

Notitie woningdelen

Versie 1.0 juli 2024

Vanuit de portefeuillestrategie is gekozen om een pilot te starten met woningdelen. Ook in het koersplan staat dat wij proberen de woningvoorraad beter te benutten door woningdelen via het Friends-concept. In deze notitie geven we de doelen van de pilot weer, de randvoorwaarden, en de andere zaken waarop de pilot geëvalueerd kan worden. Daarnaast geven wij in deze notitie ook kaders voor implementatie van de pilot aan.

Definitie woningdelen

Onder woningdelen verstaan wij het verhuren van een 3-kamerwoning aan twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Er zijn verschillende soorten woningdelen. Er kan sprake zijn van twee vrienden, of broer en zus, of twee statushouders. Deze twee personen delen een aantal voorzieningen, minimaal de keuken en de badkamer.

Doel woningdelen: woningen beter benutten

Het doel van woningdelen is om woningen beter te benutten. We zien met name bij driekamerwoningen ruimte om hier vaker tweepersonen in plaats van alleenstaanden te huisvesten. Ook kan woningdelen een bijdrage leveren aan het huisvesten van bepaalde doelgroepen, zoals personen die uitstromen uit instellingen of statushouders.

Vormen van woningdelen

In de regio Haaglanden is de gemiddelde wachttijd voor een woning 72 maanden (In 2022. Bron: socialeverhuurdershaaglanden.nl). In ons koersplan en portefeuillestrategie is een belangrijke doelstelling het optimaal benutten van onze woningen door het zoveel als mogelijk kunnen huisvesten van eenpersoons-huishoudens door een meerkamer-woning te verhuren aan meer personen. We zien door woningdelen kansen om meer huishoudens te helpen met hetzelfde aantal woningen door alleenstaanden een woning te laten delen. Driekamerwoningen worden regelmatig verhuurd aan 1 persoon in plaats van aan 2 personen. Dat komt doordat 60% van de woningzoekenden alleenstaand is, en de voorraad 1- en 2- kamerwoningen beperkt is. Hiermee worden driekamerwoningen niet optimaal benut. Het is nu contractueel en procesmatig heel lastig om als woningzoekende een woning te huren met iemand waarmee je geen gezamenlijk huishouden vormt.

De verschillende vormen van woningdelen zijn:

- A. Friendscontracten
- B. Onzelfstandige kamerverhuur
- C. Maatjeswoningen

Doel pilot

In de pilot willen we nagaan of woningdelen werkt, wat de huurders ervan vinden en wat de consequenties zijn voor de organisatie. De conclusies van de pilot gebruiken we om te bepalen of woningdelen voor ons en voor woningzoekenden een goede mogelijkheid is en of uitbreiding tot reguliere vorm van verhuur wenselijk is. De pilot dient ook om lessen te vertalen naar aanpassingen aan de vormen van woningdelen of aan de werkprocessen.

Door middel van de pilot woningdelen onderzoeken we in hoeverre de mogelijkheid om een woning te delen ervoor zorgt dat meer driekamerwoningen aan twee personen worden verhuurd en aan wie we de deelwoningen verhuren. De evaluatievragen staan onderaan dit hoofdstuk.

Ons voorstel is om in te zetten op twee vormen van woningdelen. Door middel van de pilot zoeken we uit of bepaalde vormen meer of minder geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen. We verwachten dat woningdelen met name interessant is voor deze doelgroepen: starters/jongeren, statushouders en uitstromers uit de zorg.

Ad A. Friendscontracten

De woning bieden we aan via Woonnet Haaglanden waarbij is aangegeven dat de woning bedoeld is voor woningdelen. De woning wordt verhuurd aan de woningdeler die als hoogste eindigt op Woonnet. Deze persoon draagt zelf een friend aan met wie hij de woning wil delen. De friend is ook ingeschreven of schrijft zichzelf in bij Woonnet. De inschrijfduur van beiden vervalt niet en blijft opbouwen. De friends krijgen een friendscontract voor onbepaalde tijd. In het contract is opgenomen dat ze het eerste jaar gezamenlijk moeten blijven wonen en dat WoonInvest in het BRP mag nakijken

wie in de woning wonen. De woning wordt verhuurd voor de reguliere huur, wij geven geen huurkorting.

