WONINGDELEN VOOR STATUSHOUDERS

HANDREIKING

November 2026

vereniging van woningcorporaties

aedes



INHOUD

INLEIDING 3

PRAKTISCHE STARTCHECK VOOR CORPORATIES EN GEMEENTEN 6

RANDVOORWAARDE: SAMENWERKING MET GEMEENTE EN KETENPARTNERS 7

STAP 1: AFBAKENING WOON- EN CONTRACTVORM EN DOELGROEP 10

STAP 2: GESCHIKTE LOCATIES VINDEN EN DRAAGVLAK OMWONENDEN BORGEN 14

STAP 3: MATCHING 16

STAP 4: BEGELEIDING EN SOCIAAL BEHEER 18

STAP 5: DOORSTROMING WAARBORGEN 20

WETTELIJKE HANDVATTEN 22

INLEIDING

Deze handreiking dient ter inspiratie bij het nadenken over en inrichten van woningdelen voor statushouders. Bij woningdelen wonen meerdere huishoudens samen in één woning. Het is niet alleen een (tijdelijke) noodoplossing, maar kan een reëel antwoord bieden op de grote tekorten aan woonruimte om deze doelgroep te huisvesten, indien zorgvuldig toegepast. Woningdelen heeft voordelen voor de statushouder, de corporatie en de gemeente bij het behalen van de wettelijke taakstelling en de bezetting bij het COA. Zo kan woningdelen een oplossing bieden voor alleenstaande[1] statushouders. Ook voor alleengaande statushouders die nog in afwachting zijn tot gezinshereniging kan het een tussenoplossing bieden. Hoe eerder zij gehuisvest worden, hoe eerder zij een start kunnen maken in de Nederlandse maatschappij, en de stap kunnen zetten van tijdelijke opvang naar een eigen woning.

Daarnaast biedt woningdelen een oplossing voor gemeenten om in de huidige voorraad aan de taakstelling te voldoen. In de huidige situatie halen veel gemeenten hun wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders niet. Omdat statushouders, mensen met een toegekende verblijfstatus, niet kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting, lopen de tekorten aan opvangplekken in azc's op. Met woningdelen worden meer mensen gehuisvest in hetzelfde aantal woningen, waardoor de druk op de woningvoorraad en de opvang in de azc's afneemt. Hierdoor worden beschikbare woningen, die vaak te groot zijn voor alleenstaanden, efficiënter benut. Dit is echter geen gegeven; zorgvuldige locatiekeuze, matching, begeleiding en communicatie zijn daarom belangrijke voorwaarden.

Kortom, woningdelen biedt perspectief voor statushouders, woningcorporaties én gemeenten. Om woningdelen voor statushouders in goede banen te kunnen leiden, is de corporatie voor veel zaken afhankelijk van de gemeente. Maken de gemeentelijke kaders woningdelen mogelijk? Op welke wijze wenst de gemeente invulling te geven aan de taakstelling? En is er überhaupt draagvlak om met woningdelen aan de slag te gaan? De gemeente is de voornaamste samenwerkingspartner om met woningdelen aan de slag te gaan en gezamenlijkheid is een voorwaarde om woningdelen tot een succes te kunnen maken.

1 Ongeveer twee derde van alle statushouders (65%) is alleengaand, 18% alleenstaand en de rest vormt een meerpersoonshuishouden. Peildatum 1 juli 2026. Bron: COA.

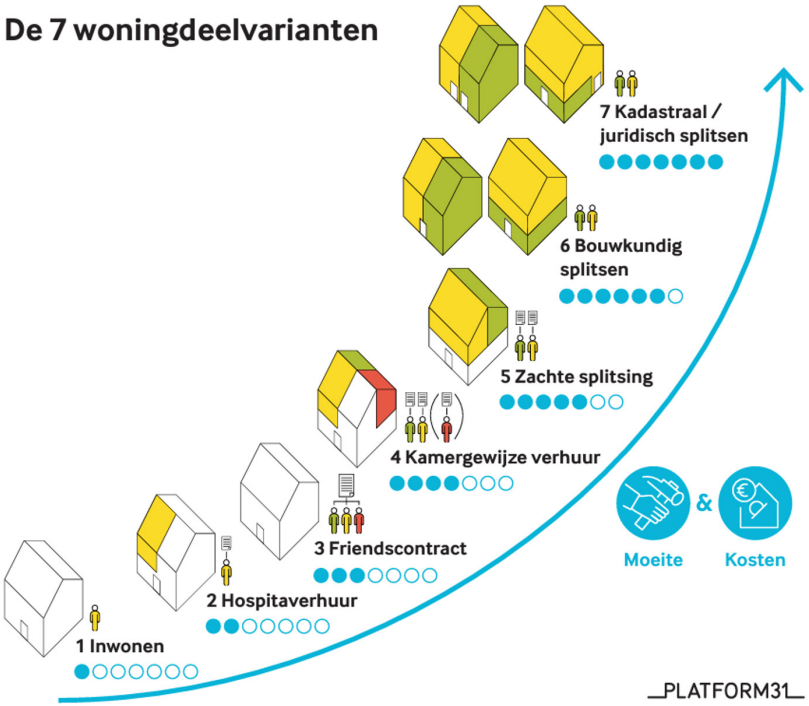
Deze handreiking illustreert eerst wat woningdelen precies inhoudt en welke varianten mogelijk zijn. Vervolgens schetsen we de **randvoorwaarden** om woningdelen van statushouders goed te kunnen organiseren; waarna we **stapsgewijs** toelichten welke fasen corporaties in de praktijk doorlopen om te zorgen voor succesvolle huisvesting in de vorm van woningdelen. Per fase zetten we steeds uiteen wat de *best practices* zijn en geven we enkele overwegingen en oplossingsrichtingen mee. Daarbij schetsen we een beeld van de zaken waar corporaties rekening mee dienen te houden. Tot slot eindigen we met enkele **wettelijke handvatten**, onder meer over contractvormen, subsidieregelingen en kostendelersnorm.

De inhoud van deze handreiking is gebaseerd op de lessen van 8 corporaties[2] die ervaring hebben met woningdelen voor statushouders.

VARIANTEN WONINGDELEN

Woningdelen kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Platform31 onderscheidt 7 varianten of manieren van woningdelen, waarbij de kosten en complexiteit oplopen naarmate je verder in de reeks komt (zie figuur 1). In deze handreiking focussen we ons hoofdzakelijk op **kamergewijze verhuur** omdat die variant doorgaans het meest passend is voor de doelgroep. Daarnaast gaat deze handreiking een aantal keren in op **friendscontracten** en **zachte splitsing**. Vormen die in specifieke situaties een alternatief bieden voor statushouders. De overige varianten komen in deze handreiking niet aan bod.

Figuur 1. Varianten van woningdelen



Bron: Platform31

2 Betrokken corporaties bij het komen tot deze handreiking zijn Bazalt Wonen, Portaal, RijswijkWonen, Staedion, Talis, Vidomes, Welbions, Woonkracht10 en Woonstede.

