



Haalbaarheidsonderzoek Woningdelen **deel A: resultaten interessepeiling**

Bijlage 2 bij eindrapportage

Definitief, 29 december 2025



Inhouds- opgave

0

Managementsamenvatting

1

Opzet en respons

2

Interesse, doelstellingen,
varianten en doelgroepen

3

Belemmeringen

4

Inzet, plannen en potentie

5

Systemen

6

Beantwoording per deelvraag

B

Bijlage: Position Paper

Managementsamenvatting

In deze haalbaarheidsstudie onderzoeken we in hoeverre reguliere woningcorporaties bereid en in staat zijn om woningdelen op te schalen, en welke randvoorwaarden daarvoor nodig zijn. Deel A bevat een interessepeiling onder vooral grotere corporaties (>9.300 vhe) en enkele middelgrote/kleinere corporaties die al met woningdelen werken of in de regio Utrecht actief zijn.

Draagvlak en huidige inzet

Van de 54 corporaties die de vragenlijst invulden, is 46% al actief met woningdelen, wil nog eens 46% starten en staat 4% er neutraal in. Slechts 4% heeft weinig interesse. Onder de grotere corporaties is minstens de helft geïnteresseerd of actief; door non-respons ligt het werkelijke aandeel vermoedelijk hoger. De belangrijkste drijfveer is het beter benutten van de bestaande voorraad en het creëren van betaalbare woonruimte voor met name werkende jongeren en andere aandachtsgroepen.

Corporaties zetten nu circa 880 deelwoningen in, met samen zo'n 2.580 kamers. Voor de komende tien jaar plannen 37 corporaties circa 5.920 extra deelwoningen (ruim 13.100 kamers). De minimale orde-grootte komt daarmee uit op 6.780 deelwoningen en 15.640 kamers, exclusief nog onbekende plannen. Deze potentie is te zien als een minimum, immers, corporaties ervaren nog diverse belemmeringen die opschaling remt én veel corporaties bevinden zich in een pilotfase. Ook blijkt uit deze studie de wil bij corporaties om verder op te schalen.

Belangrijkste kansen en belemmeringen

Positieve ervaringen gaan over het beter benutten van (grote) woningen, snellere en betaalbare huisvesting en in sommige gevallen minder eenzaamheid. Tegelijkertijd ervaren corporaties stevige belemmeringen. Het vaakst genoemd worden wet- en regelgeving (63%), het ontbreken van een passend registratie-, matching- en toewijzingssysteem, samenwerking met gemeenten, bouwkundige en brandveiligheidseisen en zorgen over leefbaarheid.

Corporaties moeten daarnaast wikken en wegen tussen woningdelen en andere opgaven, zoals het behouden van voldoende zelfstandige sociale huurwoningen en het realiseren van doorstroming. Zolang woningdelen niet als reguliere woonvorm wordt gezien, blijft dit een structurele drempel.

Managementsamenvatting

Systemen en voorkeuren

Bijna de helft van de corporaties verwacht meer in te zetten op woningdelen als er een efficiënt systeem komt voor registreren, matchen en transparant toewijzen. Nu is veel extra handwerk nodig en werken corporaties met aparte administraties en workarounds.

De voorkeur gaat duidelijk uit naar doorontwikkeling van bestaande regionale woonruimteverdeelsystemen: 85% vindt deze optie (zeer) interessant. Voor een landelijk ontwikkeld systeem dat regionaal ingezet kan worden, is 58% (zeer) geïnteresseerd; een volledig landelijk systeem spreekt 33% aan. Corporaties willen vooral voortbouwen op het bestaande regionale landschap, met een duidelijke Woningdelen-module en goede koppeling met hun ERP-systemen.

Conclusie Deel A

Deel A laat zien dat bij een substantiële groep corporaties zowel de interesse als de inhoudelijke potentie voor woningdelen aanwezig is. Er zijn concrete plannen om het aantal deelwoningen en kamers de komende jaren fors te verhogen. Tegelijkertijd remmen (vooral) lokale/regionale) wet- en regelgeving, het ontbreken van passende systemen en de gemeentelijke processen en afstemming de snelheid van opschaling. Het oplossen van de belangrijkste belemmeringen is dan ook een belangrijke voorwaarde om het verder opschalen mogelijk te maken.

Op basis van deze resultaten concluderen we dat er voldoende basis is om een systeemontwikkelingstraject te starten, mits dit hand in hand gaat met afspraken over regelgeving, samenwerking met gemeenten en het verankeren van woningdelen als reguliere woonvorm in beleid en prestatieafspraken.

1. Opzet en respons



1.1 Opzet Haalbaarheidsonderzoek

Deel A is onderdeel van de bredere Haalbaarheidsonderzoek naar Woningdelen bij reguliere corporaties.

Het bestaat uit een draagvlakpeiling onder (een deel van) de Nederlandse woningcorporaties.

Bijgaande figuur toont de totale opbouw van de Haalbaarheidsonderzoek.

Vervolg op eerdere studies

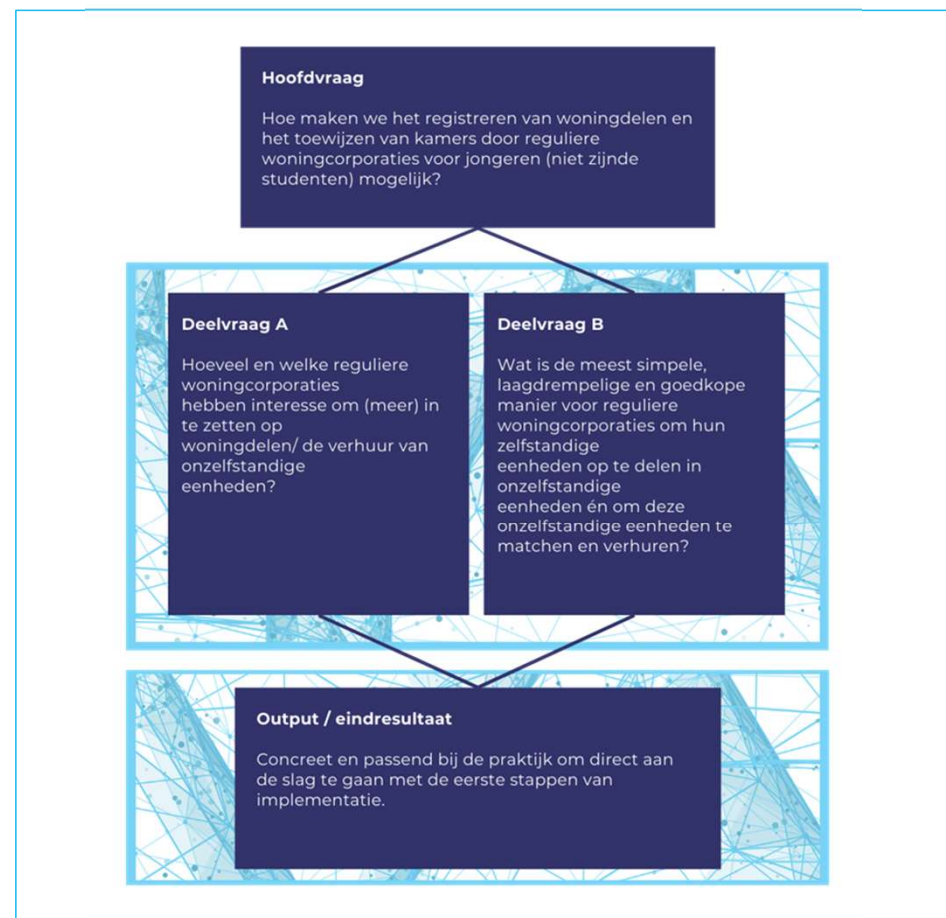
Dit haalbaarheidsonderzoek bouwt voort op eerdere onderzoeken en initiatieven van Platform31, Aedes en De Vernieuwde Stad om woningdelen te stimuleren.

Een belangrijke bouwsteen is het onderzoek van Platform31 uit 2024

“Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit”, waarin corporaties aangeven dat woningdelen kansen biedt om de bestaande voorraad intensiever en slimmer te gebruiken. Ook blijkt dat woningdelen de potentie heeft om in tien jaar tijd 60.000 extra woonplekken te creëren.

Tegelijkertijd komen stevige belemmeringen naar voren die opschaling in de weg staan, zoals regelgeving, gebrek aan zicht op de eigen potentiële woningvoorraad en het ontbreken van geschikte systemen.

Het huidige onderzoek start daarom niet bij nul, maar neemt de belangrijkste inzichten, tips en aanbevelingen uit deze eerdere studies als fundament. In deze nieuwe studie ligt de focus op het oplossen van de grootste knelpunten rond registratie, matching en toewijzing, zodat woningcorporaties woningdelen daadwerkelijk op grotere schaal kunnen toepassen.



Opzet Haalbaarheidsonderzoek (vervolg)

Beleidscontext en verbeterinitiatieven

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) stimuleert woningdelen actief. Dit gebeurt onder meer via informatievoorziening, zoals publicaties van Platform31, en via verkenningen om belemmeringen weg te nemen. Recent bracht het ministerie bovendien de Factsheet Woningdelen uit, waarmee de beleidsmatige aandacht en het (politieke) draagvlak voor woningdelen verder zijn toegenomen en de urgentie van praktische uitwerking nog duidelijker is geworden.

Daarnaast onderzoekt het ministerie in hoeverre aanpassing van de kostendelersnorm (bijvoorbeeld bij de bijstandsuitkering) en aanpassing van de systematiek van de AOW kunnen bijdragen aan het beter mogelijk maken van woningdelen. Ook verkent het ministerie de meerwaarde van aanpassingen in landelijke regelgeving, waar dat nodig en behulpzaam is.

Deze verbetertrajecten lopen parallel aan dit onderzoek. Daardoor kan het voorkomen dat corporaties nog knelpunten signaleren (bijvoorbeeld belemmeringen) waarvoor oplossingen al in voorbereiding zijn of op korte termijn beschikbaar komen.

1.2 Onderzoeksvragen, doel en inzichten

Onderzoeksvraag: hoeveel en welke reguliere woningcorporaties hebben interesse om (meer) in te zetten op woningdelen/de verhuur van onzelfstandige eenheden?

Doel: inzicht krijgen in:

- Draagvlak en interesse van reguliere woningcorporaties om woningdelen toe te passen.
- Belangrijkste belemmeringen en behoeften
- Potentiële aantallen deelwoningen/kamers
- Interesse in een gezamenlijk registratie- en toewijzingsstelsel, dat ontzorgt en matcht

Inzichten: input voor het totale haalbaarheidsonderzoek en bepalen mede of er voldoende basis is om een systeemontwikkelingstraject te starten.

Deelvragen:

1.a: Waarom hebben zij interesse? Wat zijn de kansen? Wat zouden de doelstellingen zijn?

1.b: Welke problemen/belemmeringen zien de corporaties t.a.v. dit thema?

1.c: Hoe zouden deze corporaties hierbij ontzorgd willen worden? Zowel qua techniek, administratie als organisatie?