Friendscontracten worden in onze regio al door Staedion toegepast. Staedion hanteert aangepaste inkomenseisen voor friendscontracten. Het gezamenlijk inkomen moet minimaal €37.625 bedragen en mag niet meer zijn dan €56.513. Dit is hoger dan de wettelijk vastgestelde inkomenseis van €48.625 voor meerpersoonshuishoudens en afgestemd op 2x het inkomen voor Passend Toewijzen voor 1 persoon.

Naast Staedion past ook Vidomes deze inkomenseis toe. WoonInvest sluit hier eveneens bij aan zodat we in de regio dezelfde voorwaarden hanteren. Hiervoor wordt de 7,5% toewijzingsruimte aan hogere inkomens ingezet. Bovendien nemen we in de prestatieafspraken met de gemeente Leidschendam-Voorburg op om zo nodig de wettelijk bepaalde 15% ruimte te (kunnen) benutten.

Ad B. Onzelfstandige kamerverhuur voor statushouders en uitstroom instellingen

Bij de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg is er veel interesse om woningdelen mogelijk te maken voor statushouders en mensen die uit instellingen stromen. Omdat deze groepen kwetsbaar zijn, willen we met hen een eigen huurcontract afsluiten. Deze huurders zijn dan niet verantwoordelijk voor de huur van de hele woning, maar alleen van hun eigen kamer en een deel van de gemeenschappelijke ruimte.

Setjes van statushouders die samen een woning kunnen delen moeten worden aangedragen door het COA of de gemeente. Deze partij draagt binnen een vastgestelde termijn twee kandidaten aan die volgens de partijen samen kunnen wonen. Omdat het gaat om kwetsbare doelgroepen zorgt Vluchtelingenwerk of de gemeente voor begeleiding van de bewoners. Wij sluiten met iedere kandidaat een eigen overeenkomst af. Mocht een van beide huurders de huur opzeggen, vraagt WoonInvest aan de Vluchtelingenwerk/COA/gemeente om met een nieuwe passende kandidaat voor de vrijgekomen kamer te komen. Vluchtelingenwerk bepaalt welke kandidaat passend is qua afkomst (religie, cultuur, geslacht, etc.), wij bepalen of de kandidaat passend is qua inkomen versus huur.

Setjes van uitstroom instellingen die samen een woning kunnen delen kunnen worden aangedragen door de gemeente. De begeleiding van deze mensen wordt gedaan volgens het reguliere proces. Wij sluiten met iedere kandidaat een eigen overeenkomst af. Mocht een van beide huurders de huur opzeggen, vraagt WoonInvest aan de gemeente om met een nieuwe passende kandidaat voor de vrijgekomen kamer te komen. De gemeente bepaalt welke kandidaat passend is, zoals de voorwaarden dat de kandidaat door dezelfde instelling begeleid moet worden als bij de achterblijvende huurder, het moet leiden tot geen overlast. Wij bepalen of de kandidaat passend is qua inkomen versus huur

Ad C. Vidomes draait ook pilot op 'Maatjeswoningen'

Meer informatie over deze vorm van woningdelen staat in bijlage 1. Omdat wij vrezen dat woningzoekenden van deze vorm misbruik maken, draaien wij geen pilot hierop.

Uitgangspunten pilot: 6 woningen via woningdelen verhuren

De doelstelling van de pilot is onze woningen maximaal te benutten door woningen via woningdelen te verhuren. Daarmee breiden we de omvang iets uit ten opzichte van de Portefeuillestrategie. We willen aan de slag met twee experimenten met effectievere woonruimteverdeling voor mensen die het echt nodig hebben: friendscontracten en onzelfstandige kamerverhuur. Zie bijlage 1 voor de afweging.

Voor dit implementatieplan hanteren we de volgende uitgangspunten die passen bij de doelstelling(en):

- Meer woningzoekenden aan een woning helpen;
- De focus ligt in eerste instantie op statushouders via onzelfstandige kamerverhuur en starters via het friendscontract. Als het succesvol blijkt, verkennen we de uitbreiding naar andere vormen, samen met de resultaten van de pilot van Vidomes.
- We starten in de gemeente Leidschendam-Voorburg met statushouders en in gemeente Den Haag met starters/friends. De gemeente Leidschendam-Voorburg haalt al twee jaar haar target plaatsing statushouders niet. Wij willen dat de reguliere woningzoekenden 70% van de totaal woningzoekenden is, en door woningdelen bij statushouders blijven er meer woningen over voor de reguliere woningzoekenden. In de gemeente Den Haag hebben wij geen 1persoonswoningen, dus door woningdelen kunnen wij hier deze doelgroep ook bedienen. Wij

verwachten voornamelijk starters aan te trekken door het friendsconcept. Ook willen wij een pilot draaien op twee vormen vandaar dat wij in de ene gemeente woningdelen voor statushouders aanbieden, en in de andere gemeente het friendsconcept.