Bij een **friendscontract** wordt een woning verhuurd aan meerdere alleenstaanden onder één gezamenlijk huurcontract (zie meer bij stap 1). Bij **kamergewijze verhuur**, centraal in deze handreiking, wordt een woning eveneens verhuurd aan meerdere alleenstaanden, maar dan met afzonderlijke huurcontracten. Deze vorm wordt vaak toegepast voor studenten, maar heeft ook bredere aantrekkingskracht voor woonstarters, waaronder statushouders. Bij friendscontracten zijn huurders gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de huur, gemeentelijke belastingen, enzovoorts. Wanneer hier geen duidelijke afspraken over zijn, kan dit leiden tot onderlinge spanningen. Daarnaast hebben huurders een gezamenlijk contract dat gezamenlijk wordt opgezegd. Bij kamergewijze verhuur is er sprake van een persoonlijk huurcontract, zonder afhankelijkheid van andere huurders op het gebied van huur en overige kosten.

Figuur 2. Zachte splitsing



Bron: Talis

Er bestaan tevens diverse vormen van **splitsing**. Bij **zachte splitsing** wordt een deel van de woning verbouwd voor 2 of meer alleenstaanden, met ieder een eigen kamer en sanitair en daarnaast gedeelde voorzieningen. Dit kan bijvoorbeeld via de methode van corporatie Talis, waarbij een doorsnee rijtjeswoning zo wordt verbouwd dat alleenstaanden op de bovenverdieping ieder een slaapkamer en eigen sanitair krijgen, terwijl zij beneden de woonkamer, keuken en tuin delen. Voor bouwkundige en kadastrale splitsing zijn aanvullende stappen nodig om de woning gereed te maken. In deze handreiking gaan we hier verder niet op in, omdat deze vormen van splitsing specifiek voor de huisvesting van statushouders in de praktijk vooralsnog weinig voorkomen.

PRAKTISCHE STARTCHECK VOOR CORPORATIES

Het is raadzaam als corporatie en gemeente om voor aanvang onderstaande vragen te beantwoorden:

- Is de doelgroep voor wie woningdelen toegepast gaat worden goed afgebakend? Denk aan alleenstaand en/of -gaand en leeftijdsgroepen.
- In hoeverre zien we woningdelen als tijdelijke of langdurige woonvorm? Hebben we scherp wat we doen wanneer woningdelers na een tijdelijk contract moeten doorstromen? En hebben we bepaald hoe we dit naar de doelgroep communiceren om verwachtingen goed te managen?
- Zijn woning, complex en buurt geschikt en zijn eventuele vergunningen of gemeentelijke uitzonderingen geregeld?
- Is de financiële haalbaarheid geborgd? Hoe wegen kosten en inkomsten tegen elkaar op? Denk hierbij aan de huurprijs, servicekosten, gemeentelijke lasten, mutatiekosten en leegstandkosten?
- Is duidelijk wie de eerste matching en eventuele re-matching uitvoert en welke informatie daarvoor beschikbaar en geverifieerd is?
- Is woonbegeleiding/sociaal beheer geregeld met concrete afspraken over frequentie, huisbezoek, bereikbaarheid, looptijd en signalering?
- Is vastgelegd wie in welke situatie omwonenden informeert, wanneer dat gebeurt en wie voor hen het aanspreekpunt is?
- Zijn alle kosten en risico's verdeeld, waaronder inrichting, leegstand, beheer, begeleiding, herstel, huurderving en de inzet van subsidies?
- En in hoeverre is er een escalatieladder voor conflicten tussen woningdelers, overlast door woningdelers, mislukte matches, uitval van begeleiding en situaties waarin woningdelen niet langer verantwoord is?
- Zijn evaluatiemomenten en criteria afgesproken voor opschalen, bijsturen of stoppen?

In de volgende hoofdstukken komen bovenstaande thema's en bijbehorende overwegingen naar voren.

RANDVOORWAARDE: SAMENWERKING MET GEMEENTE EN KETENPARTNERS

De belangrijkste randvoorwaarde om woningdelen voor statushouders goed te organiseren, is de samenwerking met de gemeente en ketenpartners goed te borgen. Gemeenten hebben een wettelijke taakstelling ten aanzien van het huisvesten van statushouders, en maken over het faciliteren van de uitvoering daarvan afspraken met woningcorporaties. De gemeente is in vele opzichten een belangrijke partner in het mogelijk maken van woningdelen: van het regelen van vergunningen tot het aanvragen van subsidies, en van flankerend beleid tot begeleiding.

BELANGRIJKSTE LES

Proactieve samenwerking met gemeenten en ketenpartners en afspraken over kostenverdeling, verantwoordelijkheden en taakverdeling zijn essentieel om woningdelen voor statushouders goed en duurzaam uit te kunnen voeren. Het is raadzaam om vooraf samenwerkingsafspraken helder vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Hierin leggen de corporatie(s), gemeente en eventueel andere samenwerkingspartners afspraken vast over o.a. verantwoordelijkheden, kosten en taakverdeling. Op deze manier creëer je gedeeld draagvlak en blijf je eventuele risico's zoveel als mogelijk voor.

CONTEXT

Hoewel het Rijk halfjaarlijks bepaalt hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten, zijn de kostenverdeling en de uitvoeringsverantwoordelijkheid tussen gemeenten en corporaties niet uitgewerkt. Kosten en verantwoordelijkheden die raadzaam zijn om uit te werken, zijn onder andere:

- kosten voor gereedmaken woning (zowel bij eerste toewijzing als mutatie);
- kosten stoffering woning;
- kosten sociaal beheer;
- kosten schoonmaak gemeenschappelijke ruimten;
- kosten voor begeleiding;
- kosten en inspanningen om tot juiste matches te komen.
- kosten voor leegstandbeheer en tijdelijke leegstand tussen bewoners.
- extra inzet van wijkbeheer of sociaal beheer vanuit de corporatie.
- extra mutatie- en herstelkosten wanneer een woning intensiever wordt gebruikt.
- een eerlijke inzet van ontvangen subsidies.
- eventuele huurderving (vanwege leegstand of aftoppen) om de kamers betaalbaar te houden.

Dit leidt in de praktijk tot een regievraagstuk: wie is aan zet? Maar ook: wie draagt waarvoor de financiële lasten? En waar landen eventuele subsidies? Die komen initieel doorgaans bij gemeenten terecht; maar duidelijke samenwerkingsafspraken zijn nodig om de kosten en inkomsten eerlijk te verdelen tussen de gemeente en de corporatie, afhankelijk van wie welke kosten maakt. Denk hiernaast ook aan afspraken over hoe de gemeentelijke belasting over kamers verdeeld wordt.

