



Ministerie van Veiligheid en Justitie

## HANDREIKING

# Woning delen

### Doel van deze handreiking

In veel gevallen komen mensen die in Nederland op zoek zijn naar woonruimte niet direct in aanmerking voor een zelfstandige woning. Veel jongeren, of anderen die voor het eerst of opnieuw op zichzelf gaan wonen moeten genoeg nemen met onzelfstandige woonruimte, waarin zij sommige voorzieningen met anderen delen. Ook heeft die groep vaak ervaring met vrij kleine of maar tijdelijk beschikbare woonruimte. Voor sommige vluchtelingen met een verblijfsvergunning kan dat ook een goede eerste stap op de woonladder zijn. Bijvoorbeeld voor jongere alleenstaanden voor wie gezinshereniging niet aan de orde is, of als zij daar juist op wachten. Ook financieel is dat voor hen aantrekkelijk, aangezien zij vaak moeite hebben om de huur van een hele woning op te brengen.

Gemeenten, corporaties en andere verhuurders komen met vormen van woningdelen vaak op nog onbekend terrein en aarzelen soms om de stap te zetten. Het zou jammer zijn als daardoor kansen blijven liggen op een efficiëntere benutting van bestaande woningen. Er zijn inmiddels genoeg ervaringen om te delen.

### Deze handreiking geeft een overzicht van:

- de relatie met de taakstelling van gemeenten volgens de Huisvestingswet
- de (contract)vormen die voor kunnen komen
- de gevolgen die er kunnen zijn voor het inkomen van de huurders en voor huurtoeslag
- de gevolgen voor de rechtspositie van de huurder
- de mogelijke belemmeringen in beleid en regelgeving
- de eisen die deze woonvorm aan de woning stelt; de hardware
- de eisen die deze woonvorm aan verhuur, beheer en begeleiding stelt; de software
- tips over de sociale kant van woningdelen
- tips over de communicatie met de omgeving

## Relatie met de taakstelling van gemeenten volgens de Huisvestingswet

Op grond van de Huisvestingswet dragen gemeenten zorg voor de huisvesting van vergunninghouders. Gemeenten moeten hen passende woonruimte aanbieden.

Zoals hiervoor betoogd kan woonruimte passend zijn als die ook voor anderen in vergelijkbare omstandigheden als passend wordt gezien, dus bijvoorbeeld onzelfstandig woonruimte. Huisvesting in onzelfstandige woonruimte wordt door de COA dan ook als invulling van de taakstelling geteld.

Woonruimte is niet passend als de huur snel kan worden beëindigd door de verhuurder. In het geval van tijdelijke huurovereenkomsten is alleen sprake van een duurzame passende huisvesting als een garantie op gelijkwaardige vervolghuisvesting kan worden gegeven. Soms is dat in een ontspannen woningmarkt heel goed mogelijk en hoeft de vergunninghouder alleen gewezen te worden op de stappen die hij of zij daar zelf voor moet zetten. In een gespannen woningmarkt is dat moeilijker en zal er een vangnet moeten zijn.

## Huur- of gebruikscontracten voor onzelfstandige woonruimte in woningen

### 1. Kamergewijze verhuur:

huurcontract voor een kamer of deel van een woning met medegebruik van gemeenschappelijke voorzieningen

### 2. Woningdelen:

huurcontract voor medehuuderschap van een zelfstandige woning (zoals b.v. het 'friendscontract' van Stadgenoot)

### 3. Onderhuur:

Contract voor onderhuur van een deel van een zelfstandige gehuurde woning

### 4. Gebruik:

Gebruikscontract voor onzelfstandige woonruimte b.v. bij anti-kraak

## Duur van de overeenkomst

Huurcontracten zijn in de regel voor onbepaalde tijd, maar kunnen onder voorwaarden soms ook voor een bepaalde tijd worden afgesloten. Een handzaam overzicht van de verschillende vormen en voorwaarden, inclusief verwijzingen naar modelhuurcontracten vindt u op de website van de Rijksoverheid over [tijdelijk huren](#).

## De kostendelersnorm

De kostendelersnorm geldt voor volwassenen die samen een woning delen. Hoe meer personen van 21 jaar en ouder in één huis wonen, hoe lager de individuele bijstandsuitkering. De gedachte er achter is dat de kosten van het wonen gedeeld worden. Maar de kostendelersnorm geldt niet voor iedereen. Kamerhuurders of kostgangers die een normale (commerciële) prijs betalen voor de kamer en/of kost en inwoning zijn bijvoorbeeld uitgezonderd.