1.d: Hoeveel van deze corporaties hebben interesse om over te stappen op een (gezamenlijk) systeem voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige eenheden + aanbod- en matchingsportaal onzelfstandige eenheden, vergelijkbaar met het systeem van studentenhuysvesters?

1.e: Over hoeveel 'gedeelde' woningen zou het in totaal kunnen gaan als alle geïnteresseerde corporaties daadwerkelijk aan de slag gaan met Woningdelen (orde grootte)?

1.f: In hoeverre komt er een toename van Woningdelen als er een passend systeem voor registratie en toewijzing wordt ontwikkeld? Hoeveel zouden er komen zonder dat systeem? Hoeveel met het nieuwe systeem?

In dit onderdeel is ook deelvraag 2h uit deel B opgenomen. Deze deelvraag wordt niet letterlijk, maar op basis van de door respondenten ervaren belemmeringen en aanvullende informatie beantwoord.

2.h: Is het gebruik van dit nieuwe systeem voor kamergewijze verhuur mogelijk binnen bestaande wet- en regelgeving (nationaal én lokaal niveau) of is er ergens aanpassing van regels nodig?

1.3 Fasering

Fase A1: Analyse en verdieping

- Vragenlijst op basis van eerdere studies Platform31
- Position paper (zie bijlage), voor draagvlak en als toelichting over deze studie naar woningdelen

Fase A2: Verspreiding en monitoring

- Via Aedes, DVS en RWU, incl. reminder
- Actieve promotie van de studie op LinkedIn door Kences, RWU, WoonIn en De Vernieuwde Stad
- Goede respons: 56%
- Met name grotere corporaties benaderd: respons: 52%
- Klein aantal MKW-corporaties via RWU en ons eigen netwerk. Deze groep is beperkt en selectief benaderd: voor hen is geen betrouwbaar responspercentage vast te stellen.

Fase A3: Data-analyse en rapportage

- Data-analyse
- Verdiepende gesprekken met 9 corporaties
- Tussentijdse sessie eind oktober
- Eindrapportage deel A

Woningdelen: Corporaties maken het verschil

Creëer meer woonplekken door zelfstandige corporatiewoningen kamergewijs te verhuren met heldere registratie en transparante toewijzing.



Respons

- Alle respondenten: 56% (54 reacties)
- (Zeer) grote corporaties: 52% (43 reacties)

Figuur 1.1 Responsoverzicht

Grootte corporatie	Aantal uitgenodigde corporaties	Respons	
		Aantal	Percentage
Midden en klein	14	11	n.v.t.
Groot en zeer groot*	84	43	52%
Totaal	97	54	56%

Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen

*vanaf ca. 9.300 verhuureenheden

2. Interesse, doelstellingen, varianten en doelgroepen



2.1 Interesse

Draagvlak onder corporaties

Van de 54 corporaties die de vragenlijst invulden, is verreweg het merendeel al actief aan de slag met Woningdelen (46%) of van plan hiermee te gaan starten (46%). De twee corporaties noemen vooral belemmeringen en hebben op dit moment (nog) geen nieuwe plannen. Deze reacties zijn meegenomen binnen de groep die mogelijk geïnteresseerd is.

De vragenlijst is selectief uitgezet onder vooral grotere corporaties (> 9.300 vhe) in Nederland en een aantal middelgrote en kleinere corporaties, die óf zich in de regio Utrecht bevinden óf al actief zijn met Woningdelen. Hierdoor kunnen we geen uitspraak doen over de interesse in Woningdelen onder álle Nederlandse corporaties. Voor de grotere corporaties is wel zicht op het draagvlak: 41 van de 83 geven aan al actief te zijn met Woningdelen of hiermee te willen starten. Dit is bijna de helft (49%) van de grotere corporaties. Dit percentage zien we als een ondergrens; door de non-respons van circa de helft van de grotere corporaties is het werkelijke aandeel mogelijk hoger.

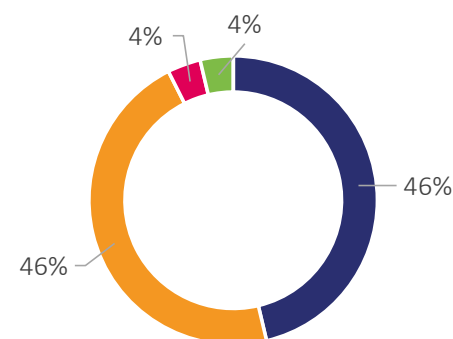
Geen interesse

Slechts 2 corporaties (4%) geven aan weinig interesse te hebben. Het lijkt erop dat de vragenlijst vooral is ingevuld door corporaties die (mogelijk) geïnteresseerd zijn in Woningdelen of daar al actief mee zijn.

Als belangrijkste redenen om weinig interesse te hebben noemen deze twee corporaties de wens om de woningen voor andere doelgroepen in te zetten en de verwachte overlast en/of leefbaarheidsrisico's. Eén corporatie licht dit als volgt toe: "Er zijn voldoende woningen beschikbaar voor deze doelgroep, maar deze blijven bezet door ouderen. Inzet op de doorstroming van ouderen maakt woningen vrij voor deze doelgroep." Deze corporaties zijn vanzelfsprekend niet verder gevraagd naar hun ervaringen en wensen voor Woningdelen.

Figuur 2.1. Interesse in woningdelen

- Actief: 46% al actief met woningdelen
- (Mogelijk) interesse: 46% wil starten
- 4% twijfel/neutraal
- Weinig interesse 4% met weinig interesse



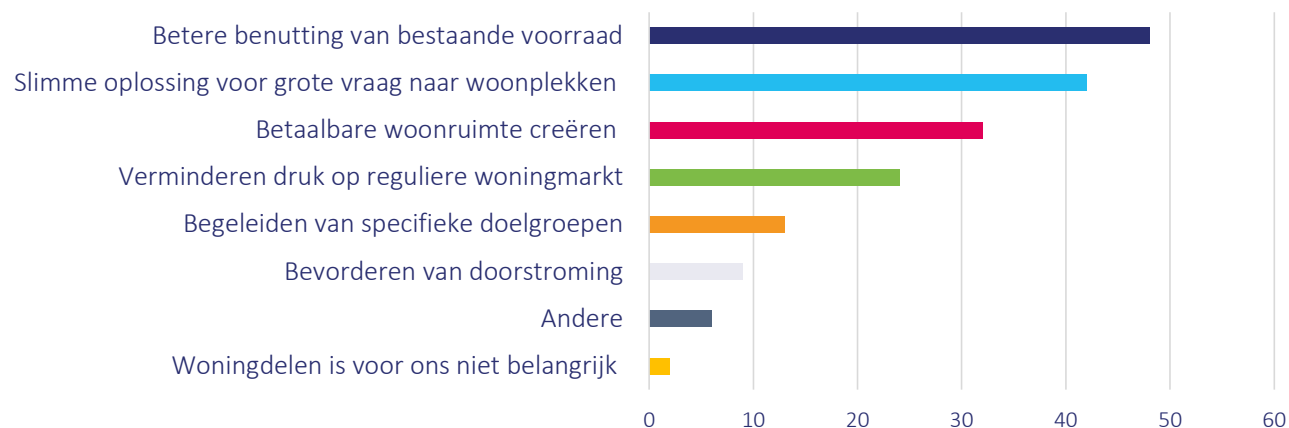
Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=54

Onder grotere (reguliere) corporaties in Nederland wil minimaal 49% inzetten op woningdelen.

2.2 Doelstellingen corporaties

Belangrijkste reden om in te zetten op woningdelen is voor de corporaties het beter benutten van de bestaande voorraad, gevolgd door dat Woningdelen een slimme oplossing is voor de grote vraag naar woonplekken. Een corporatie gaf ook aan dat Woningdelen een creatieve vorm is van huisvesting is. Naast de antwoorden benoemd in onderstaande figuur gaven ook drie corporaties aan dat het tegengaan van eenzaamheid een doelstelling is om in te zetten op Woningdelen.

Figuur 2.2. Doelstellingen woningdelen



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52, meerdere antwoorden mogelijk

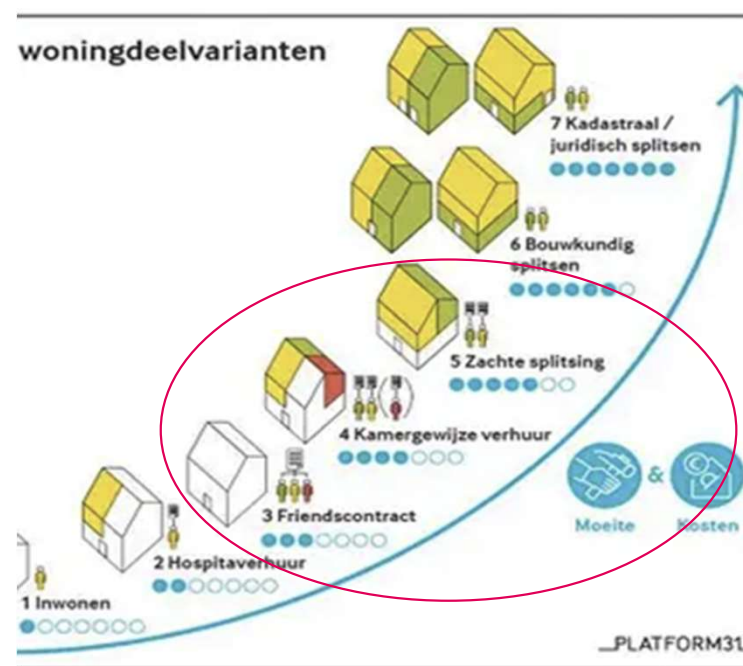
2.3 Inzet verschillende varianten

Toelichting op de onderzochte varianten van Woningdelen

In dit haalbaarheidsonderzoek richten we ons op variant 3, 4 en 5 van het overzicht van Platform31, zoals te zien in bijgaande figuur.

De Haalbaarheidsonderzoek richt zich in de eerste plaats op Woningdelen door middel van kamergewijze verhuur (variant 4) en zachte splitsing (variant 5). Bij deze varianten wordt één zelfstandige woning als meerdere losse kamers verhuurd, bij voorkeur met toewijzing door matching. Aanvullend wordt ook verhuur met een friendscontract (variant 3) wordt betrokken in de studie: bij variant 3 wordt de zelfstandige woning niet administratief gesplitst, bij variant 4 en 5 wel (Kerkstraat 1 wordt 1a, 1b, 1c). Het systeem voor registreren, matchen en toewijzen kan voor alle drie de varianten van toepassing zijn.