Naast afspraken met de gemeente vraagt woningdelen ook om nauwe samenwerking met lokale organisaties die de begeleiding oppakken. Deze partijen voor de alledaagse begeleiding om de statushouders goed te laten landen in de woning en de buurt. Met hun kennis van de lokale context en expertise met begeleiding van diverse doelgroepen, kunnen deze partijen mogelijk ook een rol spelen bij het vinden van de juiste matches en ondersteunen bij het samenwonen.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Naast de corporaties zijn meerdere partijen gebaat bij goede huisvesting (taakstelling, uitstroom uit asielopvang, integratie in de maatschappij, etc.). Bij het ontbreken van heldere afspraken met gemeente en/of ketenpartners, kan het echter zo zijn dat verantwoordelijkheden grotendeels of volledig bij de corporaties terechtkomen.	Het maken van **duidelijke samenwerkingsafspraken** is essentieel in het borgen van de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten. Het stellen van **gezamenlijke doelen** en vastleggen van **breed gedragen afspraken** bevorderen de samenwerking en onderling vertrouwen. Zie praktijkvoorbeeld 1 voor belangrijke componenten van een samenwerkingsovereenkomst (SOK). (Zie ook het bouwstenendocument van een SOK.)
De samenwerking met gemeenten kan onder druk komen te staan als deze samenwerking erg persoonsafhankelijk is ingericht. Gemeenten hebben soms te maken met een hoog personeelsverloop, wat kan zorgen voor een gebrek aan continuïteit en dossierkennis. Daarnaast kan de samenwerking sterk (mede-)ingegeven worden door de huidige coalitie.	Het vastleggen van gezamenlijke doelen en het maken van duidelijke samenwerkingsafspraken in bijvoorbeeld een SOK helpt om de verantwoordelijkheid op organisatieniveau te borgen, zodat deze niet afhangt van de afspraken tussen personen of van de aanwezige coalitie bij de gemeente. Periodiek en structureel overleg met verschillende medewerkers van de gemeente draagt eveneens bij aan het verminderen van de risico's van personeelsverloop.
Woningdelen is niet altijd direct mogelijk binnen de bestaande juridische kaders van gemeenten. Het vraagt de gemeente om de juiste juridische kaders te stellen om woningdelen mogelijk te maken.	Inventariseer vooraf gezamenlijk welke instrumenten de gemeente tot haar beschikking heeft en wat ervoor nodig is om deze goed te benutten. Denk aan regels rondom kamergewijze verhuur, leegstand, maar ook rondom bijstandsuitkeringen en leefbaarheid. Zo worden in de SOK afspraken gemaakt over de verdeling van leegstandkosten en wordt besloten voor welke woningen binnen de woningvoorraad kamergewijze verhuur wordt ingezet. Mogelijk vraagt het toepassen van kamergewijze verhuur nog enkele aanpassingen in de huisvestingsverordening om de weg vrij te maken voor de corporaties.
De gemeente is over het algemeen niet zo enthousiast over het huisvesten van statushouders.[3]	Het is van belang dat de gemeente achter het doel staat om statushouders te huisvesten. Wanneer in een gemeente het sentiment is dat men liever geen statushouders wil huisvesten, wordt samenwerken moeilijk. Anderzijds kan het ook een kans zijn om te laten zien dat je met woningdelen plekken kunt creëren voor statushouders die beperkt ten koste gaan van andere woningzoekenden.

3 In oktober 2026 is het Bestuurlijk akkoord *Aanvullende vormen van huisvesting* gesloten tussen VRO, A&M, Aedes, IPO en de VNG. Daarin is afgesproken dat een deel van de taakstelling-statushouders in zogenaamde "aanvullende vormen van huisvesting" wordt gehuisvest. Een van die vormen is woningdelen.

PRAKTIJKVOORBEELD 1: COMPONENTEN VAN EEN SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (SOK)

Een samenwerkingsovereenkomst tussen een woningcorporatie en een gemeente is een document waarin beide partijen vastleggen wie waarvoor verantwoordelijk is. In deze samenwerkingsovereenkomst leggen zij onder meer vast:

- gezamenlijke doelstellingen;
- afbakening van de doelgroep en afbakening van de geschikte voorraad: wie laten we woningdelen en in wat voor woningen?;
- het oprichten van een gezamenlijke stuurgroep en de thema's die de stuurgroep oppakt, zoals toewijzing, veiligheid, begeleiding en overlast;
- afspraken over het leegstandrisico en onderhoud;
- afspraken over evaluatie en monitoring;
- afspraken over escalatie wanneer afspraken niet worden nagekomen, maar ook wanneer woningdelen zelf niet goed functioneert: wie grijpt in bij ernstige conflicten, overlast, een uitgevallen begeleiding of een mislukte match en wanneer en onder welke voorwaarden wordt herhuisvesting of beëindiging van woningdelen overwogen?
- afspraken over de minimale kwaliteit, intensiteit, bereikbaarheid en looptijd van woonbegeleiding en sociaal beheer;
- afspraken over vertrek van een woningdeler, rematching, tijdelijke leegstand en de verdeling van het financiële risico daarbij.

STAP 1 : AFBAKENING WOON- EN CONTRACTVORM EN DOELGROEP

WOON- EN CONTRACTVORM

Zoals benoemd in de inleiding zijn verschillende vormen van woningdelen denkbaar. Denk aan hospitaverhuur, friendscontracten, kamergewijze verhuur, zachte splitsing en bouwkundig/kadastraal splitsen. De juiste woon- en contractvorm is onder meer afhankelijk van de gemeentelijke kaders en de uiteindelijke woningdelers. Hoe eenvoudig is kamergewijze verhuur, bijvoorbeeld? En in hoeverre kennen de woningdelers elkaar en wat voor begeleiding is passend? Zie het stuk Wettelijke handvatten voor meer uitleg over contractvormen.

BELANGRIJKSTE LES

Kamergewijze verhuur kan voor een deel van de doelgroep een goed toepasbare woonvorm zijn, mits de woning, het complex, de lokale regelgeving en de beschikbare begeleiding zich daarvoor lenen. Deze woonvorm vraagt de minste afhankelijkheid van derden (zoals hospita of ontwikkelaars om de woning aan te passen) en biedt de meeste flexibiliteit in passende contractvormen.