Zie: [Handreiking Handhaving kostendelersnorm](#)

Gemeenten hebben een zekere vrijheid om te bepalen wat zij voor de toepassing van de kostendelersnorm als een commerciële prijs beschouwen. Sommige gemeenten hebben daar beleidsregels voor opgesteld, waarbij vaak aansluiting wordt gezocht bij het begrip basishuur uit de wet op de huurtoeslag (Zie bijvoorbeeld de beleidsregels van [Roermond](#) en [Weert](#)). De basishuur is het bedrag dat voor de vaststelling van het recht op huurtoeslag bij een inkomen op bijstandsniveau voor eigen rekening blijft. In 2016 is dat bedrag € 231,87. Andere gemeenten willen geen vast grensbedrag en spreken van een prijs 'zoals in het maatschappelijk en economisch verkeer gebruikelijk is' en zoeken daartoe aansluiting bij het puntenstelsel (zie bv [Zaanstad](#) en [Amsterdam](#)). Als de gemeente voor een uitgangspunt heeft gekozen moet de huur dus gelijk aan of hoger zijn dan dat bedrag om niet voor de kostendelersnorm in aanmerking te komen. Bij een lagere huur is de veronderstelling dat het delen van de woning tot een zodanig voordeel leidt dat met een lagere uitkering kan worden volstaan.

### **Is de kostendelersnorm van toepassing bij de hiervoor genoemde contractsvormen?**

1. Kamergewijze verhuur:

Niet als de huurders elk een eigen 'commercieel' huurcontract met de verhuurder hebben. Wel als de huurprijs onder het door de gemeente vastgestelde bedrag ligt.

2. Woningdelen:

Als het individuele aandeel in de gezamenlijke huurovereenkomst op of boven het niveau van een commerciële prijs komt (en ook aan eventuele andere toetsingscriteria is voldaan) is de kostendelersnorm niet van toepassing. Anders wel.

3. Onderhuur:

Niet als het onderhuurcontract aantoonbaar een commercieel karakter heeft. Anders wel.

4. Gebruik:

De kostendelersnorm is van toepassing. Een gebruikscontract is geen huurcontract en er geldt dus zeker geen commerciële huurprijs. De woning wordt om niet in gebruik gegeven en er geldt alleen een vergoeding voor geleverde goederen en diensten.

Voor toepassing van de kostendelersnorm is de duur van de overeenkomst niet van belang.

### **Huurtoeslag**

Huurtoeslag is alleen mogelijk voor een zelfstandige woonruimte. Dat is een woning met een eigen toegangsdeur die men van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn:

- een eigen woon(slaap)kamer
- een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
- een eigen toilet met waterspoeling.

In een zeer beperkt aantal gevallen is huurtoeslag mogelijk voor onzelfstandige woonruimte. Het moet dan echter gaan om woonruimte in gebouwen of woningen voor bijvoorbeeld begeleid wonen, sommige onzelfstandige studentenwoningen, groepswonen voor ouderen of een daarmee vergelijkbare woonvorm. De woningen moeten altijd als zodanig door de Belastingdienst zijn aangewezen. De woning moet daarbij in eigendom zijn van en aan de huurder verhuurd zijn door een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is.

Zie ook:

[Huurtoeslag - wat is een zelfstandige woning](#)

En:

[Circulaire parameters Huurtoeslag 2016, inkomensgrenzen, etc.](#)

### **Is huurtoeslag mogelijk bij de hiervoor genoemde contractsvormen?**

1. Kamergewijze verhuur:

Nee

2. Woningdelen:

Ja, maar ten aanzien van een bepaalde woning kan slechts aan één huurder een huurtoeslag worden toegekend (art 7.2 Wet op de Huurtoeslag)

3. Onderhuur:

Nee, niet voor de onderhuurder van onzelfstandige woonruimte. Mogelijk wel voor de hoofdhuurder

4. Gebruik:

Nee, er is geen sprake van huur, dus ook niet van huurtoeslag.

Voor de vraag of huurtoeslag van toepassing is, is de duur van de overeenkomst ook van belang:

Contract	zelfstandig	onzelfstandig
Onbepaalde duur	Huurtoeslag	In principe geen huurtoeslag
Bepaalde duur	Huurtoeslag	In principe geen huurtoeslag
Korte duur	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag

### **Huur- en inkomenscalculator voor vergunninghouders**

Op de website van Opnieuw Thuis vindt u een [huur- en inkomenscalculator](#) die het mogelijk maakt om voor vrijwel elke situatie en gezinssamenstelling te berekenen wat de effecten zijn op het inkomen en de bestedingsmogelijkheden. In de calculator zijn alle actuele gegevens opgenomen van bijstand, toeslagen, studiefinanciering en referentiewaarden van het NIBUD.