Figuur 2.3. Woningdeelvarianten



Bron: Platform31

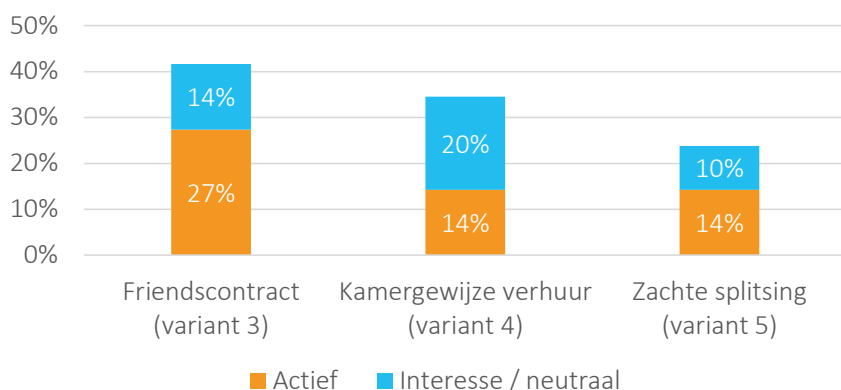
Inzet verschillende varianten (vervolg)

Inzet van varianten

De corporaties is gevraagd welke variant(en) ze inzetten of van plan zijn in te zetten, met de focus op de varianten friendscontract (variant 3), kamergewijze verhuur (variant 4) en zachte splitsing (variant 5).

Ongeveer de helft van de corporaties richt zich op één variant van Woningdelen; de andere helft werkt met meerdere varianten. Onder de 52 ondervraagde corporaties is het friendscontract het meest populair (35 keer genoemd), gevolgd door kamergewijze verhuur (29 keer) en zachte splitsing (20 keer). Daarnaast komen ook andere vormen voor, zoals hospitaverhuur, inwonen en harde splitsing.

Figuur 2.4. Inzet varianten



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52, meerdere antwoorden mogelijk

Het valt op dat friendscontracten meer worden ingezet bij de corporaties die al actief zijn met Woningdelen. Uit de gesprekken komt naar voren dat het friendscontract wordt beschouwd als de variant die het eenvoudigst uitvoerbaar is of lijkt te zijn. Wel zou een systeem van matches kunnen helpen om meer gebruik te maken van kamergewijze verhuur. Een genoemde reden van het (meer) inzetten van friendscontracten is dat de eisen rond kamergewijze verhuur de mogelijkheden voor de inzet van deze variant kunnen beperken. Hoofdstuk 3 gaat verder op de ervaren belemmeringen in.

Bij de verdere toelichting is ook te zien dat de klassiekere vormen van woningdelen benoemd worden: de collectieve woonvormen zoals intermediaire verhuur via een zorginstelling (een vorm van kamergewijze verhuur) en woongroepen (een vorm mogelijk verwant aan het friendscontract). Een andere corporatie ziet woningdelen als een apart woonproduct en onderscheidt dit juist van collectieve woonvormen.

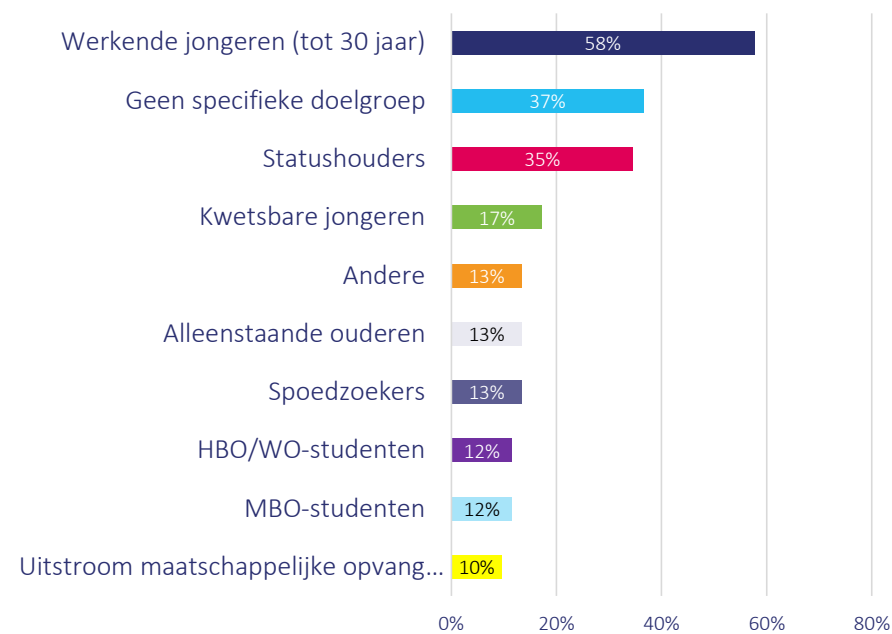
Deze resultaten laten zien dat één systeem dat alle drie de varianten ondersteunt het meest logisch is. Een brede toepasbaarheid vergroot het draagvlak.

2.4. Doelgroepen

Corporaties kunnen zich richten op meerdere doelgroepen met Woningdelen, of een combinatie van doelgroepen, zoals jonge statushouders. De meeste corporaties doen dat ook.

Een meerderheid van de corporaties (58%) richten zich op het aanbieden van Woningdelen aan werkende jongeren (tot 30 jaar). Een op de drie corporaties kiest voor de doelgroep statushouders. Ook bieden corporaties Woningdelen aan aan alle woningzoekenden, zonder een specifieke doelgroep te bepalen.

Figuur 2.5. Percentage per doelgroep



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52, meerdere antwoorden mogelijk

2.5 Positieve ervaringen

Positieve ervaringen

De corporaties die al actief zijn, zijn gevraagd naar hun positieve ervaringen met Woningdelen. Het valt op dat veel corporaties nog in de start- of pilotfase, slechts enkele hebben al opschaling gerealiseerd. Als positieve effecten worden genoemd het beter benutten van (grote) woningen, snellere en betaalbare huisvesting voor jongeren/starters, Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV's)/statushouders en economisch daklozen en minder eenzaamheid bij hospitaoverhuur.

Zo vat een corporatie het beeld dat breder leeft als volgt samen: *“We zien blije huurders die voor een betaalbare prijs gaan wonen. Het lukt om grote woningen beter te benutten en meer eenpersoonshuishoudens te huisvesten.”*

Het beter benutten van grote eengezinswoningen kwam ook regelmatig naar voren in de gesprekken met de corporaties, het gaat dan om gebieden waar een overmaat is aan eengezinswoningen die in de praktijk vaak door alleenstaanden bewoond worden.

3. Belemmeringen



3.1 Belemmeringen

In hoofdstuk 1 is beschreven dat uit onderzoeken van o.a. Platform31 blijkt dat corporaties uiteenlopende belemmeringen ervaren om woningdelen in te zetten en dat diverse verbeterinitiatieven al lopen. In dit onderzoek is daarom eveneens gevraagd welke belemmeringen momenteel worden ervaren of worden verwacht.

De hier genoemde belemmeringen sluiten aan op in andere studies. Figuur 3.1 laat zien dat een aantal belemmeringen opmerkelijk vaak genoemd zijn.

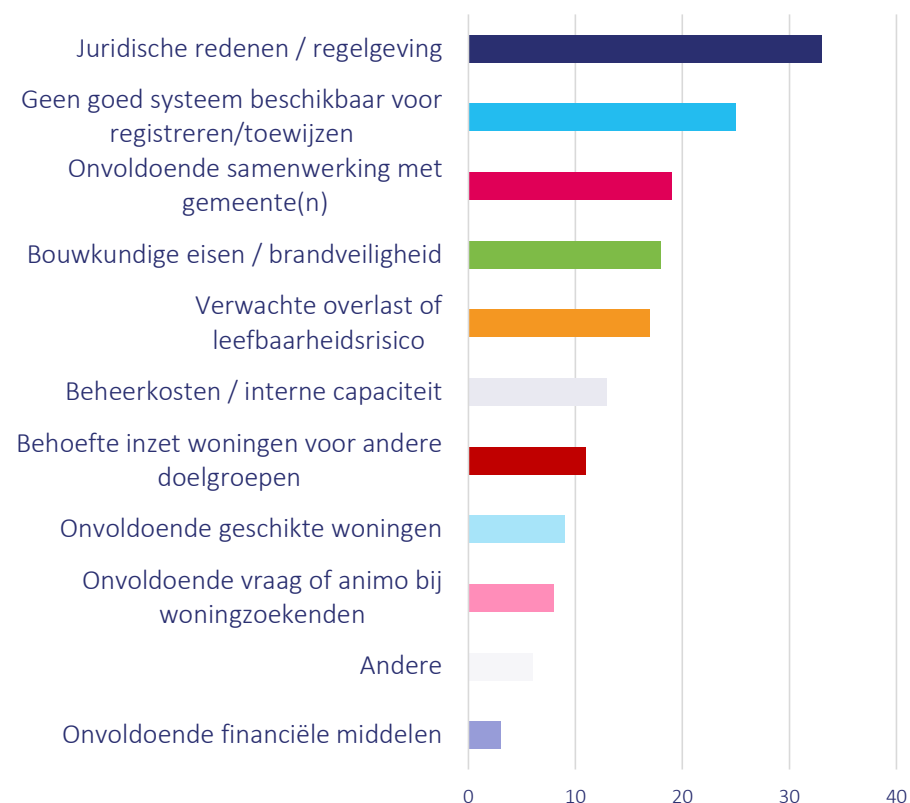
1. (Lokale) overheid: Een cluster van belemmeringen die gaan over de (lokale) overheid: 'juridische redenen – regelgeving', 'Onvoldoende samenwerking met gemeente(n)' en 'Bouwkundige eisen / brandveiligheid'.
2. Het niet beschikbaar zijn voor een systeem voor registreren/toewijzen
3. De verwachte overlast en leefbaarheidsrisico.

Hierna volgt een verdere verdieping van deze drie thema's op basis van de informatie die corporaties met ons deelden.

De belemmeringen die over het systeem gaan, verdiepen we verder in het vijfde hoofdstuk over systemen, en betrekken we in de andere delen van de Haalbaarheidsonderzoek.

De andere belemmeringen beperken zich hier tot een beschrijving van de ervaringen. Oplossingen vinden plaats in andere trajecten die lopen of nog kunnen gaan lopen, zo mogelijk verwijzen we ook daarnaar.

Figuur 3.1. Belemmeringen



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52, meerdere antwoorden mogelijk

3.2 Belemmeringen: verdieping

1. (Lokale) overheid

Maar liefst 63% van de corporaties die gevraagd is naar hun ervaren belemmeringen, noemt wet- en regelgeving. Uit de reacties blijkt dat de diverse regels waaraan moet worden voldaan een afremmend effect hebben op Woningdelen. Waar heldere afspraken met gemeenten zijn, verloopt het beter en leveren pilots nuttige lessen op.

Vergunningen en lokale regels

De vergunningsplichten (omzetting, afwijken omgevingsplan), parkeernormen en uiteenlopende interpretaties (verschil tussen friends en kamerverhuur) zorgen voor lange doorlooptijden en onzekerheid/handhaving.

Uit het reacties blijkt dat de regels voor vergunningen voor woningdelen per gemeente verschillen. Vaak is voor drie of meer personen een omzettingsvergunning vereist, en ook voor twee personen kunnen beperkingen gelden. Een vergunning kan vereist zijn per afzonderlijke woning, wat vaak tot vertraging en langere mutatieleegstand leidt.

Bij gemeenten spelen meerdere afwegingen mee om te kiezen voor bepaalde regels rondom Woningdelen. Bezwaren vanuit de omgeving spelen hier vaak in mee, bijvoorbeeld over een mogelijke toename van de parkeerdruk als er meerdere (1-persoons) huishoudens in één woning gaan wonen. In de gesprekken met corporaties kwam aan bod dat bewoners van grotere woningen (ook binnen één huishouden) er meerdere auto's kunnen zijn. De parkeerdruk hoeft niet op voorhand toe te nemen.