Een tijdelijk contract is doorgaans meer passend dan een contract voor onbepaalde tijd, afhankelijk van hoe de corporatie naar woningdelen kijkt. Na afloop van een tijdelijk contract kan de woningdeler wellicht zelf een woning zoeken (al dan niet met voorrang) of bemiddeld worden naar een zelfstandige woning. Als dat niet mogelijk is, dan kan een contract voor onbepaalde tijd een optie zijn om een meer duurzame oplossing te bieden. Een contract voor onbepaalde tijd voor alleengaanden is in verband met gezinshereniging minder wenselijk; omdat zij op het moment van gezinshereniging idealiter samen met nareizigers een woning toegewezen krijgen.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Met friendscontracten is er een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de huur, vormen bewoners een gezamenlijk huishouden en zegt men gezamenlijk de huur op, wat voor onderlinge spanningen kan zorgen. Daarbij is er bij friendscontracten sprake van een eventuele kostendelersnorm, waardoor woningdelers op hun uitkering gekort kunnen worden – indien ze die ontvangen. Ook over vaste lasten en belastingen dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt. Bij kamergewijze verhuur is hiervan geen sprake. Voor meer informatie, zie het kopje Wettelijke handvatten.	Gezien de gezamenlijke verantwoordelijkheid van woningdelers bij friendscontracten, is deze contractvorm vooral passend wanneer het daadwerkelijk om woningdelers gaat die al een goede verstandhouding hebben. Voor kamergewijze verhuur geldt deze gezamenlijke verantwoordelijkheid en kostendelersnorm niet. Doorgaans is kamergewijze verhuur een meer passende woonvorm.
Bouwkundig splitsen vraagt de nodige kosten en capaciteit van de corporatie; ook zachte splitsing – waarbij iedere kamer privé-sanitair dient te hebben – kost al snel € 25.000 per woning. Tegelijkertijd kan splitsen een investering zijn in diversificatie van de voorraad, waarbij onzelfstandig wonen/woningdelen een oplossing kan bieden voor diverse doelgroep.	Gemeenten kunnen hiervoor gebruikmaken van bijvoorbeeld de Doelgroep Flexibele Regeling, Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen of Decentralisatie Uitkering Tijdelijk Onderdak. Via een SOK kunnen afspraken gemaakt worden over waar deze subsidies landen. Zo kan de subsidie bijvoorbeeld benut worden voor (co-) financiering van de corporatie bij bouwkundige splitsing.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Bij hospitaverhuur is men afhankelijk van een hospita.	Hospitaverhuur kan sporadisch een oplossing bieden. Daar waar een hospita hier nadrukkelijk voor open staat, is het mogelijk om daar gebruik van te maken. Maar het zal naar verwachting geen grootschalig woningdelen als resultaat hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het platform TakeCareBNB.
De gekozen woon- en contractvorm moeten ook administratief uitvoerbaar zijn voor de corporatie. Systemen zijn niet altijd ingericht op meerdere verhuringen, servicekosten of leegstand binnen één woning.	Toets vóór de start hoe de verhuur administratief wordt verwerkt: huurcontracten, huurprijs, servicekosten, gemeentelijke lasten, mutaties en tijdelijke leegstand. Leg vast wie eventuele aanvullende kosten voor leegstandsbeheer of maatwerk in de administratie draagt.

DOELGROEP

De doelgroep statushouders is divers van aard. En woningdelen als woonvorm is niet geschikt voor alle statushouders. Om woningdelen zo soepel mogelijk te laten verlopen, zijn duidelijke afspraken nodig. Denk bijvoorbeeld aan het verdelen van gemeentelijke belastingen over kamers en afspraken over het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes (woonkamer, keuken, badkamer).

BELANGRIJKSTE LES

Voor alleengaanden is woningdelen eerder een tijdelijke oplossing voor gezinshereniging plaatsvindt; voor alleengaanden kan woningdelen eventueel een duurzamere uitkomst bieden. De doelgroep heeft bovendien vaak minder financiële middelen[4] – waardoor bijvoorbeeld een volledige zelfstandige eengezinswoning of een groot appartement geen passende oplossing biedt (gezien bezettingsnormen)[5] – en stroomt een alleengaande statushouder door wanneer gezinshereniging plaatsvindt. Spreek daarbij vooraf zo helder mogelijk af hoe de kosten (huur, belastingen) verdeeld worden over de kamers en leg afspraken over samenwonen vooraf waar mogelijk vast, bijvoorbeeld over schoonmaak en

4 Dit onder meer vanwege de uitkering die mogelijk ontvangen wordt. Zie Wettelijke handvatten voor meer uitleg over de kostendelersnorm.
5 Qua bezettingsnormen betekent dit dat corporaties in een gezamenlijke werkgemeente hard sturen op passendheidsnormen (geen alleenstaande (statushouder) in een gezinswoning).

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Gezien de leeftijd van de doelgroep, kan zowel gekozen worden voor een jongerencontract (max. 5 jaar) als een contract voor onbepaalde tijd. Voor ouderen (en ook jongeren) kan ook gekozen worden voor een tijdelijk contract van 2 jaar. →	De gekozen contractduur kan afhangen van verschillende zaken, zoals de leeftijd van de woningdelers, doorstromingsdoelstellingen of omdat de gekozen woning tijdelijk bestemd is voor woningdelen. Drie voorbeelden: 1. Het komt in de praktijk weleens voor dat woningdelers de woning niet willen verlaten, ondanks dat er nareizigers zijn aangekomen. Een tijdelijk contract helpt dan om de woningdeler in kwestie toch te herenigen met het nareizende gezin. 2. Het blijkt dat het niet altijd mogelijk is – bijvoorbeeld bij een corporaties met een lagere mutatiegraad of een kleiner bezit – om na afloop van het tijdelijke contract de woningdelers door te bemiddelen naar een nieuwe (zelfstandige) woning. Dan kan een contract voor onbepaalde tijd wenselijk zijn en is woningdelen een meer duurzame oplossing. 3. Het kan zijn dat de corporatie een woning tijdelijk beschikbaar stelt, bijvoorbeeld omdat woningdelen gespreid wordt over het bezit om de druk gelijk te verdelen. Dan kan een tijdelijk contract de oplossing bieden, en de woning weer regulier verhuurd worden.
Betaalbaarheid is voor deze doelgroep extra relevant gezien hun beperkte inkomen. Subsidies dekken deze kosten niet altijd, waardoor deze kosten dus op de corporaties vallen. Dit is een opgave voor de corporatie: de huur moet betaalbaar zijn, terwijl een woning gereedmaken voor woningdelen kosten met zich meebrengt. Woningdelen kan ook een kans bieden voor de corporatie: woningdelers kunnen samen meer huur betalen dan alleen. →	Het is raadzaam om afspraken te maken met de gemeente over de verdeling van kosten en inkomsten via subsidies. Valt er door middel van subsidies iets te regelen of zijn er mogelijkheden om de kosten te delen? Bijvoorbeeld in het geval van huurderving.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Hoeveel statushouders kunnen maximaal een woningdelen? →	In de praktijk blijkt dat het huisvesten van 2 tot maximaal 3 statushouders doorgaans de grootste kans biedt op een prettig samenleven, zowel onderling als met omwonenden. Vaak gaat dit samen met regelgeving van gemeenten over kamerverhuur. Daarnaast zijn grotere woningen idealiter gereserveerd voor gezinnen. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarbij op grotere schaal een woning gedeeld kan worden. Denk bijvoorbeeld aan geschakelde woningen of grotere complexen waar kamergewijze verhuur eenvoudig toe te passen is. In dergelijke situaties is een tijdelijk huurcontract doorgaans meer wenselijk dan permanente bewoning. Het is hoe dan ook van belang om te streven naar de juiste bezetting en te bepalen welke woningen hier al dan niet geschikt voor zijn. Er is minimaal een 3-kamerwoning nodig: ieder een eigen slaapkamer, en daarnaast een gezamenlijke keuken en woonkamer. Deze woning kan zowel geschikt zijn voor 2 statushouders als een klein gezin. Het is een afweging van de corporatie – al dan niet in overleg met de gemeente – hoe het vrijkomend aanbod deze verschillende groepen woningzoekenden kan huisvesten, waarbij altijd gestreefd wordt naar de maximale wenselijke bezetting.
Hoe is kamergewijze verhuur geborgd in gemeentelijke regelgeving? →	Voor kamergewijze verhuur geldt in de meeste gemeenten een vergunningsplicht vanaf een bepaald aantal verhuurde kamers. Deze grens verschilt per gemeente[6]. De gemeente moet ruimte creëren voor kamergewijze verhuur, idealiter via een laagdrempelig vergunningstraject en duidelijke afbakening van de geschikte voorraad. Afstemming met de corporatie is hiervoor noodzakelijk. De Huisvestingsverordening is het instrument om procedures en toetsingskaders vast te leggen. Er zijn echter ook zaken die woningdelen (onbedoeld) belemmeren, zoals parkeernormen, woningkwaliteitsnormen en afstandsnormen. Indien een vergunningplicht niet is vastgesteld in een huisvestingsverordening, is het raadzaam afspraken te maken met de gemeente (bijvoorbeeld in een SOK) over hoe om te gaan met woningdelen, kamergewijze verhuur en eventuele leegstandskosten en de wijze waarop woningdelen in de aangewezen voorraad vergund wordt.