- Wij draaien geen pilot op uitstromers van instellingen, want wij verwachten hier meer overlast van. Wij willen voordat wij deze doelgroep plaatsen via woningdelen de pilot goed evalueren.

Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn van belang om deze pilot tot een succes te maken:

- Medewerking van gemeenten:
 - De gemeente Leidschendam-Voorburg is al enthousiast over de pilot van Vidomes en ziet kansen om statushouders te kunnen huisvesten via de pilot. Dus kunnen wij als WoonInvest makkelijk hierop aanhaken. De gemeente Den Haag is al bekend met de pilot friendscontracten door Staedion, daar verwachten wij goede samenwerking mee.
- Capaciteit interne organisatie:
 - Voor een succesvolle pilot is een goede voorbereiding nodig. Bij voldoende capaciteit van de afdeling Wonen en Vastgoed kan de pilot goed worden voorbereid. In bijlage 2 staat het implementatieplan met daarbij de benodigde rollen en uren.
- Inschrijfduur:
 - Het delen van een woning zal voor starters en statushouders een tijdelijke en voor sommigen geen ideale situatie zijn. Het behouden van de inschrijfduur is daarom een belangrijke vereiste bij huurders met een friendscontract of een onzelfstandige huurwoning. Zo kunnen deze huurders inschrijfduur opbouwen, doorstromen naar een volgende woning en weer ruimte maken voor een volgende friend. In de Verordening is al bepaald dat bij het betrekken van onzelfstandige woningen of studio's de inschrijftijd kan worden hersteld. Bij een friendscontract is dat juridisch gezien niet het geval en is een besluit hiertoe van de gemeente nodig.
- Voorwaarden in friendscontract:
 - Bij het adverteren van de woning moet duidelijk zijn dat het om een woning gaat die verhuurd wordt aan woningdelers en dat hiervoor bijzondere voorwaarden gelden. In de voorwaarden staat dat de woning alleen gezamenlijk kan worden opgezegd, tenzij de achterblijvende friend binnen 2 maanden een nieuwe friend aandraagt. Als er geen bijzondere voorwaarden in het contract zijn opgenomen, mag een deelopzegging niet geweigerd worden. Ook willen we zo veel mogelijk aansluiten bij de voorwaarden die Staedion stelt bij friendscontracten (zie bijlage 3). Huisvestingsadvocaten heeft deze contracten opgesteld en deelt deze graag met ons.
- Contracten voor huurders onder de 27 jaar en bij kamerverhuur:
 - Bij huurders onder de 27 jaar bieden we een contract aan met behoud van inschrijfduur. Als de inschrijfduur behouden blijft, kunnen deze huurders na een deelwoning doorstromen naar een eigen huurwoning. Als blijkt dat de woning bij het aflopen van het tijdelijk contract niet meer doelmatig bezet is (er woont nog maar 1 huurder) dan kunnen we de huur opzeggen. We onderzoeken of we tijdelijke contracten kunnen inzetten.
- Financiële prikkel:
 - De komende maand onderzoeken we of het betaalbaar en qua wws- punten mogelijk is de huur op € 900,- te stellen zodat huurders met een friendscontract een financiële prikkel hebben om een woningdeler te vinden.