Ook kunnen gemeenten de varianten verschillend van elkaar interpreteren, zoals een gemeente die friendswoningen beschouwt als kamerverhuur en daarom terughoudend is, omdat zij vanwege de regels rond kamerverhuur in de huisvestingsverordening willen zij dat er vergunningen worden aangevraagd. Bij kamerverhuur voor statushouders leeft bovendien het gevoel dat er meer kans op overlast is.

Vanuit corporaties zijn er een aantal wensen aangegeven om knelpunten rond vergunningen te verbeteren:

- één landelijke uitzonderingsregel voor toegelaten instellingen of vergunningsvrij Woningdelen door corporaties; de ene gemeente biedt hiervoor ruimte, de andere gemeente past de regels niet aan.
- een heldere/consistente duiding van regels.
- voldoende ambtelijke capaciteit.

Deze uitkomsten sluiten grotendeels aan bij bevindingen van Platform31. Zij publiceerden begin 2025 handvatten voor gemeenten om Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én makkelijker te maken. Aanbevelingen richten zich bijvoorbeeld het woonbelang zwaarder mee te wegen boven bezwaren uit de omgeving en om concrete afspraken vast te leggen in de prestatieafspraken.

Bouwkundige eisen en brandveiligheid

Bouwkundige eisen en brandveiligheid maken het geschikt maken van (met name oudere) bestaande panden lastig en kostenverhogend, onder meer door gehorigheid en aanvullende maatregelen.

Belemmeringen: verdieping

Toeslagen, bijstand en kostendelersnorm

Voor onzelfstandige woonruimte geldt geen huurtoeslag. Daarnaast zijn er financiële effecten in toeslagen en uitkeringen doordat bewoners (vanaf 28 jaar en ouder) als gezamenlijk huishouden kunnen worden aangemerkt. Over het loslaten van de kostendelersnorm zijn afspraken en duidelijkheid nodig; dit vraagt overleg met gemeenten. Volgens de corporaties belemmert dit de inzet voor de primaire doelgroep.

Deze thema's zijn momenteel in beweging. Zo onderzoekt het ministerie van VRO de mogelijkheden om belemmeringen weg te halen (onderzoeken naar aanpassing kostendelersnorm bij o.a. de bijstandsuitkering en aanpassing systematiek AOW). Ook verkent het ministerie momenteel de meerwaarde van het aanpassen van landelijke regelgeving. Gemeenten kunnen hierin ook stappen maken, door te kijken naar voorwaarden van (aanpalend) beleid aan te passen. In de eerdere genoemde publicatie met handvatten voor gemeenten gaat Platform31 hier verder op in. Corporaties kunnen deze (en andere, soortgelijke) publicaties ook onder de aandacht brengen bij de gemeenten waarin ze werkzaam zijn.

Samenwerking met gemeenten en proces

De afhankelijkheid van gemeenten werkt regelmatig vertragend. Afspraken over bijstand, parkeernormen en vergunningverlening komen niet altijd makkelijk tot stand en ambtelijke capaciteit speelt een rol. Juridische afstemming met gemeenten en andere partijen kost tijd en kan leiden tot onzekerheid over vergunningen en exploitatie. Als voorbeeld noemt een corporatie dat voor (jonge) alleenstaande statushouders soms een participatietraject per woning gevraagd wordt, inclusief bezwaarprocedures.

Corporaties wijzen op het verschil tussen (beleids)wens en werkelijkheid. Een corporatie verwoordde het als volgt: *"In de prestatieafspraken is afgesproken om woningdelen-achtige vormen te verkennen en uit te werken, zoals het splitsen van bestaande woningen, kamergewijze verhuur en andere innovatieve woonvormen. Corporaties leveren daarbij actief een bijdrage aan onderzoek naar nieuwe woonvormen.*

Tegelijkertijd is kamerverhuur planologisch recent mogelijk gemaakt maar alleen voor vergunninghouders en de doelgroep Wonen & Zorg. De gemeente hanteert bovendien aanvullende beperkingen: maximaal drie bewoners per adres, een straatquotum van 5% en een minimale onderlinge afstand van 100 meter tussen kamerverhuurpanden (in straten met 20 woningen of minder maximaal één pand) en geen toename van de parkeerdruk. In de praktijk maakt dit het lastig om woningdelen van de grond te krijgen, ook waar corporaties ambitie hebben. Bijvoorbeeld om het voor jongeren mogelijk te maken."

Belemmeringen: verdieping

2. Geen goed systeem

Bijna de helft van de corporaties ervaart het ontbreken van een goed werkend systeem als belemmering. Er is geen passend systeem voor het registreren en toewijzen van woningdelers, waardoor de uitvoering veel handwerk vraagt en aanpassingen in systemen en werkprocessen vergt. Dit brengt extra beheerskosten met zich mee. Uit de verdere gesprekken en het onderzoek van deel B blijkt dat vooral bij het matchen en toewijzen belemmeringen worden ervaren, en in mindere mate bij het registreren.

Daarbij wordt opgemerkt dat de sector onder druk staat om woningen toe te voegen; varianten als hospitaverhuur, friendscontracten en kamergewijze verhuur leveren relatief veel werk op en weinig meetbare productie in VHE-termen.

Voor de toewijzing geldt dat het huidige woningzoekenden/ woonruimte-verdeelsysteem niet is ingericht op Woningdelen.

Genoemde knelpunten zijn:

- Het bereiken van de doelgroep is lastig door het ontbreken van een passend platform voor het aanbieden van woningen;
- Het ontbreken van een systeem waar friendscontracten apart kunnen worden geadverteerd, waardoor veel reacties binnenkomen van woningzoekenden die niet hebben gezien dat het om een friendswoning gaat;
- Het koppelen van twee friends na acceptatie is niet mogelijk.
- Het ontbreken van mogelijkheden voor open en transparant toewijzing; bovendien is onduidelijk hoe de matching tot stand moet komen.

Hoofdstuk 5 gaat verder hier op in.

3. Leefbaarheid

Ook verwachte overlast of leefbaarheidsrisico wordt ervaren als een belemmering. Dit heeft zowel te maken met de kans dat de woningdelers onderling geen goede match vormen, als met de mogelijkheid dat omwonenden de perceptie hebben dat wanneer meerdere alleenstaanden een woning delen, de overlast kan toenemen. Uit de verdiepende gesprekken blijkt dat het leefbaarheidsrisico hoger wordt bij specifieke doelgroepen, zoals statushouders. Om de kans op het prettig samenwonen te vergroten, geven sommige corporaties aan bewust te starten met duo's die elkaar al kennen.

3.3 Reflectie: Wikken en wegen tussen opgaven

Naast belemmeringen speelt mee dat corporaties moeten ‘wikken en wegen’ bij het maken van keuzes en er concurrentie is met andere (maatschappelijke) opgaven en/of portefeuilledoelstellingen.

Zoals de afweging tussen een woning beschikbaar stellen voor Woningdelen of voor doorstroming. Of in de Vrije sector voor friendscontracten of voor één (regulier) huishouden. Corporaties in grote steden geven aan dat het aanbod aan geschikte woningen (resp. woningplattegronden) voor kamergewijze verhuur beperkt is. Hier speelt ook mee dat in de sturing op prestaties van corporaties de nadruk ligt op het behoud van de kernvoorraad zelfstandige sociale huurwoningen, en bij voorkeur een toename van deze voorraad (met name via nieuwbouw). Doordat bij kamergewijze verhuur en splitsing een woning opgedeeld wordt naar onzelfstandige eenheden, lijkt het op papier dat de voorraad verminderd. Terwijl in werkelijkheid van 1 woonplek, meerdere woonplekken worden gecreëerd. Zolang woningdelen niet als een reguliere woonvorm wordt gezien, zal dit een wezenlijke belemmering zijn. Een eerste stap die corporaties kunnen doen is woningdelen opnemen in prestatieafspraken.



4. Inzet, plannen en potentie



4.1 Huidige inzet & selectiecriteria

Huidige inzet

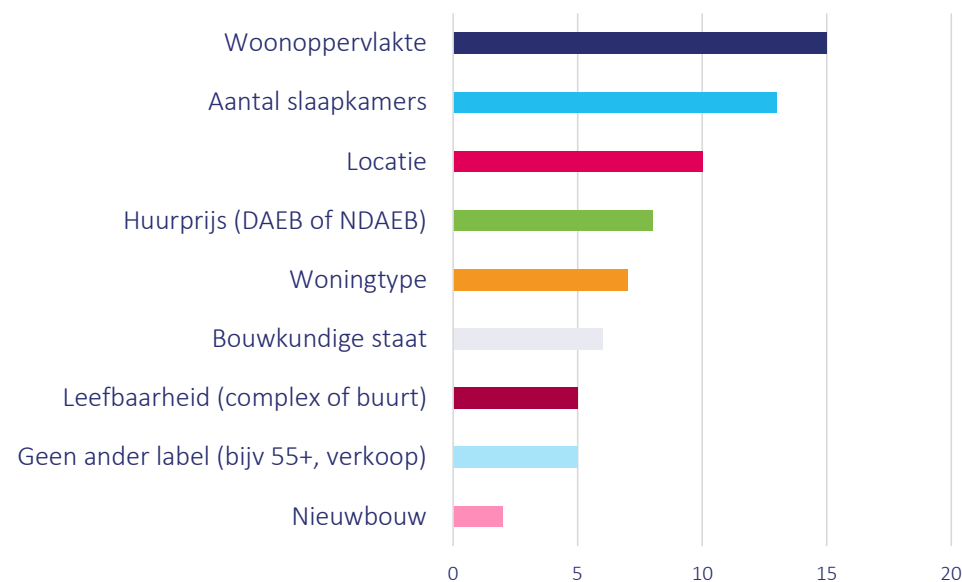
De corporaties die al actief zijn met Woningdelen geven aan op dit moment ca. 880 deelwoningen in te zetten voor Woningdelen. In deze deelwoningen bevinden zich in totaal ca. 2.580 kamers (via friendscontract of als onzelfstandige eenheden). Gemiddeld komt dit uit op 2,9 huishouden per deelwoning.

In de toelichtende tekst is door enkele corporaties aangegeven dat zij ook woongroepen en kamergewijze verhuur via zorginstellingen als een vorm van Woningdelen zien.

Selectiecriteria

Aan de corporaties die al actief zijn is ook gevraagd op basis van welke criteria geschikte woningen gekozen worden. Corporaties letten bij de selectie van geschikte woningen veelal op het woonoppervlakte, aantal slaapkamers en de locatie. Naast locatie, zoals de voorkeur voor een grotere plaats dan een klein kern, speelt ook leefbaarheid in een wijk een rol. Bijvoorbeeld als een deelwoning beschikbaar komt voor mensen in een kwetsbare situatie. Corporaties die gebruik maken van friendscontracten zetten hier vaak hun vrije sector (NDAEB) aanbod voor in.