6 Doorgaans geldt dat wanneer 2 bewoners via kamergewijze verhuur een woning delen, dit vrijgesteld is van vergunningplicht. De vergunningplicht speelt in de meeste gemeenten pas vanaf 3 woningdelers.

STAP 2: GESCHIKTE LOCATIES VINDEN EN DRAAGVLAK OMWONENDEN BORGEN

Wanneer de corporatie – in samenwerking met de gemeente en overige ketenpartners – scherp heeft welke vorm(en) van woningdelen al dan niet gewenst zijn, is het zaak om de juiste woningen aan te wijzen en een communicatiestrategie naar omwonenden te bepalen.

BELANGRIJKSTE LES

Geografische spreiding is een belangrijke afwegingsfactor, maar geen doel op zich: de feitelijke geschiktheid en leefbaarheid van wijk, buurt én complex kunnen zwaarder wegen. Ook het type woning dient zich voor woningdelen te lenen, wat ook weer afhankelijk is van de voorraad van corporaties. Doorgaans zijn vooral appartementen met 2 tot 3 slaapkamers geschikt, maar als die in bepaalde wijken of buurten niet of beperkt beschikbaar zijn, moet de corporatie goed afwegen in hoeverre deze locaties geschikt zijn voor woningdelen. Daarbij is het ook zaak om goed te onderzoeken in welke locaties woningdelen minder draagvlak heeft, zoals buurten, wijken en complexen waar al problemen spelen. Zo ontstaan er ruimtelijke kaders die helpen bij het aanwijzen van al dan niet geschikte locaties, complexen en woningen. Kijk daarbij niet alleen naar woningtype en wijk, maar ook naar de beheerbaarheid van het complex, bestaande leefbaarheidsdruk en eerdere ervaringen met kamergewijze verhuur.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Spreiding is niet altijd mogelijk, bijvoorbeeld als de geschikte voorraad zich beperkt tot een select aantal buurten of als een beperkt aantal buurten veerkrachtig genoeg zijn. →	Het is raadzaam afspraken te maken binnen een gemeente over welke wijken, buurten of complexen vooralsnog moeten worden ontzien gezien een beperkte veerkracht. Prestatieafspraken vormen een geschikt middel om dit samen met gemeente en andere corporaties af te stemmen. Daarmee kan je ook richting huurdersorganisaties laten zien dat hierover zorgvuldig is nagedacht. En kan dit ook in een wijkvisie worden vastgelegd.
Op sommige plekken staat men meer open voor statushouders dan op andere plekken of is meer draagkracht aanwezig om deze doelgroep op te vangen. Dit beperkt mogelijk de keuzes. →	Het is dan ook zaak op zoek te gaan naar draagkrachtige wijken, buurten en complexen. Welke plekken lenen zich het best om de doelgroep op te vangen? En wat is ervoor nodig om de doelgroep goed te laten landen in de buurt? Eventueel in gesprek met de gemeente en omwonenden kan het gesprek worden gevoerd over de condities waaraan voldoen moet worden om een 'zachte landing' zoveel als mogelijk te borgen. Een andere optie is om vooral alleengaande statushouders te huisvesten via woningdelen, en deze woningen, nadat zij samen met hun gezin een passende woning hebben gevonden, weer regulier te verhuren. De tijdelijkheid van de ingreep vergroot mogelijk het draagvlak onder buurtbewoners.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Een communicatiestrategie naar omwonenden is raadzaam om te overwegen. →	Sommige corporaties houden de communicatie beperkt. Bij reguliere verhuringen wordt immers ook niet of nauwelijks gecommuniceerd. In dat geval kan het logisch zijn ook over de komst van woningdelende statushouders niet expliciet te communiceren. Andere corporaties communiceren hier wel over, of brengen in ieder geval de direct omwonenden op de hoogte. Ervaringen laten zien dat persoonlijke communicatie rond de komst van (woningdelende) statushouders, bijvoorbeeld een kennismaking met directe buren en een bereikbaar aanspreekpunt van sociaal beheer, kan helpen. Soms is er sowieso sprake van een vergunningprocedure door het verkameren van een woning. Dat kan een moment zijn om hierover goed te communiceren naar omwonenden over wie er komen wonen.

STAP 3: MATCHING

Het matchen van de juiste personen aan elkaar is wellicht de meest tastbare stap in het proces. Dit bepaalt immers wie met wie woont.

BELANGRIJKSTE LES

Het matchen van de juiste woningdelers vereist een zorgvuldige aanpak. De groep is divers in vele opzichten. Denk aan taal, religie, nationaliteit, culturele achtergrond en allerlei andere kenmerken. Een match enkel op basis van nationaliteit is niet automatisch een goede match. Het COA en de gemeente hebben toegang tot het Taakstellingvolgsysteem (TVS) waarin zij dergelijke informatie over statushouders op kunnen halen. Corporaties kunnen van de gemeente ook toegang krijgen tot het TVS, al zien zij vanwege de AVG minder informatie dan de gemeente zelf. Samenwerking en duidelijke afspraken over wie op welke wijze betrokken is bij de matching, zijn raadzaam om te maken.