Aanvullende randvoorwaarden woningdelen voor statushouders

- Medewerking van COA/Vluchtelingenwerk:
 - Met COA moeten er nog concrete gesprekken plaatsvinden. We weten ook via Staedion dat het COA terughoudend is. Er is bestuurlijke druk nodig om met het COA afspraken te maken. In de gemeente Leidschendam-Voorburg is er wel contact met Vluchtelingenwerk. Vluchtelingenwerk is wat terughoudender dan de gemeente, maar ze zijn wel bereid mee te werken. Ze hebben bij Vidomes aangegeven dat ze via een QuickScan nu al 5 statushouders hebben die in aanmerking komen voor woningdelen.
- Aanleveren setjes:
 - Om woningdelen voor statushouders te laten werken hebben we medewerking nodig van zowel de gemeente als het COA en Vluchtelingenwerk. Zij kunnen zorgen voor geschikte setjes statushouders en aangeven waar rekening mee gehouden moet worden (leeftijd, taal, afkomst, geloofsovertuiging, etc). Het advies van

Vluchtelingenwerk is als volgt: leeftijden zo dicht mogelijk bij elkaar en een leeftijdsgrens van maximaal 40 jaar oud, voorkeur voor zelfde taal en mannen bij mannen en vrouwen bij vrouwen. Op deze manier kunnen we het risico op conflicten tussen statushouders beperken.

- Begeleiding:
 - Voor WoonInvest en de huurdersvereniging Respectus is begeleiding van statushouders bij het samenwonen essentieel. Hierbij moet gedacht worden aan begeleiding in conflictsituaties en dergelijke. Wie deze begeleiding gaat doen moet worden vastgelegd in afspraken met de gemeenten. Wij hebben al succesvolle deelwoningen aan de Kersengarde en de Genestetstraat, waarbij Vilex de begeleiding doet. Wij kunnen leren van Vilex waarom dit zo succesvol is. Of de gemeente verzoeken Vilex in te zetten voor de begeleiding.
- Verkamering:
 - In Leidschendam-Voorburg zijn er mogelijkheden voor verkamering. In de huisvestingsverordening staat dat 2 personen in een 3-kamerwoning kunnen wonen, zonder extra aanvraag van een vergunning. Vluchtelingenwerk Leidschendam-Voorburg ziet woningdelen van gewone driekamerwoningen niet zitten. Zij willen twee gelijkwaardige wat grotere kamers als leefruimte, met alleen een gedeelde keuken en badkamer. Geen gedeelde woonkamer, dat gaat tot spanningen leiden volgens Vluchtelingenwerk. WoonInvest eist, net als Vidomes, van de gemeente bij te dragen voor deze (kleine) verbouwing. WoonInvest is, net als Vidomes, wel bereid het risico te nemen dat te zijner tijd een wand moet worden teruggeplaatst, ervan uitgaande dat woningdelen een oplossing voor de langere termijn zal zijn. De kans is groot dat ook andere woningdelers een sterke voorkeur hebben voor een eigen leefruimte. Uit verhuringen zal moeten blijken of er genoeg animo is voor een kleine slaapkamer met een gedeelde woonkamer. De ondergrens ligt nu op 9m² slaapkamer, omdat bij een grotere 2e slaapkamer er heel weinig woningen inzetbaar zijn. Een tweede kleine slaapkamer kan ook de woonkamer worden, en de woonkamer omgebouwd tot tweede slaapkamer.

Woningen die passend zijn aan bovenstaande eis worden door Vastgoed bekeken. Deze lijst wordt nog gemaakt, voorlopig wordt al gedacht aan de volgende locaties voor woningdelen:

- Amstelhof: hier zijn de woningen al zo ingedeeld dat er twee slaapkamers zijn en gedeelde keuken en badkamer en geen woonkamer. Het nadeel van dit complex is dat een jongerencomplex is, dus kunnen wij alleen jongere statushouders plaatsen.
- Laan van Leidschenveen: aan de ondergrens van 9 m² bij een tweede slaapkamer wordt voldaan. Dit is wel een complex met veel leefbaarheidsproblemen. Is het verhuren van woningdelen via friendsconcept hier een mogelijkheid? Leidt dat tot meer problemen of is het aanbieden van friendsconcept juist hier een goede toevoeging? Is het mogelijk om in het huurcontract te 'eisen' dat de friends zich inzetten in het complex om de leefbaarheid te bevorderen?

Risico en uitdaging

- Uitdaging:
 - Leveren woningdelers en woonbegeleiding. De kamergewijze verhuur aan statushouders vergt invulling van 2 randvoorwaarden: aanleveren setjes en woonbegeleiding. De gemeente Leidschendam-Voorburg wil Buurtbemiddeling inzetten voor de begeleiding bij spanningen. Het aanleveren van bij elkaar passende woningdelers zal door Vluchtelingenwerk gedaan moeten worden. Mocht dit niet lukken zal waarschijnlijk op bestuurlijk niveau dit aangekaart moeten gaan worden.