Figuur 4.1. Selectiecriteria



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=25

4.2 Plannen

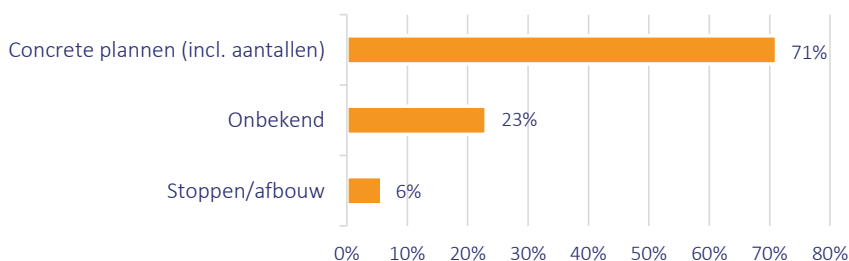
Planfases

De corporaties die al actief zijn, interesse hebben of neutraal kijken naar Woningdelen, is gevraagd naar hun plannen voor de komende periode.

Het grootste deel van de corporaties (71%) kan al een inschatting geven van de inzet. Bij bijna een kwart (23%) is dit nog onbekend en 6% geeft aan te willen stoppen of af te bouwen.

De corporaties die onbekend aangeven zitten vaak in de onderzoeksfase voorafgaand aan het besluit om met Woningdelen verder te gaan, in welke vorm en omvang. Ook komt het voor dat een corporatie op kleine schaal als pilot al is gestart, en eerst die ervaringen af wil wachten om verder te gaan. De corporaties die aangeven te willen stoppen met Woningdelen geven allen aan belemmeringen in de lokale regelgeving te ervaren, ook geeft één corporatie aan dat er bij woningzoekenden onvoldoende vraag of animo is.

Figuur 4.2. Planfases



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52

Concrete plannen

De corporaties die concrete plannen hebben, is gevraagd om een schatting te geven naar hun inzet in deelwoningen en kamers. Deze reacties varieerden van een jaarlijks doelstelling tot het benoemen van een vijver waaruit bij mutatie deelwoningen geselecteerd worden.

De antwoorden zijn omgerekend naar een 10-jaars exploitatie volgens de methode uit het onderzoek van Platform31 [‘Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit’](#). Voor de volledige methodiek verwijzen wij naar pagina. 44 van dat onderzoek.

Deze 37 corporaties hebben voor de komende tien jaar plannen om 5.920 (extra) deelwoningen in te gaan zetten voor Woningdelen, met een gemiddelde huishoudensbezetting per woning van 2,2 betekent dit ruim 13.100 kamers. Dit is een toename van 7.190 woonplekken.

Figuur 4.3 op de volgende pagina brengt dit resultaat in beeld.

4.3 Potentie

Huidige inzet en toekomstige plannen

Wanneer alle corporaties hun voorgenomen inzet realiseren, komt de ordegrrootte -inclusief de huidige inzet- uit op een totale inzet van minimaal 6.780 deelwoningen en minimaal 15.640 kamers.

Inzet naar kamerklasse

We hebben deze huidige en toekomstige inzet in totaal aantal kamers ook onderzocht naar hoe groot de inzet is per corporatie. Dit verschilt sterk per corporatie. De midden- en kleine corporaties die interesse hebben, hebben plannen voor maximaal 200 kamers, de inzet van de grotere corporaties is wisselend. 38% van de corporaties met concrete plannen wil 200 of meer kamers inzetten voor Woningdelen, en 22% wil zelfs meer dan 1.000 kamers, oftewel woonplekken, creëren.

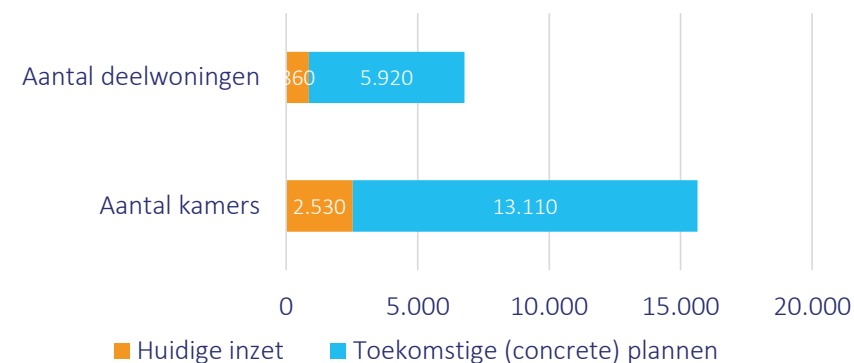
Kansen voor opschaling en systeem

De resultaten geven een beeld van de minimale potentie, want:

- Corporaties ervaren nog diverse belemmeringen die remmend werkt
- 23% geeft aan nog geen concrete plannen te hebben.
- Veel corporaties bevinden zich nog in pilot-fase met een (nog) bescheiden inzet. Na eerste ervaringen en evaluatie wordt verdere opschalingen bepaald.
- 19% (10) corporaties hebben plannen aangegeven voor 500 kamers of meer

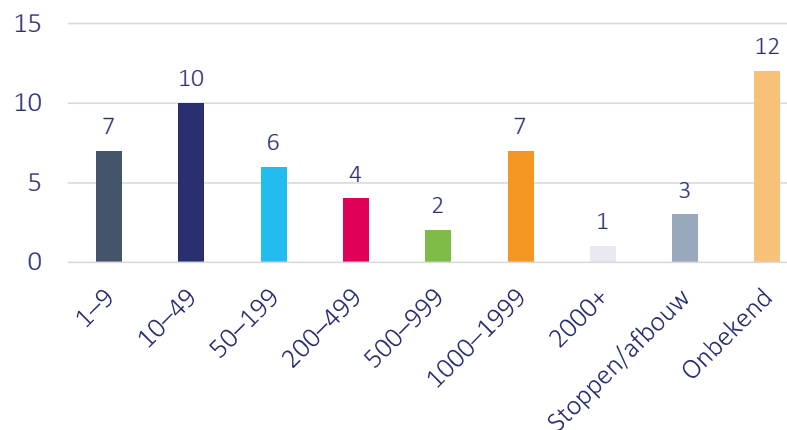
Conclusie: de potentie om de inzet te vergoten is aanwezig, maar de belemmeringen werken beperkend op de wens en kansen om op te schalen.

Figuur 4.3. Huidige inzet en toekomstige plannen



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, cijfers afgerond op 10-tallen, n=52

Figuur 4.4. Aantal corporaties per kamerklasse in woningdelen -totale inzet



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52

5. Systemen



5.1 Effect van een efficiënt systeem

Een van de ervaren belemmeringen bij diverse corporaties is het registreren en toewijzen van deelwoningen. Aan de corporaties is hierom gevraagd of een efficiënt systeem zou leiden tot meer inzet op Woningdelen.

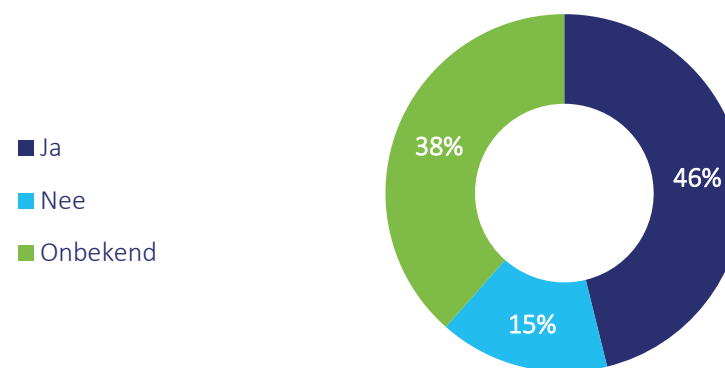
Bijna de helft van de corporaties geeft aan dat een efficiënt systeem naar verwachting zal leiden tot een hogere inzet. Slechts 15% verwacht geen effect van een beter functionerend systeem

Aan de corporaties die aangaven dat ze een hogere inzet verwachten als er een efficiënt systeem komt, is ook gevraagd hoe groot de toename in aantallen deelwoningen en kamers dan naar verwachting is. Helaas zijn hier te weinig concrete antwoorden op gegeven om een betrouwbare uitspraak over te doen.

Kansen

bijna helft corporaties: "goed systeem leidt tot meer inzet woningdelen!"

Figuur 5.1. Verwacht effect van efficiënt systeem



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52

5.2 Registratie in het huidige ERP-systeem

Corporaties die (mogelijk) interesse hebben in woningdelen of daar al actief mee zijn, is gevraagd welk systeem zij gebruiken en hoe zij woningdelen nu registreren.

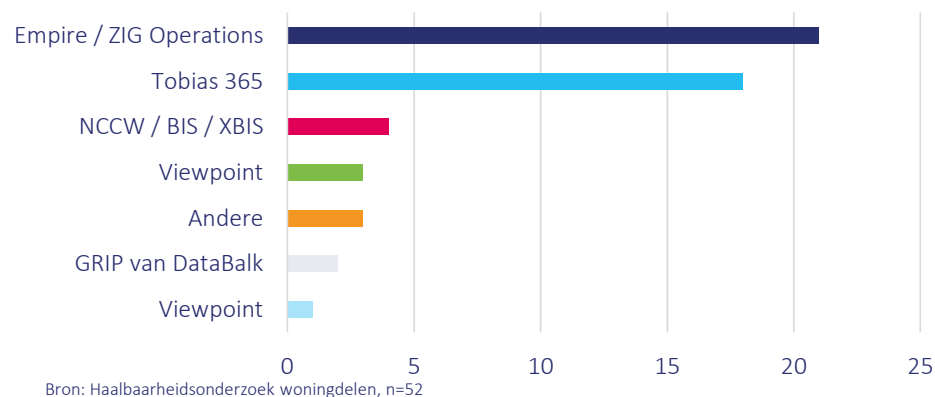
Verreweg de meesten werken met Tobias 365 van Aareon of ZIG365 Operations (voorheen Empire) van Zig; bijna driekwart van de ondervraagde corporaties gebruikt een van deze twee ERP-systemen.

Toch is er nog veel handwerk: 37% houdt een aparte, handmatige administratie bij en ook binnen het ERP-systeem (25%) is extra invoer nodig.

Dat vergroot het risico op fouten, vraagt om handmatige *workarounds*, vertraagt de uitvoering en zorgt voor hogere beheerkosten en capaciteitsdruk.

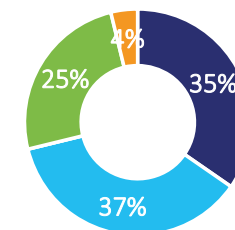
Bij enkele corporaties leidt dit bovendien tot twijfel of zij met woningdelen willen (of kunnen) doorgaan, mede in samenhang met lokaal beleid.

