

Factsheet

Woningdelen voor statushouders

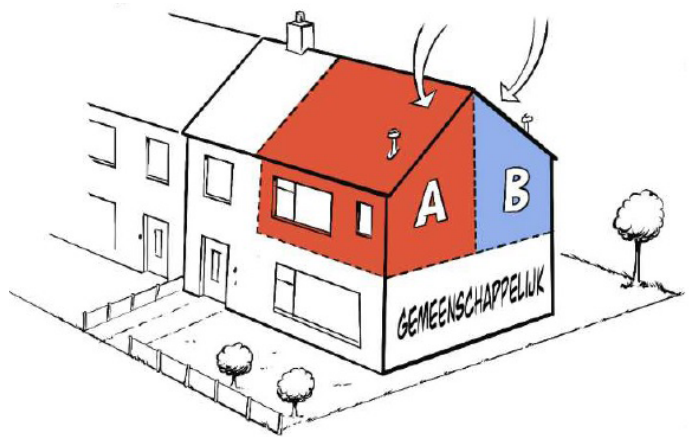
Bij woningdelen wonen meerdere huishoudens samen in één woning. Het zorgt ervoor dat in bestaande woningen meer mensen een woonplek krijgen en ongebruikte woonruimte beter wordt benut. Woningdelen biedt direct een woonoplossing voor statushouders, andere spoedzoekers en starters. Ook kan het leiden tot meer saamhorigheid (voor elkaar zorgen) en leiden tot minder eenzaamheid. Voor statushouders kan het bijdragen aan de integratie (bijv. door het mixen van doelgroepen). Deze factsheet legt uit hoe woningdelen kan worden toegepast en waar rekening mee gehouden moet worden.

Wat zijn logische keuzes bij woningdelen voor statushouders?

- Kiezen voor kamergewijze verhuur: iedere woningdeler krijgt een eigen onzelfstandig huurcontract.
- Te delen woningen aanbieden via directe bemiddeling.
- Aandacht voor matching van woningzoekenden.
- Met name voor alleenstaanden inzetten.

Waarom kan de gemeente de middelen uit de HAR+regeling besteden?

- Extra badkamer installeren
- Extra sociaal beheer/begeleiding
- Onrendabele top bij verhuur
- Inzet projectleider voor organiseren woningdelen



Bron: Talis

Knelpunten en oplossingen

Mogen woningen via woningdelen worden verhuurd?

De gemeente kan hiervoor beleid/regels opgesteld hebben in het omgevingsplan en de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld:

- regels over maximum aantal huishoudens per woning
- vergunningplicht voor verhuur via woningdelen/kamerverhuur

Ook kan het parkeerbeleid van de gemeente een belemmerende factor zijn als het gaat om woningdelen.

Meer informatie over oplossingen en goede voorbeelden voor gemeenten om woningdelen vaker toe te staan:

- [Handreiking Platform31: Gemeentelijk faciliteerbeleid woningdelen en -splitsen](#)
- [Artikel van Platform 31 over parkeernormen](#)
- [Nieuwe richtlijnen CROW voor parkeernormen](#)

Welke woningen zijn geschikt?

Er is minimaal een 3-kamerwoning nodig: ieder een eigen slaapkamer, en daarnaast een gezamenlijke keuken en woonkamer.

Welke aanpassingen aan de woning zijn nodig?

In principe zijn er geen aanpassingen aan de woning nodig bij woningdelen. Wel is een veelgehoord signaal bij woningdelen dat er weinig privacy is. Hier zijn oplossingen voor: Zo werkt Woningcorporatie Talis met een bijzondere vorm van woningdelen die zij "zacht splitsen" noemt: zij verhuren een vrijkomende eengezinswoning aan twee individuele huishoudens met ieder eigen sanitair. Twee huurders krijgen boven ieder een eigen slaapkamer en sanitair, en delen de benedenverdieping. Eén (slaap)kamer wordt gebruikt voor de extra (demontabele) badkamer. De kosten hiervoor liggen rond de € 22.000. Talis heeft hiervoor afspraken met aannemers, die dit ook voor andere corporaties kunnen uitvoeren.