Risico omschrijving en gevolg	Maatregel	Eigenaar
Niet iedere gemeente wil of kan meewerken	BO	Peter van Heeswijk, Jo-Anke van Dam
Voor woningzoekende is woningdelen niet helder	Duidelijke communicatie zowel vooraf als gedurende verhuurproces	René Koehler
CAO/Vluchtelingenwerk weigeren match te maken	Meenemen in bestuurlijk overleg en prestatieafspraken	Peter van Heeswijk, Jo-Anke van Dam

Te weinig ruimte op afdeling Wonen om pilot te kunnen draaien of fouten maken en geen controles tijdens pilot	Eventueel tijdelijke inhuur. Goede voorbereiding van uitvoering van de pilot, uitwerken scenario's, standaardteksten & werkinstructies maken, automatiseren waar mogelijk.	Jo-Anke van Dam
Komen geen geschikte woningen vrij	Uitbreiden van soorten woningdelen, uitbreiden naar andere woningen, uitbreiden naar andere gemeenten	Jo-Anke van Dam, René Koehler
Problemen met DE of andere programma's met het doorvoeren van de wijzigingen	ICT betrekken	Jo-Anke van Dam, René Koehler
Kosten leegstand bij kamerverhuur	Budget voor opnemen, te dekken uit meeropbrengst kamergewijze verhuur. Afspraken met gemeente maken om leegstandskosten te delen.	Jo-Anke van Dam, René Koehler
Friendswonen kosten als 1 persoon vertrekt en andere vriend niet de gehele huur kan betalen	Is uitzonderlijk, valt in de sfeer van betalingsregelingen	Jo-Anke van Dam, Melanie Evenblij, Teamleider L&I
Goede match woningdelers		Jo-Anke van Dam, René Koehler
Begeleiding woningdelers		Jo-Anke van Dam, Teamleider L&I
Fraude door de woningzoekenden (woning accepteren voor een ander)	Bijzondere voorwaarden opnemen in contract, halfjaarlijkse controle in BRP wie staan ingeschreven, (tijdelijke) contracten voor jongeren afsluiten zodat we kunnen opzeggen bij bewoning door 1 persoon	Jo-Anke van Dam
Grotere concentratie van bewoners in complexen door hogere bezetting van woningen (kan leiden tot meer overlast)	Meewegen bij het aanwijzen van de complexen voor woningdelen. Zo nodig aantal in betreffend complex te verhuren woningen op termijn inkaderen. Tijdens pilot nog geen risico gezien beperkte aantallen. Daarnaast zijn de woningen ook geschikt voor het aantal personen. Er zal dan ook geen sprake van overbewoning zijn. De inschatting is dat eventuele overlast niet meer of minder zal zijn dan bij reguliere verhuringen.	Jo-Anke van Dam

Evaluatie na halfjaar na laatste verhuring van de in totaal 6 woningen

De evaluatie vindt plaats nadat 3 woningen van de 2 vormen, dus in totaal 6 woningen, 6 maanden zijn verhuurd via woningdelen. Het evalueren van de pilot doen we door middel van een analyse van onze data en eventueel een enquête aan nieuwe huurders. We zijn benieuwd welke doelgroepen er gebruik maken van de verschillende vormen van woningdelen.

De evaluatievraag die wij gaan onderzoeken luidt: In hoeverre zorgt de mogelijkheid om een woning te delen ervoor dat meer driekamerwoningen aan 2 personen worden verhuurd en wie huren de deelwoningen?

Om deze vraagstelling te beantwoorden willen we deze deelvragen beantwoorden:

- Hoe veel interesse is er in de aangeboden deelwoningen?
- Hoe veel woningen verhuren we daadwerkelijk aan woningdelers?
- Welke doelgroepen gaan een woningdelen (leeftijd, inkomen, levensfase)?
- Hoelang blijven de woningen gedeeld (optimaal benut) en verschilt dit per contracttype en doelgroep?
- Hoe vaak worden de verschillende vormen van woningdelen toegepast en is het nodig om verschillende vormen van woningdelen aan te bieden?
- In hoeverre zijn er aanwijzingen dat woningdelen wordt misbruikt via een "stroman" die in de positie is om de woning te krijgen, maar er uiteindelijk niet of maar kort gaat wonen?