Figuur 5.2. ERP-systemen in gebruik



Figuur 5.3. Huidige registratie

- Niet van toepassing (nog niet actief met woningdelen)
- In een aparte (handmatige) administratie
- In een aparte (geautomatiseerde) module voor deelwoningen
- Registratie binnen bestaande ERP-systeem'
- Onbekend



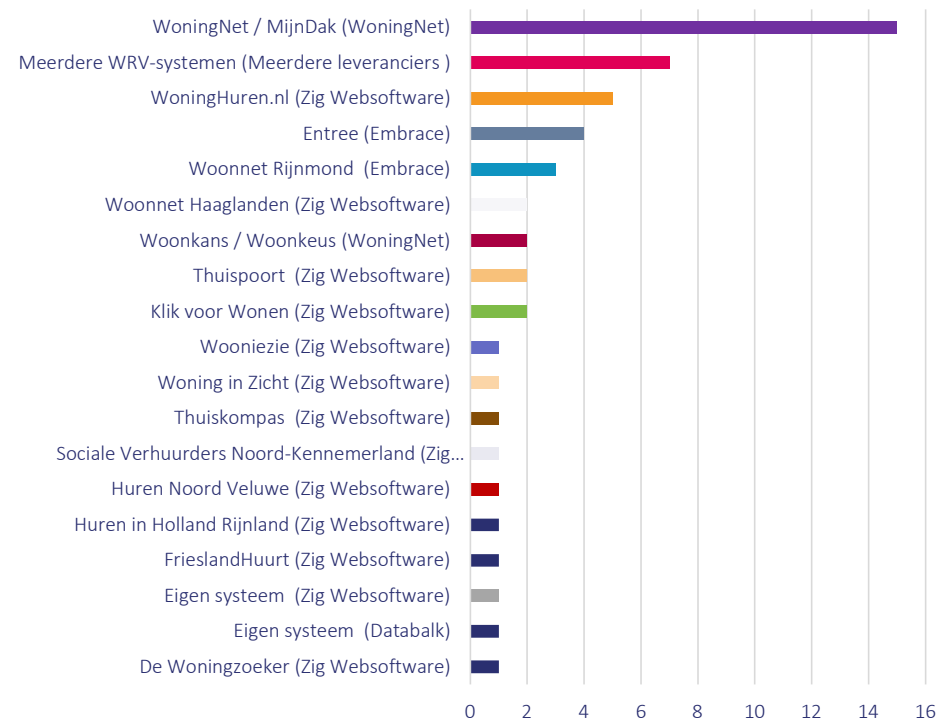
Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52

5.3 Huidig woonruimteverdeelsysteem

Elke regio heeft zijn woonruimteverdeelsysteem. De meeste corporaties maken gebruik van het woonruimteverdeelsysteem WoningNet/ Mijn Dak, van de leverancier WoningNet.

In de praktijk zijn er vier leveranciers die deze systemen ontwikkelen: WoningNet, ZIG Websoftware, Embrace en DataBalk.

Figuur 5.3 Huidig woonruimteverdeelsysteem, incl. leverancier



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52

5.4. Voorkeur systeem voor woningdelen

Aan de corporaties zijn drie soorten systemen voorgelegd. Veruit de meeste belangstelling gaat uit naar een uitbreiding van het bestaande regionale systeem: 85% van de corporaties vindt deze optie (zeer) interessant. Voor een landelijk ontwikkeld systeem dat regionaal kan worden ingezet is 58% (zeer) geïnteresseerd. Een volledig landelijk systeem heeft met 33% de kleinste groep voorstanders. Dat landelijk ontwikkelde, regionaal inzetbare systeem is te zien als een tussenweg, bijvoorbeeld als doorontwikkeling van het huidige regionale systeem niet haalbaar blijkt.

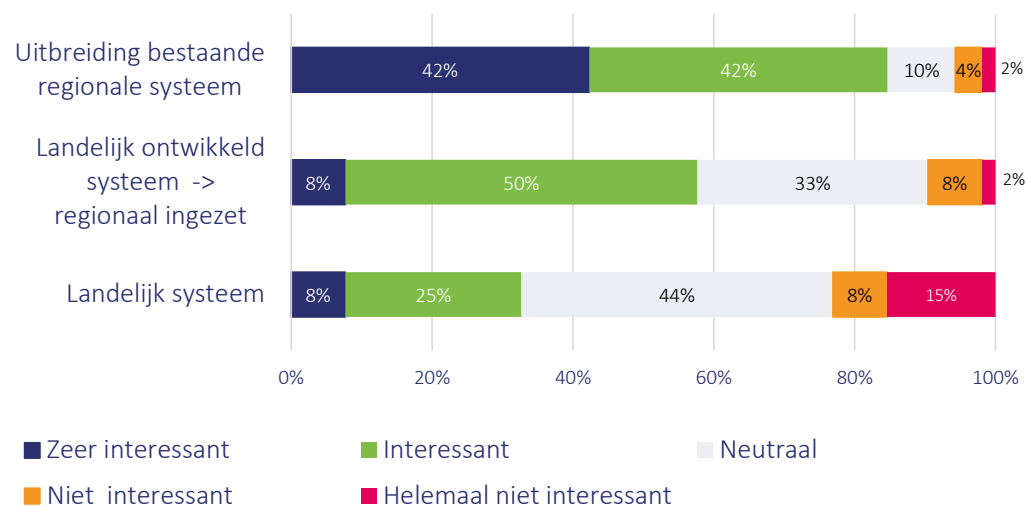
Regionaal systeem

In de antwoorden is duidelijk te zien dat corporaties in de eerste plaats graag voortbouwen op wat er regionaal al is. Een regionaal systeem richt zich vooral op de praktische uitvoering in de eigen woningmarktregio. Het biedt kansen om handmatig werk terug te dringen, deelwoningen en friendscontracten beter te ondersteunen en woningzoekenden via één loket met duidelijke regels te bedienen. De nadruk ligt daarmee op het oplossen van operationele knelpunten en het verbeteren van de klantreis binnen de bestaande regionale platforms.

Landelijk systeem

Een landelijk (ontwikkeld) systeem wordt vooral gewaardeerd vanwege de structuur en uniformiteit die het kan brengen tussen regio's. Corporaties zien hierin een manier om te voorkomen dat iedereen eigen "systeempjes" moet bouwen, en om te komen tot gestandaardiseerde functionaliteit voor registratie, matching en toewijzing. Ook draagt zo'n systeem bij aan eenduidige criteria en werkwijzen. De probleemfocus ligt hier op het verminderen van versnippering en dubbele ontwikkelingspanningen op landelijk niveau, en op het creëren van een gezamenlijke standaard voor woningdelen.

Figuur 5.4. Systeemopties



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52

Specifiek genoemde wensen voor een systeem voor woningdelen

Registreren

- Minder handwerk -> één centraal systeem.
 - Huidige werkwijze vraagt veel handwerk en *workarounds*; een centraal systeem zou dit verminderen en opschalen vergemakkelijken.
- Zorgvuldige procesinrichting .
- Per inschrijving meer dan 2 volwassenen kunnen vastleggen.
 - Geen mogelijkheid om >2 personen per inschrijving vast te leggen; wens om zelf het aantal volwassenen in de inschrijving te bepalen.

Matchen en toewijzen

- Automatische matching i.p.v. handwerk.
 - Wens om kandidaten automatisch aan elkaar én aan een geschikte woning te kunnen koppelen, in plaats van vooral handmatige matching.
- Ondersteuning van verschillende vormen van selectie.
 - Het systeem moet processen als selectie via hospiteren en directe bemiddeling (bijvoorbeeld voor statushouders) goed kunnen ondersteunen en helder maken hoe de match tot stand komt.
- Uitgebreidere matchingfunctionaliteit
 - Behoeft aan slimmere matching, eventueel met leefstijlprofielen, en directe toegang tot het woningzoekendenbestand om beter te kunnen zoeken en combineren.
- Aparte Woningdelen-module in het verdeelsysteem
 - Wens voor een duidelijke plek “Woningdelen” in bestaande systemen, inclusief de mogelijkheid om woningzoekenden te registreren die specifiek gedeelde woonruimte zoeken.

Matchen en toewijzen (vervolg)

- Eén regionaal woonruimteverdeelsysteem
 - Voorkeur voor één gezamenlijk (regionaal) systeem boven meerdere losse platforms: één zoek- en vindplaats en één inschrijving voor woningdelers.
- Specifieke advertentievorm voor deelwoningen
 - Behoeft aan een aparte advertentievorm of filter voor deelwoningen, zodat de doelgroep beter wordt bereikt, het aantal irrelevante reacties afneemt en het proces minder arbeidsintensief wordt.
- Koppelen van friends binnen het systeem
 - Twee (of meer) friends moeten na acceptatie als gezamenlijke kandidaten gekoppeld en als ‘set’ aan een woning toegewezen kunnen worden.
- Transparante, geautomatiseerde toewijzing
 - Wens voor een helder, geautomatiseerd toewijzingsproces met eenduidige criteria, duidelijke spelregels en inzicht in inschrijfduur en zoekpunten voor alle betrokkenen.
- Ruimte voor directe bemiddeling naast adverteren
 - In aanvulling op reguliere advertenties willen sommige corporaties toewijzing aan specifieke doelgroepen (zoals statushouders / huishoudens in een kwetsbare situatie) via directe bemiddeling kunnen blijven toewijzen, binnen of in samenhang met het bestaande systeem.

Deze wensen zijn meegenomen in deel B.

6. Beantwoording per deelvraag



Deelvraag	Antwoord
1.a: Waarom hebben zij interesse? Wat zijn de kansen? Wat zouden de doelstellingen zijn?	<p>Waarom: beter benutten van de bestaande voorraad; efficiënter gebruik van grote woningen; sneller en betaalbaar huisvesten van met name werkende jongeren, starters, (jonge) statushouders en andere aandachtsgroepen.</p> <p>Kansen: extra woonplekken creëren zonder nieuwbouw; verminderen van leegstand in grote eengezinswoningen; aanpak van eenzaamheid via hospitaerverhuur/inwonen.</p> <p>Doelstellingen: beter benutten van grote woningen, versnellen van uitstroom uit tijdelijke of kwetsbare situaties, bijdragen aan doorstroming en het bieden van betaalbare, passende woonruimte.</p>
1.b: Welke problemen/belemmeringen zien de corporaties t.a.v. dit thema?	<p>(Lokale) overheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wet- en regelgeving: uiteenlopende lokale regels, vergunningplichten, parkeernormen, interpretatie van friends versus kamerverhuur, kostendelersnorm, toeslagen en bijstandsregels. - Samenwerking met gemeenten: trage besluitvorming, beperkte ambtelijke capaciteit, verschil tussen beleidswens en uitvoeringspraktijk. - Bouwkundige en brandveiligheidseisen: kostbaar en complex, zeker bij oudere panden. <p>Geen goed systeem: gebrek aan passend registratie- en matching/toewijzingsstelsel; veel handmatig werk en workarounds.</p> <p>Leefbaarheid en beeldvorming: zorgen over overlast, mismatch tussen bewoners en perceptie van omwonenden.</p>
1.c: Hoe zouden deze corporaties hierbij ontzorgd willen worden? Zowel qua techniek, administratie als organisatie?	<p>Technisch/IT: Een geïntegreerde module in bestaande ERP- en woonruimteverdeelsystemen voor registratie, matching en toewijzing van deelwoningen. Mogelijkheid om >2 volwassenen per inschrijving vast te leggen. Automatische matching en toewijzing, inclusief koppeling van friends als "set", en ondersteuning van hospiteren en directe bemiddeling.</p> <p>Administratief: Minder dubbele invoer en handmatige excels; één centraal systeem i.p.v. aparte handmatige administraties.</p> <p>Organisatorisch: Heldere, eenduidige spelregels en criteria; duidelijke afspraken met gemeenten en helderheid over taken en verantwoordelijkheden.</p>

