die redelijkerwijs noodzakelijk is voor een zorgvuldige beoordeling van de geschiktheid van de kandidaten.
3. Partijen erkennen dat een goede matching meer omvat dan leeftijd, afkomst of gezinsgrootte en tevens betrekking heeft op woonvaardigheden, begeleidingsbehoefte en de woonomgeving.
4. De Gemeente kan op basis van adviezen van het COA, VluchtelingenWerk Nederland en overige betrokken zorg- of welzijnsorganisaties[8] concrete voorstellen doen voor een succesvolle match.
5. Indien noodzakelijke informatie ontbreekt, kan de Corporatie de behandeling van een voordracht opschorten totdat de Gemeente de benodigde informatie alsnog beschikbaar heeft gesteld.
6. De Corporatie beoordeelt vervolgens of plaatsing verantwoord is en deelt haar beoordeling onverwijld mee aan de Gemeente. De Corporatie geeft daarbij aan of zij bij plaatsing van deze kandidaat nog bijzondere voorwaarden aan begeleiding stelt.
7. De Gemeente deelt binnen [x] dagen/zo snel mogelijk[9] mee of de Gemeente kan instaan voor de gevraagde bijzondere voorwaarden aan begeleiding.
8. De Gemeente draagt er zorg voor dat voorafgaand aan plaatsing duidelijk is welke organisatie de begeleiding zal geven.
9. Indien de Gemeente niet tijdig een voordracht doet of reageert op de hierboven genoemde verzoeken in de matchingsprocedure komt het leegstandsrisico volledig voor de Gemeente.[10]

UITGANGSPUNTEN VERHUUR

Bepaal op welke wijze de beschikbare woningen aan de doelgroep in gebruik worden gegeven. Hoe wordt de huurprijs vastgesteld en wie bepaalt welke statushouders een kamer krijgt toegewezen. Wat gebeurt er bij gezinshereniging? Bijvoorbeeld:

1. De Corporatie wijst de woonruimte toe nadat uit de matchingsprocedure een geschikte kandidaat is gekomen.
2. (Alleenstaande jongvolwassen)[11] statushouders worden gehuisvest in onzelfstandige woonruimten.
3. Met de alleenstaande statushouders worden huurovereenkomsten voor bepaalde of onbepaalde tijd gesloten (keuze maken uit tijdelijke overeenkomst voor 2 jaar, jongerencontract voor 5 jaar of een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd*) gebleken.
4. Huurders delen gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, badkamer en bergruimte en hebben ieder een eigen afsluitbare privéruimte.
5. (Eventueel: de Corporatie zal 'zacht splitsen' d.w.z. in iedere wooneenheid eigen sanitair aanbrengen.)
6. De onzelfstandige eenheden zijn bedoeld voor bewoning van maximaal 1 persoon. Nareizende gezinsleden mogen niet (tijdelijk) inwonen.
7. De onzelfstandige woonruimten worden gemeubileerd verhuurd. (Eventueel bijlage toevoegen waarin beschrijving van stoffering, witgoed en meubels wordt gegeven.)

7 Vermeld de naam van de gemeente.
8 Bepaal vooraf welke partijen betrokken worden en adviezen kunnen geven.
9 Vul een redelijke termijn in. Een niet te lange termijn draagt bij aan de snelle plaatsing en het voorkomen van leegstand.
10 Volgens punt 8 onder het kopje 'kosten'.
11 Zie voetnoot 2.

8. De huurprijs wordt door de Corporatie/Gemeente/in overleg* vastgesteld.
9. Met de statushouders wordt een huurovereenkomst aangegaan op basis van de model huurovereenkomst kamerverhuur van de Corporatie en de daarbij behorende standaardhuurvoorwaarden (evt. als bijlage bijvoegen).
10. De Corporatie voert haar reguliere verhuurderstaken uit, waaronder technisch beheer, sociaal beheer en het bevorderen van goed huurderschap.
11. De Gemeente neemt de regie op situaties waarin vervangende huisvesting of doorstroming noodzakelijk wordt als gevolg van gezinshereniging, wijziging van huishoudsamenstelling, vrijwillige beëindiging van woningdelen of in geval van ontbinding van de huurovereenkomst.

BEGELEIDING

Maak afspraken met de Partijen wie verantwoordelijk is voor begeleiding. Welke begeleiding is sowieso noodzakelijk en welke bijzondere begeleiding kan in individuele gevallen gevraagd worden.