- Is het nodig om de inkomensgrenzen te verhogen, of vallen de woningdelers binnen de wettelijke inkomensgrenzen?
- BRP check, wie woont er daadwerkelijk in de woning?
- Daarnaast willen we ook weten hoe onze medewerkers het verhuren aan deelwoningen ervaren.
- Hoe ervaren medewerkers het verhuren aan woningdelers?
- In hoeverre kost het meer tijd om een woning te verhuren aan woningdelers (ten opzichte van een reguliere verhuring)?
- Welke uitdagingen komen naar boven in het verhuurproces en het beheer?
- Zijn er nog verbeterpunten met het aanbieden van de woningen op Woonnet-Haaglanden?
- Gaat het inregelen van deze manier van verhuur goed in onze primaire systemen?

Bijlage 1. Afweging vormen van woningdelen in pilot

A. Friendscontracten

Dit is een elders al gebruikte constructie (bijvoorbeeld bij Rochdale en Staedion). Een aantal alleenstaanden huren gezamenlijk een woning, ze komen gezamenlijk op het huurcontract te staan en zijn samen verantwoordelijk voor het betalen van de huur.

Voordelen:

- Vrienden kunnen gezamenlijk een woning huren in de sociale sector. Ze staan gezamenlijk op het huurcontract en hebben dezelfde rechten en plichten.
- Friends kunnen onderling bepalen wie welk huurbedrag betaald, hierdoor zijn veel verschillende combinaties mogelijk.
- Als één van de friends vertrekt kan de achtergebleven friend zelf een nieuwe friend zoeken en op het contract laten zetten.
- Het is mogelijk om huurtoeslag aan te vragen als het gezamenlijk inkomen daarvoor laag genoeg is en de huur niet meer is dan € 808. Vanaf 2024 is huurtoeslag aanvragen ook mogelijk bij een hogere huur (wetsvoorstel nog in behandeling Eerste Kamer).
- Voordeel voor WoonInvest is dat beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de gehele huur.

Nadelen:

- Beperkte mogelijkheid om tijdelijke contracten aan te bieden. Dit kan worden ondervangen door voorwaarden op te nemen in het contract. Bijvoorbeeld dat de achtergebleven friend binnen twee maanden een nieuwe friend moet aandragen en anders ook de woning op moet zeggen.
- Nadeel voor de huurder is dat hij hoofdelijk aansprakelijk is voor de gehele huur.
- Risico op fraude. Bijvoorbeeld: één van de friends moet hoog op de wachtlijst staan, maar de ander friend hoeft nog niet te zijn ingeschreven. Als de friend met de lange inschrijfduur vertrekt mag de friend die niet op de wachtlijst stond in de woning blijven. Dit kan deels ondervangen worden door in de overeenkomst op te nemen dat beiden niet binnen een jaar mogen opzeggen.
- Beide friends verliezen hun inschrijfduur bij Woonnet Haaglanden als ze een woning huren, terwijl ze formeel nog geen zelfstandige woning hebben. Door werkafspraken met gemeente en SVH kan dit ondervangen worden en inschrijfduur behouden.
- Randvoorwaarde: sluitende afspraken met gemeente om BRP te kunnen raadplegen.

B. Onzelfstandige kamerverhuur

De woning is opgedeeld in een aantal kamers. Iedere huurder heeft een eigen kamer, maar deelt een aantal voorzieningen. De huurder heeft een eigen huurcontract met WoonInvest, maar geen recht op huurtoeslag. Het verhuren van onzelfstandige woningen aan studenten is niet ons specialisme, ook zijn studenten niet de doelgroep van WoonInvest. Het verhuren van onzelfstandige eenheden is met name geschikt voor kwetsbare groepen (zie onderstaande voordelen). Dit is wel een doelgroep van WoonInvest. Woningdelen via onzelfstandige verhuur vereist duidelijke randvoorwaarden en een goede voorbereiding. Ook is het nodige goede afspraken te maken met externe partijen zoals de gemeentes en instellingen.