### **Huurbescherming bij contracten voor onbepaalde duur**

Bij een contract voor huur van een zelfstandige woning of woonruimte/studio voor onbepaalde duur hebben huurders een sterke positie. Beëindiging van de huurovereenkomst kan alleen met wederzijds goedvinden, of door de kantonrechter vanwege een beperkt aantal in de wet genoemde beëindigingsgronden.

#### 1. Kamergewijze verhuur:

Die huurbescherming geldt ook bij huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte. (behalve als sprake is van onderverhuur, wat het geval kan zijn als de verhuurder zelf huurder is)

#### 2. Woning delen:

Een medehuurder, die als zodanig door de verhuurder erkend is, heeft in principe dezelfde rechten als de huurder

#### 3. Onderhuur:

Een huurder mag zijn woonruimte alleen onderverhuren als de verhuurder daarmee akkoord gaat. Een uitzondering is het verhuren van een deel van de woning, bijvoorbeeld een kamer, terwijl de huurder zelf ook in de woning woont. Dit mag, tenzij het in het huurcontract is uitgesloten. In deze situaties heeft een onderhuurder ook huurbescherming. Kijk voor meer informatie op: [Heb ik als onderhuurder huurbescherming?](#)

#### 4. Gebruik:

Een gebruikscontract is geen huurcontract en er geldt dus geen huurbescherming.

Bij huurcontracten voor bepaalde duur of naar hun aard van korte duur is de huurder zeker niet rechteloos, maar in beide gevallen is de intentie om de overeenkomst na zekere tijd te beëindigen.

Zie ook: [Wat moet er in een huurcontract staan?](#)

### **Rekening houden met lokaal beleid en regelgeving**

Bij het toepassen van een van de beschreven vormen is het van belang te kijken of deze wel zonder meer kan worden toegepast. Met name bij kamergewijze verhuur, maar ook bij woningdelen is dat niet altijd het geval.

- In het bestemmingsplan kan zijn bepaald dat kamergewijze verhuur op bepaalde locaties niet, of alleen onder voorwaarden is toegestaan. Het komt voor dat bepaalde gebieden of straten worden uitgesloten, dat er een minimale afstand tussen kamerverhuurpanden moet zijn of dat het aantal panden in een bepaald gebied aan een maximum is gebonden. In geval van strijdigheid kan de gemeente huisvesting toch mogelijk te maken door het toepassen van de kruimelgevallenregeling. Dan kan de reguliere Wabo-procedure worden toegepast waarbij het college van Burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en in principe binnen 8 weken kan besluiten.

- Ook woningdelen kan belemmerd worden als bepaald is dat b.v. het aantal bewoners dat niet één huishouden vormt aan een maximum is gebonden. Onderhuur of gebruik kunnen met diezelfde beperkingen te maken krijgen.
- In een woonruimteverordening kan zijn bepaald dat woningonttrekking niet of alleen onder voorwaarden is toegestaan. Bij kamergewijze verhuur wordt een zelfstandige woning aan het bestand zelfstandig te verhuuren woningen onttrokken. De gemeente kan daarvoor dan vergunning verlenen. Om het niet aantrekkelijk te maken zijn daar soms hoge legeskosten aan verbonden.
- Bij kamergewijze verhuur kunnen er andere eisen aan de brandveiligheid van een woning worden gesteld die tot extra kosten leiden.
- Tenslotte stelt het Bouwbesluit eisen om overbewoning te voorkomen: een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

### **Eisen die de woonvorm aan de woning stelt; de hardware**

Bij kamergewijze verhuur wordt in het huurcontract bepaald welke ruimte(n) privé zijn en welke met anderen gedeeld worden. Die privé ruimten zullen dan ook op zijn minst afsluitbaar moeten zijn. Dat vergt meestal een beperkte ingreep.

Met het oog op de brandveiligheid kan het wenselijk of vereist zijn om in verschillende ruimten rookmelders te installeren.

Een aandachtspunt is ook de gemeenschappelijke inventaris. Hier zijn verschillende oplossingsrichtingen mogelijk, maar het is wel van belang hier een duidelijke keuze in te maken. Het is mogelijk om hier niets voor te regelen en het aan de bewoners zelf over te laten. Dit leidt vaak tot de goedkoopste oplossingen, die echter niet altijd tot een optimale woonsituatie leiden. Zeker als mensen er van uitgaan ergens kort te verblijven zijn ze niet geneigd hier in te investeren.