Deelvraag	Antwoord
<p>1.d: Hoeveel van deze corporaties hebben interesse om over te stappen op een (gezamenlijk) systeem voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige eenheden + aanbod- en matchingsportaal onzelfstandige eenheden, vergelijkbaar met het systeem van studentenhuysvesters?</p>	<p>Regionale uitbreiding: 85% vindt uitbreiding van het bestaande regionale systeem (zeer) interessant. Landelijk ontwikkeld, regionaal inzetbaar: 58% (zeer) geïnteresseerd. Volledig landelijk systeem: 33% (zeer) geïnteresseerd.</p> <p>Corporaties geven aan vooral te willen <i>voortbouwen op bestaande regionale systemen</i>, mits die worden uitgebreid met een goede Woningdelen-module.</p>
<p>1.e: Over hoeveel 'gedeelde' woningen zou het in totaal kunnen gaan als alle geïnteresseerde corporaties daadwerkelijk aan de slag gaan met Woningdelen (orde grootte)?</p>	<p>Huidige inzet: ca. 880 deelwoningen met samen ca. 2.580 kamers (gemiddeld 2,9 huishoudens per deelwoning). Plannen komende 10 jaar: ca. 5.920 extra deelwoningen, ruim 13.100 kamers (gemiddeld 2,2 huishoudens per deelwoning). Totaal (minimale orde-grootte): ca. 6.780 deelwoningen en 15.640 kamers, exclusief nog onbekende plannen.</p>

Deelvraag	Antwoord
<p>1.f: In hoeverre komt er een toename van Woningdelen als er een passend systeem voor registratie en toewijzing wordt ontwikkeld? Hoeveel zouden er komen zonder dat systeem? Hoeveel met het nieuwe systeem?</p>	<p>Bijna de helft van de corporaties verwacht meer inzet op woningdelen als er een efficiënt systeem voor registratie en toewijzing beschikbaar komt.</p> <p>Slechts 15% verwacht geen effect.</p> <p>Kwantitatieve schattingen van extra aantallen zijn beperkt beantwoord en te weinig concreet voor een harde uitspraak; toename is vooral kwalitatief aannemelijk</p>
<p>In dit onderdeel is ook deelvraag 2h uit deel B opgenomen. 2.h: Is het gebruik van dit nieuwe systeem voor kamergewijze verhuur mogelijk binnen bestaande wet- en regelgeving (nationaal én lokaal niveau) of is er ergens aanpassing van regels nodig?</p>	<p><i>Deze deelvraag wordt niet letterlijk, maar op basis van de door respondenten ervaren belemmeringen, praktijkervaringen en aanvullende informatie beantwoord.</i></p> <p>Corporaties ervaren de huidige wet- en regelgeving als belangrijke belemmering (vergunningen, kostendelersnorm, toeslagen, lokale regels).</p> <p>Deel A laat zien dat corporaties al aan de slag zijn met woningdelen en daarmee Woningdelen binnen de huidige regels mogelijk is, maar dat uitvoering vaak stroperig en onzeker is, en dat landelijke én lokale aanpassingen gewenst zijn (bijvoorbeeld uitzonderingen voor corporaties, andere behandeling van kamerhuurcontracten, versoepeling kostendelersnorm).</p> <p>Om knelpunten te verminderen lopen diverse trajecten bij VRO en gemeenten.</p>

Chaptr2



Oslo 12
2993 LD Barendrecht



078 – 681 08 00



info@chaptr2.nl



www.chaptr2.nl



[linkedin.nl/chaptr2](https://www.linkedin.com/company/chaptr2)



Nija Advies
IN WONEN EN RUIMTE

Chaptr2



SAMEN STERK VOOR WONINGDELEN

BELEIDSKRACHT EN
SYSTEEMINZICHT GECOMBINEERD

Voor deze opdracht hebben we de krachten gebundeld van **Chaptr2** en **NiJa advies in Wonen en Ruimte**. Chaptr2 treedt op als formele opdrachtnemer. Namens Chaptr2 is Marnix Ferwerda, samen met Nienke da Silva, het gezicht van deze opdracht. Om de opdracht binnen de gevraagd tijd uit te voeren, is Taco Jongsma het team bij onderdeel B komen versterken.

Met deze samenwerking brengen we beleidsmatige én systeemtechnische expertise samen in één team. Dit stelt ons in staat om de opgave zowel inhoudelijk als procesmatig goed te doorgronden en om tot bruikbare, gedragen en uitvoerbare aanbevelingen te komen voor een breed veld van stakeholders.

Chaptr2 MARNIX FERWERDA

digitale strategie en uitvoerbaarheid

Marnix is een ervaren adviseur op het snijvlak van informatiemanagement, digitale strategie en organisatieontwikkeling. Hij was eerder manager Wonen bij een middelgrote woningcorporatie en kent de praktijk van corporaties van binnenuit.

Daarnaast is Marnix momenteel procesbegeleider van het LIAP+-project, waarin wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een landelijk inschrijf- en aanbodplatform voor woningzoekenden. Dit platform moet bijdragen aan een betere klantreis, samenwerking tussen corporaties, en flexibiliteit door middel van verschillende pakketten die aansluiten bij de behoeften van individuele organisaties.

Marnix schakelt moeiteloos tussen beleid, uitvoering en techniek en staat bekend om zijn scherpe, pragmatische aanpak gericht op samenwerking.



Chaptr2 TACO JONGSMA

architectuur en uitvoerbaarheid

Taco is een ervaren adviseur op het snijvlak van operationele processen, informatiemanagement, dataoplossingen en enterprise architectuur. Hij heeft onder andere gewerkt als manager Proces- en Informatiemanagement en Enterprise Architect bij SWEMP, een samenwerkingsverband van vijf grote woningcorporaties. Momenteel is hij actief als Proces- en ICT-architect voor het LIAP+ platform.

Met zijn analytische blik en pragmatische aanpak weet Taco groepen te begeleiden bij het stap voor stap oplossen van complexe ICT-vraagstukken. Hij creëert consensus over de hoofdlijnen van processen en vertaalt deze naar praktische oplossingen en een gestandaardiseerde architectuur.

Hierdoor worden vraagstukken behapbaar, de communicatie tussen partijen effectiever en de gerealiseerde functionaliteiten goed uitvoerbaar en ondersteunend aan de dagelijkse operatie.



NiJa advies in wonen en ruimte NIENKE DA SILVA

Beleid, onderzoek en projectleiding

Nienke is een ervaren corporatiestrateg, beleidsadviseur en onderzoeker. Ze werkte voor zowel woningcorporaties als gemeenten en het Rijk en is goed thuis in het beleid rond jongerenhuisvesting, woningdelen en de bijbehorende wet- en regelgeving.

Nienke weet hoe je betrokken partijen in beweging krijgt, begeleidt processen met aandacht en doelgerichtheid, en zorgt ervoor dat beleidsvoornemens worden vertaald naar praktisch uitvoerbare stappen.

Extra ondersteuning nodig bij beleid rond woningdelen of andere (beleids)vraagstukken?



Nienke is bereikbaar via

 06 – 4202 4004

 nienke@nija-advies

 www.nija-advies.nl

Bijlage: Position Paper

The background features a dark blue field with several overlapping, semi-transparent shapes in various colors including teal, medium blue, purple, and brown. On the right side, there is a vertical bar composed of thin, stacked segments in cyan, pink, green, and orange.

Woningdelen: Corporaties maken het verschil

Creëer meer woonplekken door zelfstandige corporatiewoningen kamergewijs te verhuren met heldere registratie en transparante toewijzing.

Waarom nú woningdelen

De woningnood is groot
Voor jongeren is een plek
in de sociale sector vrijwel
onbereikbaar geworden.

Tegelijkertijd wordt de
bestaande voorraad niet
optimaal wordt benut.
Er is steeds meer (politiek)
draagvlak voor
woningdelen.

Corporaties kunnen
direct verschil maken
door woningdelen
mogelijk te maken, met
één duidelijk portaal om
snel een woonplek te
vinden.

Voor corporaties is
een goed systeem voor
registratie, matching en
transparante toewijzing
essentieel. Met dit
traject focussen wij op
de ontwikkeling van een
goed systeem.



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

woonin



Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

KENCES
Kenniscentrum Studentenhuisvesting



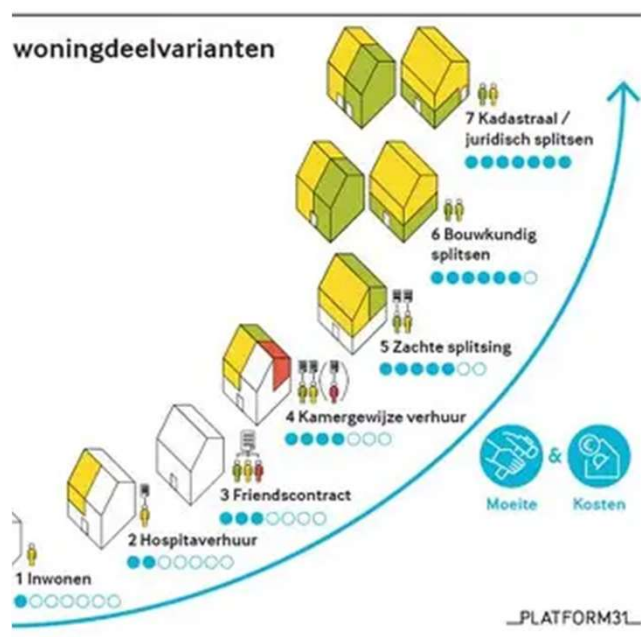
Gemeente Utrecht

Lieven de Key



ROCHDALE

Wat is woningdelen?



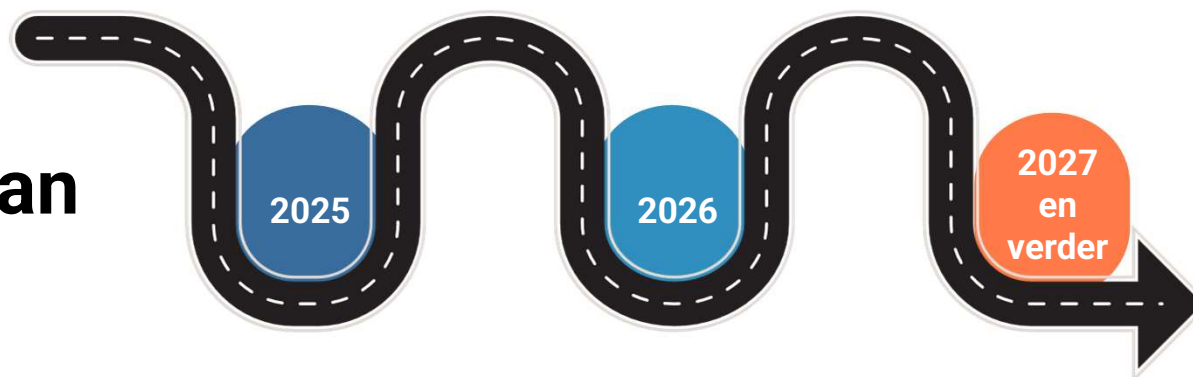
Woningdelen is een manier om de bestaande voorraad beter te benutten.