Voordelen:

- Huurder is niet verantwoordelijk voor de huurbetaling van de andere huurders.
- WoonInvest bepaalt de huurprijs per kamer, hierover kan geen conflict ontstaan.
- Geschikter voor kwetsbare groepen zoals uitstromers uit de zorg en statushouders bij wie mogelijk veel verloop is van huurders en waarbij de achterblijvende huurder moeilijker zelf een nieuwe huisgenoot kan vinden.
- Huurder huurt een onzelfstandige kamer en betaalt een daarbij passende kamerhuur, die vanzelfsprekend lager is dan de huur van een zelfstandige huurwoning.

Nadelen:

- Administratief meer werk: bij aanvang huurprijs en servicekosten per kamer bepalen, aanpassingen in systemen doorvoeren. Ook bij wisselingen van huurders is er meer administratief werk: contract beëindigen, nieuwe huurder zoeken en nieuw contract opstellen.
- Het leegstandrisico is voor WoonInvest. Ervaringen uit het verleden leren dat het lastig kan zijn om een nieuwe kamerbewoner te vinden die het goed kan vinden met de al zittende huurder.
- Bij de meeste gemeenten is het nodig om een vergunning aan te vragen om woningen te verkameren. Op dit moment is vanuit de gemeente Leidschendam de wil om woningdelen mogelijk te maken en hier dus ook een vergunning voor te verstrekken. Bij de gemeente Delft

zijn er vrijwel geen mogelijkheden om woningen die nog niet verkamerd zijn te verkameren door de verordening die dit sterk inperkt. Tegelijkertijd ziet de gemeente ook de grote opgave bij het huisvesten van statushouders. Gesprekken met de gemeente Delft hierover zijn gaande.

- Huurder heeft geen recht op huurtoeslag.

C. Maatjeswoningen

Dit zijn woningen voor huurders die bewust kiezen voor blijvend woningdelen en dit niet als tijdelijke oplossing zien. De maatjes schrijven zich gezamenlijk in bij Woonnet Haaglanden. Na 1 jaar is de inschrijving definitief en komen ze in aanmerking voor een maatjeswoning. Huurders krijgen een contract voor onbepaalde tijd, de opgebouwde inschrijfduur vervalt. Dit kan zonder enige aanpassing in de huidige systemen, behalve dat we bij de verhuring niet meer kritisch nagaan of het wel een gemeenschappelijk huishouden betreft. Het vraagt wel om deze vorm van woningdelen te gaan bekendmaken en marketen. Deze vorm van woningdelen levert weerstand op bij ons en andere corporaties, die vrezen dat woningzoekenden hier ook bij woningen voor gaan, die hier niet voor aangewezen zijn.

Twee alleenstaanden hebben een gezamenlijke inschrijving op Woonnet Haaglanden. We beschouwen ze als een tweepersoonshuishouden en zij komen samen op het huurcontract te staan.

Voordelen:

- Maatjes moeten één jaar wachten totdat de gezamenlijke inschrijving is geaccepteerd. Ze zijn dan ook heel zeker van hun zaak om samen te gaan wonen en even snel een fraudeleus een zogenaamde maat aandragen is niet gemakkelijk.
- Alle gegevens staan al in Woonnet Haaglanden. Verhuring kan hetzelfde proces doorlopen als reguliere verhuringen.
- Maatjes kunnen gezamenlijk een woning huren in de sociale sector. Ze staan gezamenlijk op het huurcontract en hebben dezelfde rechten en plichten.
- Maatjes kunnen onderling bepalen wie welk huurbedrag betaalt, hierdoor zijn veel verschillende combinaties mogelijk.
- Het is mogelijk om huurtoeslag aan te vragen als het gezamenlijk inkomen daarvoor laag genoeg is en de huur niet meer is dan € 808. Vanaf 2024 is huurtoeslag aanvragen ook mogelijk bij een hogere huur (wetsvoorstel nog in behandeling Eerste Kamer).
- Voordeel voor de huurder is dat als 1 maatje vertrekt, het andere maatje er kan blijven wonen. Hierdoor heeft de huurder meer zekerheid.