CONTEXT

Samenwonen vraagt iets van woningdelers. Het gaat om afspraken over schoonmaken en onderhoud, het verdelen van gemeenschappelijke kosten, het gebruik van gedeelde ruimtes en alledaagse omgang. Wanneer woningdelers hierin fundamenteel van elkaar verschillen, kan dit leiden tot spanningen onderling. Dit kan op haar beurt weerslag hebben op de directe woonomgeving. Goede matching rijkt verder dan matching op basis van enkel nationaliteit, taal of religie, juist omdat regelmatig binnen en tussen landen van herkomst conflicten spelen tussen groepen met een andere culturele identiteit.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
In een gedeelde woonsetting kunnen mismatches leiden tot spanning en conflicten. →	Het gaat om zorgvuldige matching met gevoel voor de relevante en minder relevante verschillen. Lokale experts op het gebied van (interculturele) zorg, welzijn en/of begeleiding, bijvoorbeeld Vluchtelingenwerk Nederland (VWN), hebben hier doorgaans meer grip op dan de corporatie. Daarnaast kunnen inzichten uit het Taakstellingvolgsysteem waar het COA en de gemeente toegang tot hebben, helpen bij het komen tot matches. Zie ook praktijkvoorbeeld 2. Daarnaast is het zaak om afspraken te maken met de gemeente wie wat oppakt als de matching niet goed verloopt (bijvoorbeeld in een SOK). Hoe om te gaan met conflicten tussen woningdelers? En wat als een situatie niet meer houdbaar is?
Denk na over de rol die begeleiding speelt bij het voorkomen of oplossen van onderlinge conflicten. →	Zorg dat partijen op de hoogte zijn van de mate van begeleiding. Het kan zijn dat een partij onvoldoende achter de voordeur kan komen en dus extra begeleiding vereist is. Afspraken over de mate van begeleiding en verantwoordelijkheden van partijen moeten in de SOK worden afgesproken. In de praktijk blijkt echter: hoe beter de match, hoe minder begeleiding nodig is.
Goede matching is een doorlopende klus, die vraagt om de juiste aandacht en middelen. →	Goede matching is geholpen door voldoende kennis van de doelgroep. Waar de kennis van één partij tekortschiet, kan in afstemming tussen ketenpartners dit inzicht wel voldoende ontstaan om goeie matches te realiseren. Naast een samenkomst van inzichten kan het ook werken om deze kennis te borgen in een specialist die hier zijn focus op legt (denk aan een verhuurmakelaar). Daarbij zorgt goede matching voor kostenbesparing in de begeleiding. Alternatief kan een structureel matchingsoverleg tussen corporatie, gemeente en begeleidende organisatie helpen onderlinge kennis uit te wisselen en casuïstiek te bespreken

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
De corporatie heeft niet altijd goed inzicht in nieuwe/potentiële woningdelers. →	Gemeenten hebben via het Taakstellingvolgsysteem (TVS) inzicht in de dossiers van statushouders. Informatie uit het TVS kan – mits volledig en actueel – helpen bij het samenstellen van de juiste matches. Corporaties kunnen via de gemeente toegang krijgen tot TVS, al krijgt de corporatie maar een beperkt deel te zien vanwege de AVG-privacyregels. Beschouw informatie uit het TVS als vertrekpunt en niet als volledige intake. Spreek af hoe relevante informatie vóór toewijzing wordt geverifieerd en wat partijen doen wanneer de feitelijke situatie bij aankomst afwijkt van de beschikbare informatie.
Het is niet vanzelfsprekend dat de corporatie, gemeente of begeleidende organisatie voldoende kennis heeft om zelfstandig goede matches te maken. →	Beleg het eigenaarschap van matching bij één duidelijk verantwoordelijke partij of specialist en organiseer een vast operationeel overleg met gemeente, corporatie en begeleidende partij. Bouw daarnaast binnen de corporatie ervaringskennis op over welke matches in de eigen voorraad wel en niet werken.
Wanneer één woningdeler vertrekt, ontstaat een nieuwe matchingsvraag. De achterblijvende bewoner heeft inmiddels routines en een positie in de woning opgebouwd; een nieuwe bewoner plaatsen is daarom niet hetzelfde als de eerste matching. →	Het is raadzaam na te denken over een rematching-protocol: betrek de achterblijvende bewoner, benut signalen van de begeleider en wijkbeheerder, en maak vooraf afspraken over hoeveel tijd beschikbaar is voor een nieuwe match en wie het leegstandrisico in de tussentijd draagt. Om leegstand te voorkomen, kan de corporatie het momentum ook benutten om de zittende huurder te bemiddelen aan een zelfstandige woning indien die mogelijkheid er is. De gedeelde eenheid komt vrij voor een nieuwe match of reguliere verhuur en beide woningdelers zijn geholpen aan een meer duurzame woonvorm.

PRAKTIJKVOORBEELD 2: BAZALT WONEN EN LAND VAN ALTENA IN GEMEENTE ALTENA

In gemeente Altena hebben de corporaties Bazalt Wonen en Land van Altena samen met VWN een **matchingsoverleg** voordat de daadwerkelijke koppeling plaatsvindt, om gezamenlijk te kijken naar hoe ze, gezien de leeftijden, samenstelling en aantallen van de statushouders het beste de koppeling kunnen invullen.

Bij corporatie Woonstede is één medewerker specifiek verantwoordelijk voor de matching en is in de loop der jaren ervaringskennis opgebouwd. In een periodiek operationeel overleg bespreken gemeente, corporatie, de begeleidende organisatie en het COA de toewijzing. De lijst van het COA is daarbij in beginsel leidend, tenzij er signalen zijn dat een voorgestelde combinatie niet passend is.

STAP 4: BEGELEIDING EN SOCIAAL BEHEER

Als woningdelers eenmaal de woning betrekken, is goede begeleiding essentieel om goed te kunnen landen. Niet alleen om te leren hoe het is om een woning te delen (sociaal beheer), maar überhaupt wat komt kijken bij het wonen in Nederland (maatschappelijke begeleiding). Woningdelen biedt hierin een kans om statushouders met meer begeleiding te leren hoe het is om in Nederland te wonen dan als zij een zelfstandige woning zouden betrekken. Met deze begeleiding ben je er eerder bij als het niet goed gaat met iemand, en is het bijvoorbeeld makkelijker in een keer aan een groep statushouders voorlichting te geven.

BELANGRIJKSTE LES

Begeleiding vindt idealiter structureel plaats voor een vaste periode via een externe maatschappelijke- of zorg/welzijnsorganisatie, die bij voorkeur ervaring en affiniteit heeft met de doelgroep, zoals Vluchtelingenwerk Nederland. De begeleiding richt zich op allerlei zaken die raken aan het wonen: van het maken van huishoudelijke afspraken over schoonmaken tot aan financiële verplichtingen. Niet alle organisaties bieden elke vorm van begeleiding aan. Zo richten sommige organisaties zich uitsluitend op sociaal beheer of juist maatschappelijke begeleiding. Leg daarom vooraf niet alleen vast dát begeleiding beschikbaar is, maar ook hoe vaak iemand daadwerkelijk contact heeft, of huisbezoek onderdeel is van de aanpak, hoe bewoners en omwonenden de begeleider kunnen bereiken en wanneer de inzet wordt afgebouwd.

CONTEXT

Als onderdeel van de inburgering ontvangen statushouders nadat zij gehuisvest worden in de gemeente, maatschappelijke begeleiding om hen op weg te helpen. Per gemeente verschilt de duur van de maatschappelijke begeleiding. Deze vorm van begeleiding is echter anders dan woonbegeleiding en sociaal beheer, waarbij de focus meer zit op het samen leven met een ander in plaats van het individu. Denk bijvoorbeeld aan het verdelen van huishoudelijke verantwoordelijkheden, eventuele financiële afspraken over gezamenlijke kosten en andere samenleefafspraken, in het huis en in de leefomgeving.