In dit haalbaarheidsonderzoek richten we ons op variant 3, 4 en 5 van het overzicht van Platform31 (zie: [Zeven varianten voor woningdelen](#)). Het gaat hier om verhuur met een friendscontract (variant 3), kamergewijze verhuur (variant 4) en zachte splitsing (variant 5). Bij al deze varianten wordt één zelfstandige woning als meerdere losse kamers verhuurd, bij voorkeur met toewijzing door matching. Bij variant 3 wordt de zelfstandige woning niet administratief gesplitst, bij variant 4 en 5 wel (Kerkstraat 1 wordt 1a, 1b, 1c).

Het systeem voor registreren, matchen en toewijzen kan voor alle drie de varianten van toepassing zijn. Met de kennis van nu lijken varianten 4 en 5 het meest kansrijk.



Waar we voor gaan



Met een **Haalbaarheidsonderzoek** vertalen we dit najaar woningdelen van **beleidsidee naar dagelijkse praktijk**.

Via een **vragenlijst** peilen we het draagvlak onder corporaties en maken we een concreet, haalbaar **stappenplan voor een pragmatisch en prettig werkend systeem** voor registreren, matchen en toewijzen, waarmee corporaties direct aan de slag kunnen.

Wanneer duidelijk is **welke corporaties** (samen) willen werken aan woningdelen en **welk systeem voor matching en toewijzing het meest geschikt is**, laten we dit systeem **verder ontwikkelen**. |

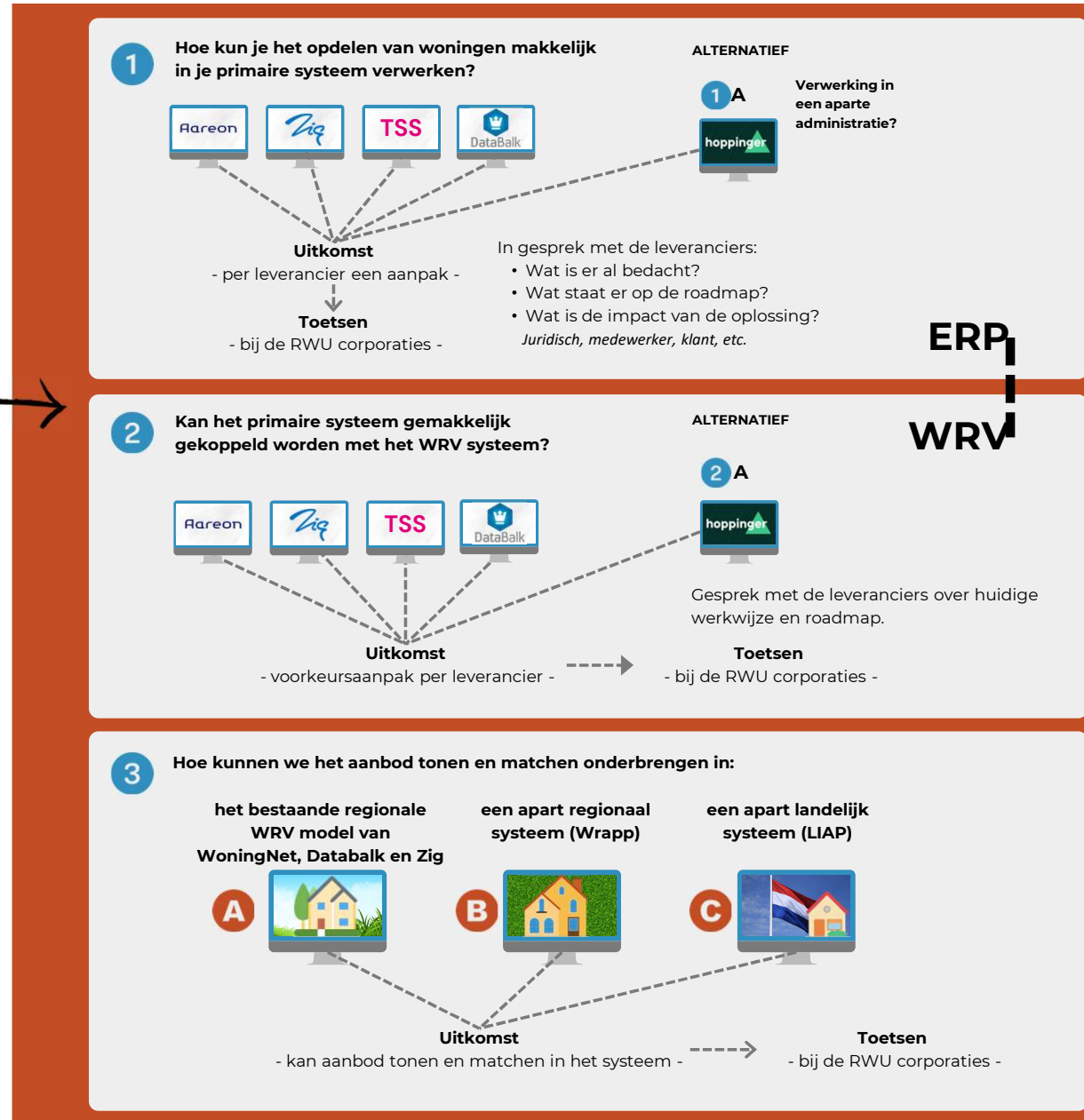
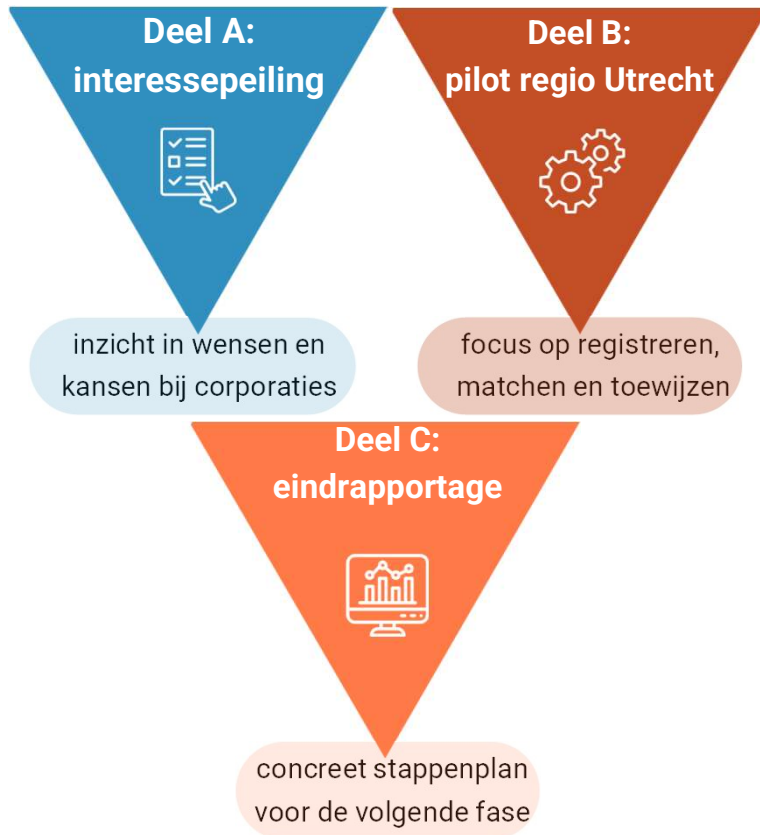
In de regio Utrecht starten we een eerste **pilot**. Corporaties buiten de regio betrekken we actief via kennisdeling en doorontwikkeling voor brede toepasbaarheid.

Landelijk aan de slag met woningdelen. In 2027 verhuren corporaties alleen al in de woningmarktregio Utrecht 1.000+ extra kamers (zelfstandige woningen die onzelfstandig worden verhuurd). Zo creëren we 1.000+ **extra woonplekken voor jongeren** die anders geen woning zouden hebben.

Toewijzing gebeurt transparant en efficiënt; de matching verloopt goed. Vele andere corporaties zijn of gaan nu actief inzetten op woningdelen met het ontwikkelde systeem.



Stappen Haalbaarheidsonderzoek 2025



FAQ's

Wat kost het onze organisatie?

De studie wordt gefinancierd door het ministerie van VRO; deelnemende corporaties leveren vooral tijd en meedenkkracht.

Heeft woningdelen impact op onze huidige systemen?

Ja, het gaat niet alleen om het administratief delen van een woning, maar ook om de werking van processen zoals verhuurmutaties en de afrekening van stook- en servicekosten. Leveranciers hebben samen met corporaties al oplossingen uitgewerkt om woning delen eenvoudig(er) te implementeren. Ook brengen we in kaart hoe de woonruimteverdeling van woning delen het meest optimaal kan plaatsvinden.

Hoe kunnen we dit implementeren?

Samen met leveranciers stellen we een stappenplan op waarmee corporaties woningdelen kunnen implementeren..



Hoe ingewikkeld is woningdelen voor onze uitvoeringsorganisatie?

Woningdelen is complex, maar voor vrijwel alle knelpunten zijn praktische en uitvoerbare oplossingen bedacht en de juiste partijen zitten aan tafel. Met goede voorbereiding en gebundelde denkkracht kunnen we dit voor elkaar krijgen.

Hoe stimuleert het Rijk woningdelen?

Het [ministerie van VRO](#) stimuleert woningdelen via informatievoorziening (publicaties van Platform31) en onderzoekt de mogelijkheden om belemmeringen weg te halen (onderzoeken naar aanpassing kostendelersnorm bij o.a. de bijstandsuitkering en aanpassing systematiek AOW). Ook verkent het ministerie momenteel de meerwaarde van het aanpassen van landelijke regelgeving. Platform31 bracht [diverse handreikingen](#) uit voor corporaties en gemeenten, aanleiding voor deze studie is het onderzoek '[Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit](#)'. Recent bracht het ministerie de [Factsheet Woningdelen](#) uit.

Tot slot



Doe mee!

Dit is de kans voor corporaties die met woningdelen aan de slag willen om aan te haken bij een beweging met voldoende denkkraft, uitvoeringskracht en middelen om woningdelen bij reguliere corporaties te laten slagen – met potentieel duizenden extra woonplekken als resultaat.



Vragen en contact

- Vragen kunnen aan het einde van de vragenlijst worden gesteld; we reageren daarop.
- Contact - Initiatief Woningdelen door reguliere corporaties
Josse van Sleuwen, programmamanager Wonen bij Woonin - jsleuwen@woonin.nl
- Contact - Haalbaarheidsonderzoek
Nienke da Silva van NiJa advies in Wonen en Ruimte - nienke@nija-advies.nl



Wie zijn we?

Initiatiefnemers:



Uitvoering:



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

De Haalbaarheidsonderzoek wordt gefinancierd door het ministerie van VRO