Kamergewijze verhuur	Friendscontract
Iedere huurder heeft eigen huurcontract	Eén contract, huurders gezamenlijk verantwoordelijk voor betalen van de huur
Huurders kunnen afzonderlijk van elkaar de huur opzeggen	Bij afloop van contract moeten alle huurders het huis verlaten
Huurprijzen van de kamers moeten voldoen aan het WWS-onzelfstandig; de optelling van de afzonderlijke kamers mag boven de DAEB-grens uitkomen	Bij een sociale huurwoning moet de totale kamerprijs onder de DAEB-grens blijven
Kostendelersnorm bij o.a. bijstandsuitkering is niet van toepassing	Kostendelersnorm bij o.a. bijstandsuitkering is van toepassing

Welke contractvorm kan toegepast worden?

Bij woningdelen zijn er twee contractvormen mogelijk: de huurders hebben samen één huurcontract (het zogenaamde 'friendscontract¹⁾') of de huurders hebben allemaal een apart onzelfstandig huurcontract.

Zie handreikingen van Platform31 over het toepassen van woningdelen door woningcorporaties:

- [Woningdeelstrategieën voor woningcorporaties](#)
- [Aan de slag met friendscontracten](#)
- [Woningdelen via kamergewijze verhuur: handvatten voor woningcorporaties](#)

Hoe kan de inschrijving en toewijzing georganiseerd worden?

- (deel)woningzoekenden kunnen zich inschrijven specifiek voor woningdelen of doen dat via het reguliere woonruimteverdeelsysteem (met als label deelwoning).
- (deel)woningzoekenden melden zich alleen of met z'n tweeën aan.
- De eerste toewijzing gaat vervolgens meestal via loting. Dit hoeft niet.
- Als een van beide bewoners verhuist, kan de andere bewoner via coöptatie gevonden worden of kan de corporatie bijvoorbeeld een keuze laten maken uit de eerste x personen op de wachtlijst.

Is er extra inzet op leefbaarheid nodig?

Bij het huisvesten van mensen via woningdelen kan meer inzet op leefbaarheid wenselijk zijn. Gemeenten die statushouders huisvesten via woningdelen zetten geregeld extra sociaal beheer in. Er zijn voorbeelden die uitgaan van circa 4 uur per week per woning met drie statushouders.

Welke financiële consequenties heeft woningdelen voor de huurder?

Dit verschilt per situatie. De huurkosten kunnen omhoog gaan vanwege het ontbreken van huurtoeslag. Maar als ook rekening gehouden wordt met kosten voor gas, water en licht dan kunnen de totale woonlasten per persoon dalen.

- 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 niet of het om kamergewijze verhuur gaat, dus dit moet aan de gemeente gemeld worden.)

- Korting op **AOW** vanwege gezamenlijk huishouden: Voor mensen die een AOW-uitkering ontvangen bepaalt de SVB of sprake is van een gezamenlijk huishouden. Vooraf kan de SVB niet aangeven of dit bij woningdelen bij twee personen het geval is of niet; dat wordt per geval bepaald. De gemeente heeft hier geen invloed op. Drie of meer woningdelende ouderen worden standaard **niet** als gezamenlijk huishouden getoetst.
- Voor **toeslagen** geldt het volgende:
 - Woningdelen heeft gevolgen voor de huurtoeslag. Bij friendscontracten wordt het inkomen en vermogen van alle medebewoners meegenomen bij het berekenen van de hoogte van de huurtoeslag. Bij kamergewijze verhuur is huurtoeslag niet mogelijk.
 - Voor de zorgtoeslag, kindgebonden budget of kinderopvangtoeslag heeft woningdelen alleen gevolgen als men toeslagpartner is: als men gehuwd is, een samenlevingscontract heeft afgesloten, pensioenpartner is, of er op het adres ook een gezamenlijk kind of kind van één van beide volwassenen is ingeschreven.
 - NB: per 2027 kunnen mantelzorgers die partner worden omdat er twee volwassenen en het kind van één van hen op hetzelfde adres wonen, verzoeken om niet als toeslagpartners aangemerkt te worden.
- **Gemeentelijke heffingen en inkomensafhankelijke bijdragen** (bv. gemeentelijke belastingen): de gemeente kan besluiten hiervoor personen bij woningdelen niet als gezamenlijk huishouden te beoordelen.

¹ Een friendscontract is geen juridische term en aan deze benaming kunnen geen rechten worden ontleend. In principe geldt hier het begrip contractvrijheid, waarbij twee partijen met elkaar kunnen afspreken onder welke voorwaarden de verhuur van de woning plaatsvindt. Het type contract is overigens niet doorslaggevend voor het bepalen of een woning zelfstandig of onzelfstandig is. Zie daarvoor [deze link](#).