Woonbegeleiding/sociaal beheer maakt geen onderdeel uit van de maatschappelijke begeleiding.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Naast de maatschappelijke begeleiding kan extra woonbegeleiding of sociaal beheer gewenst zijn. Hiervoor moeten aanvullende afspraken gemaakt worden rondom woonbegeleiding. Dat kan met dezelfde organisatie zijn die de maatschappelijke begeleiding uitvoert, maar dat hoeft niet.	→ In samenwerking met de gemeente op zoek gaan naar een begeleidingsconstructie die doorlopend en meer structureel is ingericht. In de Regeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) is subsidie beschikbaar voor deze begeleiding (zie Wettelijke handvatten). Gezamenlijke afspraken over voor welke doelgroep de begeleiding is en op welke manier (financieel) het wordt georganiseerd, is hierbij essentieel.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Corporatie heeft niet begeleiding als kerntaak, maar is wel gebaat bij continuïteit in goede begeleiding die ervoor zorgt dat nieuwe woningdelers zacht landen in de wijk. Welke rol is hier voor de corporatie? →	Zoek professionele externe begeleiding met kennis van de doelgroep en ervaring in het begeleiden van statushouders. Goede begeleiding betekent ook continuïteit, waarbij de looptijd van begeleiding vaststaat en duidelijk is voor alle partijen. Daarmee vormt het een belangrijk punt om mee te nemen in een SOK. Ook afspraken over hoe signalen vanuit de begeleiding worden vastgelegd en met wie deze worden gedeeld, zijn van belang. Een andere optie om naast deze externe begeleiding zicht te houden op de stand van zaken is om extra uren toe te kennen aan wijkbeheerders voor deze woningen. Hoe deze extra kosten worden verrekend, is iets om vast te leggen in de SOK. Wijkbeheerders kunnen hierbij signalen doorgeven aan de begeleidende partij.
Begeleiding kan op papier geregeld zijn, terwijl in de praktijk onvoldoende capaciteit beschikbaar is of nauwelijks achter de voordeur wordt gekomen. Dat risico neemt toe wanneer sterk op vrijwilligers of overbelaste organisaties wordt geleund. →	Maak concrete kwaliteits- en capaciteitsafspraken: minimale contactfrequentie, huisbezoek, bereikbaarheid, looptijd, vervanging bij uitval en rapportage van signalen. Schaal de begeleiding niet eenzijdig af omdat het tijdelijk goed gaat, maar koppel afbouw aan een gezamenlijke evaluatie.

STAP 5: DOORSTROMING WAARBORGEN

Op termijn kan het wenselijk zijn dat statushouders doorstromen. Bijvoorbeeld omdat ze een andere permanente huurwoning kunnen krijgen of omdat het gezin nareist en er dus een samenwoningsplicht met het gezin is. Soms kan woningdelen ook een meer permanente vorm aannemen, zeker in het geval van alleenstaande statushouders waarbij geen nareizigers verwacht worden.

BELANGRIJKSTE LES

Vooruitplannen is de sleutel. Het moment van doorstromen is afhankelijk van de contractduur, eventuele nareizigers en de doorstroomambitie van de corporatie en de statushouder zelf. In veel situaties – bijvoorbeeld wanneer een nareizend gezin verwacht wordt of een tijdelijk contract afloopt – kan de corporatie anticiperen op een passend doorstroommoment en tijdig nadenken over een passende volgende stap. Wanneer dit niet het geval is, zal een statushouder zelf op termijn moeten doorstromen. Ook hier kan de corporatie op anticiperen: wat is de gewenste doorstroomtermijn? En hoe worden statushouders gestimuleerd om op termijn door te stromen? En is eventuele voorrang en/of bemiddeling hierin te organiseren? Werk vóór de start meerdere scenario's uit: één bewoner vertrekt, gezinshereniging vindt eerder of later plaats, de gezinssamenstelling wijkt af van de verwachting, een tijdelijk contract loopt af zonder passend aanbod of een bewoner wil juist langdurig blijven woningdelen.

CONTEXT

Er zijn verschillende situaties denkbaar waarbij doorstroming plaatsvindt of wenselijk is:

1. Een tijdelijk contract loopt af: wanneer het contract afloopt en de corporatie geen nieuw contract toekent, zal de statushouder moeten doorstromen naar permanente huisvesting. Indien er onvoldoende inschrijftijd is opgebouwd, kan voorrang of bemiddeling noodzakelijk zijn.
2. Nareizende gezinsleden arriveren in Nederland: in het kader van gezinshereniging krijgen nareizende gezinsleden direct een verblijfsvergunning en maken zij dus aanspraak op een reguliere woning in Nederland. Nareizende kinderen en partners kunnen in verband met overbewoning echter niet terecht bij de woningdeler en dus is doorstromen wenselijk. Het gezin zoekt zelf een nieuwe woning of wordt met voorrang gehuisvest in een nieuwe woning met een permanent huurcontract.
3. Woningdelen als oplossing die de doorstroming vanuit het azc op gang brengt en die de woningdelers de kans biedt op een eigen, vaste plek te wonen.
4. De corporatie en gemeente streven naar voldoende doorstroming. Dit om mensen van tijdelijke naar meer permanente huisvesting te krijgen en om nieuwe plekken vrij te spelen voor nieuwe uitstromende statushouders. Wanneer het alleenstaande statushouders betreft, is dit uiteraard minder van belang. Woningdelen kan voor hen een duurzame oplossing bieden.

Tegelijkertijd is het denkbaar dat doorstroming niet altijd wenselijk of noodzakelijk is. Woningdelen kan immers een duurzame oplossing bieden voor meerdere statushouders in één keer.

Aandachtspunten/overweging		Oplossingsrichting
Met de lange inschrijf- en zoektijden duurt het voor statushouders lang voordat ze vooraan in de rij staan; waardoor ze mogelijk relatief lang in de gedeelde woning blijven wonen. Daarnaast zijn er andere redenen denkbaar waardoor woningdelers liever niet doorstromen (kosten delen, binding met de buurt, leven opgebouwd, etc.)	→	In sommige gevallen kan bemiddeling of voorrang – indien er meer inschrijftijd nodig is dan mogelijk – een oplossing bieden. Een andere optie is de inzet van wooncoaches die statushouders ondersteunen en informatie geven over hun volgende stap op de woningmarkt. Indien wenselijk, kan het tijdelijk contract omgezet worden naar een contract voor onbepaalde tijd. Als het een jongerencontract betreft, mag het eenmalig tijdelijk verlengd worden voor maximaal 2 jaar.