Aan de andere kant van het spectrum kan de verhuurder de gemeenschappelijke ruimten volledig inrichten. Hij blijft dan eigenaar van die inventaris en berekent een kostendekkende vergoeding in de maandelijkse servicekosten. Vaak is een tussenoplossing in overleg met de bewoners de beste keuze.

### **Wat de woonvorm aan verhuur, beheer en begeleiding vraagt; de software**

Het is voor alleenstaande vergunninghouders vaak geen leuke boodschap dat zij een huis met meerdere huisgenoten moeten delen. Vaak is de verwachting dat hij/zij recht heeft op zelfstandige woonruimte. Al in de opvang probeert het COA de vergunninghouders er op voor te bereiden dat dat niet altijd mogelijk is. Om begrip te krijgen voor de situatie is het goed te benadrukken dat dit een tijdelijke oplossing is. Als gezinsleden van de vergunninghouder overkomen (in het kader van gezinshereniging/nareizigers) krijgt de persoon in kwestie zo snel mogelijk zelfstandige woonruimte. Verder is het in Nederland voor veel jongeren normaal om een woning te delen, zoals bijvoorbeeld studenten doen.

Wat maakt de kans op succes zo groot mogelijk?

#### ***Wie gaat met wie wonen?***

Idealiter kiezen de vergunninghouders zelf met wie ze samen gaan wonen. Aan het COA kan gevraagd worden om alvast rekening te houden om geschikte vergunninghouders te koppelen, maar de gemeente is verantwoordelijk voor de keuzes in de matching. De gemeente kan de gekoppelde vergunninghouders uitnodigen om te bezien wie met wie een woning zou willen delen. Amsterdam doet dat b.v. door een speeddate bijeenkomst voor hen te organiseren. Een gemeente kan ook zelf naar een nabijgelegen AZC gaan om daar korte intakegesprekken te houden. Dat geeft vaak een goede basis voor matching.

Maar is niet altijd mogelijk om de eigen voorkeur van de vergunninghouder leidend te laten zijn. Hou in dat geval zoveel mogelijk rekening met geloofsovertuiging, etnische achtergrond, geslacht, leeftijd, seksuele voorkeur, etc.

Een voorbeeld: de gemeente Veldhoven doet dat laatste ook, maar kiest er wel voor altijd minstens twee verschillende nationaliteiten in een woning te krijgen. Dit om het gebruik van Nederlands te stimuleren, maar ook om een vrijgekomen plek meteen weer te kunnen verhuren. De zittende huurders hebben daarom ook geen inspraak in de keuze van hun nieuwe huisgenoot. Als bij een eenzijdig samengestelde groep een open plek ontstaat, is het voor nieuwkomers moeilijk zich thuis te voelen.

### **Beheer door de corporatie**

Er moet duidelijkheid zijn over het beheer en schoonmaak van het pand omdat hierover makkelijk irritaties en onenigheid ontstaan. In principe zijn de vergunninghouders zelf verantwoordelijk. Het schoonhouden van de eigen kamer is een individuele verantwoordelijkheid, maar het onderhoud van de tuin (indien aanwezig) en het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Maak bijvoorbeeld een schoonmaakrooster zodat iedereen weet wie wat wanneer moet doen. Het toezicht hierop wordt gedaan door de corporatie of een andere organisatie die daarvoor is aangesteld. In de gemeente Someren blijkt dat het beheer voor de corporatie in praktijk weinig tijd kost. Een paar gesprekken per jaar om de bewoners afspraken met elkaar te laten maken en het soms inspringen bij (kleinere) calamiteiten volstaat. Belangrijk hierbij is dat met een gereageerd wordt als er iets lijkt te spelen. Overigens kunnen corporaties er ook voor kiezen om een schoonmaker op te nemen in de servicekosten.

De begeleiding van het beheer kan gedaan worden door woonconsulenten van de corporatie, maar ook door derden zoals in Amsterdam door een organisatie voor ambulante woonbegeleiding. Het doel van de Amsterdamse woonbegeleiding is tweeledig: uitleg geven aan de vergunninghouder hoe een woning te delen, afspraken maken over betaling van vaste lasten en gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Ook kunnen zij contact maken met de burens. Tweede doel is het zijn van een eerste aanspreekpunt voor de corporatie.

### **Begeleiding door Vluchtelingenwerk of een andere organisatie**

Wanneer een vergunninghouder in een gemeente komt wonen, komt er veel regelwerk op hem/haar af. Ook moet een inburgeringscursus gevolgd worden en moet men op zoek naar werk. Maatschappelijke begeleiders van Vluchtelingenwerk of een andere door de gemeente ingehuurde organisatie helpen hen bij alles wat hun integratie in de samenleving bevordert.