1. Partijen erkennen uitdrukkelijk dat maatschappelijke begeleiding geen kerntaak van de Corporatie vormt.
2. De Gemeente draagt zorg voor de beschikbaarheid, organisatie en financiering van adequate maatschappelijke begeleiding. De begeleiding richt zich op alle zaken van de integratie: taal, zorg (w.o. in veel gevallen psychische hulp), dagbesteding, cultuur en gewoontes, omgang met huisgenoten en buren en het aangaan en nakomen van financiële verplichtingen.
3. De Gemeente draagt er zorg voor dat voorafgaand aan plaatsing duidelijk is welke organisatie de begeleiding zal geven.
4. De begeleidende organisatie wijst een vast aanspreekpunt aan voor de Corporatie.
5. De Gemeente waarborgt dat begeleiding beschikbaar blijft zolang de ondersteuningsbehoefte van de statushouder daartoe aanleiding geeft.
6. Indien gedurende de looptijd van de huisvesting blijkt dat begeleiding ontbreekt of onvoldoende beschikbaar is, treden Partijen onverwijld in overleg.
7. De Corporatie kan nieuwe plaatsingen opschorten indien onvoldoende adequate begeleiding beschikbaar is.
8. Indien gedurende de huur sprake is van onaanvaardbaar huurdersgedrag of huurachterstanden, meldt de Corporatie deze bij de Gemeente. De Gemeente is vervolgens verantwoordelijk voor het nemen van passende maatregelen en zorgt zo nodig voor herhuisvesting van de betrokken statushouder.
9. Als passende maatregelen van de Gemeente uitblijven of wanneer die maatregelen niet effectief blijken, zal de Corporatie na voorafgaand overleg met de Gemeente en begeleidende partijen, een ontbindings- en ontruimingsprocedure tegen de huurder starten. De Gemeente vergoedt aan de Corporatie de gemaakte juridische kosten.

KOSTEN

Benoem het verkrijgen van subsidies en waar die voor ingezet moeten worden. Maak voorts afspraken over bijvoorbeeld betalingsachterstanden, leegstandsrisico, de kosten van gereedmaken woning, stoffering en de extra kosten van beheer. Bijvoorbeeld:

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor het aanvragen van subsidies die huisvesting van de in dit project te plaatsen statushouders stimuleert.
2. De mogelijke opbrengsten van deze subsidies voor dit project worden geraamd op € …. en zullen door de Gemeente volledig worden aangewend voor de uitvoering van deze samenwerking.

3. De Gemeente draagt in ieder geval een bedrag van € …. per woning bij aan de kosten van het aanbrengen van bouwtechnische maatregelen om de woningen geschikt te maken voor verhuur als onzelfstandige wooneenheden (zoals bijvoorbeeld aanbrengen sanitair in elke wooneenheid en andere gewenste bouwtechnische ingrepen). De Gemeente vergoedt deze kosten direct na het aangaan van deze samenwerking.
4. De Corporatie draagt zorg voor stoffering en inrichting van de woningen en eenheden. (Maak een bijlage met een beschrijving van de inboedel.) De Gemeente draagt bij aan investering door de Corporatie een bedrag van € …. per woning/onzelfstandige wooneenheid. De Gemeente vergoedt deze kosten direct na het aangaan van deze samenwerking.
5. Het onderhoud aan de woning en de aanwezige stoffering, witgoed en meubilering komt voor rekening van de Corporatie indien er sprake is van slijtage door normaal gebruik. Wanneer blijkt dat schade niet aan normaal gebruik toe te schrijven is, dan vergoedt de Gemeente op eerste verzoek van de Corporatie de redelijke kosten van vervanging of reparatie.
6. Door toename van het aantal bewoners ten opzichte van het normale gebruik als eengezinswoningen, matching en verwachte extra inzet van huismeesters en woonconsulenten nemen de verhuurkosten van de Corporatie toe. De Gemeente compenseert deze extra kosten door een maandelijkse bijdrage van € …. per verhuurde wooneenheid/woning[12]. Deze bijdrage wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het CPI-inflatiecijfer alle huishoudens.
7. De Gemeente staat in voor correcte betaling van de huurpenningen door de huurders. Als een huurder vanwege een huurachterstand ontruimd wordt, vergoedt de Gemeente de onbetaalde huurachterstand en de gemaakte incassokosten aan de Corporatie.
8. Het leegstandsrisico na mutatie wordt gelijkelijk verdeeld tussen Gemeente en Corporatie, tenzij de leegstand uitsluitend aan de Gemeente of aan de Corporatie is toe te rekenen. In dat geval komt het leegstandsrisico alleen bij die partij te liggen.

COMMUNICATIE EN INFORMATIEDELING

Maak afspraken of, door wie en hoe omwonenden worden geïnformeerd. Vanwege zorgen over toename van overlast is het van groot belang de juiste woningen te kiezen afgestemd op de veerkracht van wijken en een gezamenlijke eenduidige boodschap te geven. Zorg dat je goede afspraken hebt welke informatie je elkaar toespeelt en hoe partijen daar mee om moeten gaan. Er zal onder meer sprake zijn van uitwisseling van persoonsgegevens.