Aandachtspunten/overweging	Oplossingsrichting
Gezinshereniging vraagt om een nieuwe woonoplossing.	Afspraken over gezinsgrootte en passende woningtypen helpen discussie over toewijzingen te voorkomen. Voor gezinnen tot circa 6 personen blijkt doorgaans voldoende mutatie beschikbaar om binnen afzienbare tijd door te stromen. Voorrangverlening en/of directe bemiddeling zijn eventueel nodig.
Doorstroming vraagt om nieuwe matches, aangezien het onwaarschijnlijk is dat alle woningdelers tegelijkertijd doorstromen.	Gezien er een woningdeler achterblijft, vraagt dit om een match die goed aansluit bij de achterblijvende bewoner. Samenwerking met de betrokken organisaties (gemeente, maatschappelijke organisatie) helpt bij het maken van de juiste match. Daarnaast is het wenselijk om in een SOK met de gemeente afspraken op te nemen over tijdelijke leegstand wanneer een nieuwe woningdeler zich nog niet aandient, zodat de financiële druk niet leidt tot overhaaste plaatsing. Houd rekening met de sociale dynamiek in de woning: een achterblijvende bewoner kan een andere positie hebben dan een nieuwkomer. Een snelle plaatsing om leegstand te voorkomen weegt daarom niet altijd zwaarder dan een zorgvuldige rematch.

WETTELIJKE HANDVATTEN

TIJDELIJK VERSUS PERMANENT HUURCONTRACT

Een statushouder kan een tijdelijk huurcontract krijgen, als hij of zij uit een COA-opvanglocatie komt en wacht op definitieve huisvesting. Dit contract geldt voor maximaal 2 jaar en kan eenmalig worden afgegeven. De gemeente blijft verantwoordelijk voor nieuwe huisvesting.

Het is bij de vormen van woningdelen door statushouders in deze handleiding dus van belang of het echt als **tijdelijke** oplossing wordt gezien of niet.

Een jonge statushouder (tot en met 27 jaar) kan ook een jongerencontract krijgen. Dat is een contract voor onbepaalde tijd, maar met opzeggingsgrond op basis van leeftijd. Dit mag alleen als de woning ook specifiek als jongerenwoning is gelabeld. Het jongerencontract duurt 5 jaar. Daarna kan het contract met maximaal 2 jaar worden verlengd.

KAMERGEWIJZE VERHUUR

Bij kamergewijze verhuur[7] heeft elke huurder een eigen kamer (onzelfstandige woning) met een eigen contract. Voorzieningen zoals een badkamer en keuken worden gedeeld.

In principe is een kamer-contract voor onbepaalde tijd, tenzij het een doelgroepencontract is, zoals een jongerencontract. Voor onzelfstandige woningen kunnen mensen **geen huurtoeslag** krijgen. Dit maakt dat deze vorm van verhuur voor mensen met een laag inkomen, vaak leidt tot een hogere netto huur, dan wanneer deze persoon zelfstandig had gewoond.

De kostendelersnorm bij o.a. bijstandsuitkering **geldt niet bij kamergewijze verhuur** (art. 19a van de Participatiewet). Voorwaarde hierbij is dat er een schriftelijke overeenkomst is met een derde, waarbij een commerciële prijs is overeengekomen als huurder. De huurder woont in dezelfde woning als de bijstandsgerechtigde. Beide partijen hebben een schriftelijke overeenkomst met dezelfde verhuurder. Bij friendscontracten is de kostendelersnorm wel van toepassing. De gemeente weet dan niet of het om kamergewijze verhuur gaat, dus dit moet aan de gemeente gemeld worden.

FINANCIËLE MIDDELEN VANUIT DE RIJKSOVERHEID

Voor het stimuleren van woningdelen heeft de overheid verschillende subsidieregelingen beschikbaar gesteld waarvan gemeenten en woningcorporaties gebruik kunnen maken. Hierbij het overzicht van de belangrijkste regelingen:

- **Decentralisatie-uitkering tijdelijk onderdak**
  De **Decentralisatie-uitkering tijdelijk onderdak** is een landelijke maatregel om de uitstroom van statushouders uit de asielopvang te versnellen. Gemeenten ontvangen maximaal een financiële tegemoetkoming van €15.747 per vergunninghouder om hen te huisvesten. Hier vind je meer informatie over de regeling.

- **SFT-regeling**
  De **Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)** geeft gemeenten financiële steun om sneller extra sociale woonruimte te realiseren, ook via gesplitste woningen en onzelfstandige woonruimten binnen gedeelde woonvormen. Dat maakt de regeling relevant voor woningcorporaties die samen met gemeenten werken aan huisvesting voor statushouders.

7 Voor meer informatie, zie: https://www.platform31.nl/artikelen/woningdelen-via-kamergewijze-verhuur-handvatten-voor-woningcorporaties/

In de vierde tranche (vanaf 19 januari 2026) is de regeling verbreed:

- Voor gesplitste en onzelfstandige woonruimte ligt de bijdrage wat lager: € 7.000 bijdrage voor de businesscase + € 4.000 voor sociaal beheer. Bij onzelfstandige woonruimte kom je in aanmerking bij meer dan twee onzelfstandige woonruimte.
- De aanvraag loopt via de gemeente; actuele voorwaarden en uitwerking per woonvorm staan op de RVO-pagina: Vierde tranche Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen.

- **DFR**

  De **Doelgroep Flexibele Regeling (DFR)** financiert opvanglocaties en (tijdelijke) huisvesting voor asielzoekers, Oekraïense ontheemden en statushouders. Gemeenten bepalen welke doelgroepen zij op welke locatie plaatsen. De regeling loopt bij aanvang tot 4 maart 2030. Deze regeling heeft een langere looptijd dan voorafgaande regelingen. Daarnaast dekt de regeling de daadwerkelijke kosten van gemeenten en houdt daarbij rekening met regionale verschillen.

  Voor statushouders bestaat de bekostiging uit 2 componenten: gemeenten ontvangen 1) een vergoeding van de daadwerkelijk gemaakte kosten voor transitie en exploitatie en 2) een normbedrag van € 11 per statushouder per dag voor een maximale periode van 2 jaar per statushouder voor de uitvoeringskosten

Let op: subsidieregelingen, bedragen en voorwaarden kunnen snel wijzigen. Neem bij gebruik van deze handreiking altijd een peildatum op en controleer de actuele regeling. Leg bovendien vooraf met de gemeente vast wie de aanvraag doet, welke kosten daadwerkelijk worden vergoed, hoe middelen bij de corporatie terechtkomen en welke structurele kosten na afloop van de subsidie overblijven.

COLOFON
© November 2026, Den Haag
Aedes vereniging van woningcorporaties

Deze publicatie is door RIGO tot stand gekomen in opdracht van Aedes

Met medewerking van RIGO: Tijmen Holleman, Bram Hoogkamp en Bob Witjes

Redactie en vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

Omslagfoto: Goedele Monnens

Contact en meer informatie: Jens Gort (Aedes), E j.gort@aedes.nl en Femke Sybrandi (Aedes), E f.sybrandi@aedes.nl

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de aangeboden informatie verouderd, onvolledig of niet meer juist is. Aedes vereniging van woningcorporaties aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door het gebruik van of het zich beroepen op informatie uit deze uitgave. Aedes behoudt zich alle rechten voor. 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 toestemming van Aedes vereniging van woningcorporaties.

vereniging van
woningcorporaties