Het kan ook nuttig zijn om wat sociale zaken van het wonen en samenleven met elkaar te bespreken. Zo dient men in Nederland rekening te houden met de burens over bijvoorbeeld geluid. Ook tussen de samenwonende vergunninghouders onderling kunnen er conflicten ontstaan over hun culturele achtergrond, het gebruik van de koelkast of de stand van de verwarming. Dat laatste heeft ook consequenties voor de gezamenlijke energierekening. Organisaties die de maatschappelijke begeleiding verzorgen hebben vaak veel ervaring met individuele begeleiding, maar minder met groepsdynamiek. Vrijwilligers hebben soms zelfs een negatieve mening over woning delen. Het is dus verstandig vroeg afspraken te maken over begeleiding in deze specifieke situaties en wellicht ook aan deskundigheidsbevordering te doen.

### **Tips over communicatie met de omgeving**

De huizen die gebruikt worden voor woningdelen staan vaak midden in een woonwijk. Eventuele problemen en overlast behoren tot de reguliere problematiek die in een wijk kan voorkomen en zijn dus niet specifiek voorbehouden aan de vergunninghouders. Toch wordt de komst van vergunninghouders die ook nog eens een woning moeten delen soms met argusogen bekeken door een deel van de bewoners. Het is aan de gemeente en de corporatie om dit in goede banen te leiden. Er is geen algemeen geldend antwoord op de vraag hoe dat het best kan; de omstandigheden zijn immers altijd anders. Wat wel altijd helpt is het hebben van een goed doordacht plan en een open en eerlijke communicatiestijl.



Enkele tips zijn:

### ***Spreiding van de woningen***

Indien een gemeente en corporatie van plan zijn woningen beschikbaar te stellen is het verstandig om deze woningen niet allemaal in dezelfde buurt te plaatsen. In de gemeente Oss leidde dit bijvoorbeeld tot protesten uit de buurt. Uiteindelijk heeft de gemeente besloten om de woningen beter te spreiden om zo ook de integratie met de buurt te bevorderen.

### ***Buren inlichten***

Het is verstandig direct omwonenden vooraf in te lichten dat er sprake is van woningdeling en over de begeleiding die voor hen aanspreekbaar is als er zich iets mocht voordoen. In sommige gevallen kan het goed zijn dit ook breder in de buurt bekend te maken, maar de meningen daarover lopen wel uiteen. Dit kan spanningen in de buurt veroorzaken die anders misschien wel achterwege blijven, maar anderzijds heb je als het toch gebeurt deze spanningen liever vooraf dan achteraf. Informeer in dat geval de buurt dat alle relevante partijen als politie, Vluchtelingenwerk en corporatie intensief betrokken zijn. Meld ook dat de direct omwonenden betrokken zijn en dat de gemeente een contactpersoon heeft voor mogelijke zorgen.

### ***Blijf in contact staan met de buurt***

Hou als gemeente en/of corporatie de vinger aan de pols over de ervaringen van de buurt met de vergunninghouders. Zorg dat er enkele wijkbewoners zijn die als contactpersoon fungeren voor de gemeente of corporatie voor eventuele problemen. Hou periodiek contact met hen.

### ***Werk samen met de instanties in de wijk***

Maak als gemeente duidelijke afspraken met de direct betrokken instanties als de woningcorporatie over beheer en Vluchtelingenwerk of een andere gegunde organisatie over begeleiding van de vergunninghouders. Organiseer periodiek een overleg om de voortgang te bespreken. Stel ook het sociale wijkteam, politie en eventuele gemeentelijke toezichthouders op de hoogte van het feit dat er vergunninghouders zijn komen wonen die een woning delen.

### **Enkele praktijkvoorbeelden:**

[Pilot Kamergewijze verhuur - gemeente Wageningen](#)

[Kamergewijze verhuur Stichtse Vecht](#)

[Kamergewijze verhuur door Provides in IJsselstein](#)

### **Nog even alle links uit deze handreiking:**

#### ***Huurcontracten:***

[website van de Rijksoverheid over tijdelijk huren](#)

[Heb ik als onderhuurder huurbescherming?](#)

[Wat moet er in een huurcontract staan?](#)

#### ***Kostendelersnorm:***

[Handreiking Handhaving kostendelersnorm](#)

#### ***Voorbeelden beleidsregels kostendelersnorm:***

[Roermond](#)

[Weert](#)

[Zaanstad](#)

[Amsterdam](#)

***Huurtoeslag en inkomen:***

[Huurtoeslag - wat is een zelfstandige woning](#)

[Circulaire parameters Huurtoeslag 2016, inkomensgrenzen, etc.](#)

[Huur- en inkomenscalculator](#)