1. Partijen maken gezamenlijk een communicatieplan, waarin opgenomen wordt door wie en op welke wijze omwonenden en stakeholders eenduidig en volledig worden geïnformeerd over deze samenwerking en de plaatsing van alleenstaande statushouders.
2. De Corporatie informeert haar huurdersorganisaties en betrokken bewonerscommissies.
3. De Gemeente richt een centraal informatieloket/mailadres/telefoonnummer[13] in waar vragen en klachten door omwonenden of andere belanghebbenden kunnen worden ingediend. De Gemeente voert een registratie van de binnengekomen vragen en klachten.
4. De Corporatie zal via eigen communicatiemiddelen haar huurders en omwonenden informeren over het centrale informatiepunt en hen in voorkomende gevallen daarnaar verwijzen.
5. De Gemeente deelt de binnengekomen vragen en klachten met de Corporatie en zo nodig met politie en partijen die belast zijn met de begeleiding.
6. Partijen stemmen vervolgens af wie welke vraag beantwoordt (Gemeente vragen over beleid, vergunningen en lokale afwegingen en Corporatie beantwoordt vragen over verhuur en over concrete overlastmeldingen) en stemmen zo nodig met elkaar af.
7. Partijen delen de gegeven antwoorden onverwijld met elkaar.
8. De Gemeente informeert de Corporatie steeds over (veranderingen) in haar taakstelling vanuit het Rijk.
9. Partijen verwerken ontvangen persoonsgegevens uitsluitend voor zover dat noodzakelijk is voor de uitvoering van deze overeenkomst.

12 Maak een keuze of je een vergoeding afspreekt per woning of per geplaatste statushouder.
13 Maak heel specifiek waar omwonenden terecht kunnen en hoe ze klachten en vragen kunnen indienen.

10. Iedere Partij treedt op als zelfstandig verwerkingsverantwoordelijke voor de persoonsgegevens die zij verwerkt.
11. Partijen treffen passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen.
12. Persoonsgegevens worden niet langer bewaard dan noodzakelijk is voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt
13. Een datalek dat gevolgen kan hebben voor de andere Partij wordt onverwijld gemeld.
14. Partijen vrijwaren elkaar over en weer voor aanspraken van derden die voortvloeien uit:
    - onjuiste, onvolledige of onrechtmatige gegevensverstrekking;
    - tekortkomingen aan technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen in de eigen organisatie.

GESCHILLEN

Wat doen we als er een geschil optreedt? Bijvoorbeeld over de geschiktheid van een voorgedragen statushouder, het matchingsoverleg of over de vergoeding van kosten? Je kan direct naar de rechter gaan maar je kan ook mediation of arbitrage overwegen. Bijvoorbeeld:

1. Geschillen worden in eerste instantie besproken in het periodieke overleg/stuurgroep[14].
2. Indien geen oplossing wordt bereikt, wordt het geschil voorgelegd aan het bestuurlijk overleg.
3. Partijen kunnen telkens gezamenlijk kiezen voor mediation of arbitrage.
4. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken, kan het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin de Gemeente is gevestigd. De Gemeente waarborgt dat begeleiding beschikbaar blijft zolang de ondersteuningsbehoefte van de statushouder daartoe aanleiding geeft.

BIJLAGEN

Vergeet niet separate uitwerkingen van afspraken expliciet als bijlage toe te voegen aan de overeenkomst. Daarmee wordt het onlosmakelijk onderdeel van de afspraken. Bijvoorbeeld:

De volgende bijlagen* maken deel uit van de overeenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaren partijen deze bijlagen te hebben ontvangen en te hebben gelezen:

Bijlage 1: Lijst met geselecteerde woningen en onzelfstandige wooneenheden

Bijlage 2: Opleverpakket stoffering, witgoed en meubels

Bijlage 3: Model huurcontract kamerverhuur en huurvoorwaarden

Bijlage 4: Communicatieplan

14 Spreek met elkaar af hoe de governance wordt ingericht.

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op [datum].

Gemeente [naam]

Naam: .....

Functie: .....

Handtekening: .....

WoningCorporatie [naam]

Naam: .....

Functie: .....

Handtekening: .....

Begeleidingspartij [naam]

Naam: .....

Functie: .....

Handtekening: ..... .

COLOFON
© 2026, Den Haag

Samenstelling, redactie en vormgeving: Aedes

Omslagfoto: AnVr/iStock

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontlenen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van
woningcorporaties

aedes