Nadelen:

- De regeling kan misbruikt worden als woningzoekenden zich samen inschrijven met als bedoeling dat 1 van hen sneller een grotere drieluikwoning kan scoren terwijl de ander niet van plan is om sociaal te gaan huren.
- Beide maatjes verliezen hun inschrijfduur bij Woonnet Haaglanden als ze een woning huren, terwijl ze geen eigen woning hebben. Hier staat voor de huurder wel tegenover dat bij vertrek van één huurder, de ander desgewenst de hele woning kan blijven huren.
- Als één maatje vertrekt, kan de ander er alleen blijven wonen, net als bij een samenwonend stel dat uit elkaar gaat. Dan is de woning alsnog niet doelmatig meer bezet. De huur kan dankzij meer huurtoeslag voor alleenstaanden, toch redelijk betaalbaar blijven voor de achterblijver.

Wij volgen de Pilot Maatjeswoningen van Vidomes, en draaien zelf geen pilot op deze groep.

Staedion draait nu ook pilot op 2 **senioren** die een 3-kamerwoning delen. Dit zijn twee alleenstaande senioren die bewust kiezen voor blijvend woningdelen en dit niet als een tijdelijke oplossing zien.

Hierbij kan sprake zijn van een maatjescontract of een friendscontract. Wij zien op dit moment geen aanleiding om de pilot te draaien op de doelgroep senioren.

Verschillende doelgroepen die mogelijk geïnteresseerd zijn in woningdelen

i. Jongeren

Deze doelgroep bestaat uit jongeren die alleenstaand zijn, net klaar met school of studie en daarom een lager inkomen hebben. Wonen met vrienden kan voor deze groep juist een pré zijn. Ex-studenten zijn al gewend aan wonen met huisgenoten in een studentenhuus. Ze zoeken een huurwoning met een vriend zodat ze de kosten kunnen delen. We mogen nu nog met jongeren t/m 27 jaar een (tijdelijk) jongerencontract afsluiten. Als blijkt dat de woningdelenregeling niet werkt en de woning niet optimaal benut is, kan WoonInvest bij het aflopen van het contract opzeggen.

ii. Senioren

Er zijn steeds meer alleenstaande senioren die graag met een vriend(in) of familielid een woning willen delen. Onder deze doelgroep speelt eenzaamheid een grote rol, woningdelen gaat de eenzaamheid tegen. De kostendelersnorm, waarbij de AOW gekort wordt als twee AOW-ers samenwonen, werkt het woningdelen bij deze doelgroep mogelijk tegen. Zoals ook in onze strategische visie staat, hebben we de overheid nodig om regelingen (zoals AOW, bijstand en huurtoeslag) aan te passen zodat samenwonen niet langer financieel onaantrekkelijk is. Wij verwachten voorlopig niet dat hier een wijziging op komt, waardoor wij denken dat senioren niet snel willen woningdelen. Dus is dit voorlopig geen doelgroep waar wij ons op gaan richten.

iii. Statushouders

Gemeenten hebben enorme aantallen statushouders te huisvesten. WoonInvest heeft in haar gemeenten aangegeven dat het onverantwoord is om zoveel woningen te onttrekken voor reguliere woningzoekenden en aangegeven dat woningdelen noodzakelijk is als één van de oplossingen. Voorwaarde is wel dat een andere partij (COA, Vluchtelingenwerk of de gemeente) helpt bij het maken van een match welke statushouders een woning kunnen delen. De kans is groot dat er bij deze doelgroep veel verloop is omdat gezinsherenigers weer doorverhuizen naar een grote woning, waar ze met hun gezin kunnen wonen. Het is dan ook wenselijk dat bij het maken van een match ook gekeken wordt naar de toekomstige gezinssituatie van de statushouder. Het is waarschijnlijk kansrijker om alleenstaande statushouders te huisvesten via woningdelen. Ook is het verstandig deze doelgroep niet te belasten met de verantwoordelijkheden van een gezamenlijk huurcontract (friendscontract). Onzelfstandige kamerverhuur is voor deze doelgroep wel een goede vorm van woningdelen. Bij onzelfstandige kamerverhuur worden statushouders niet gekort op hun uitkering. Bij vertrek van één van de kamerhuurders is de achterblijver niet verantwoordelijk voor het aanleveren van een nieuwe huurder en hoeven ze ook niet de huur van de andere kamer te betalen. Statushouders met een uitkering kunnen een huurprijs van ongeveer €400 per kamer per maand betalen.

iv. Uitstromers van zorginstellingen

Een deel van deze doelgroep is gewend aan samenwonen in een zorginstelling. Het delen van een woning kan een mooie tijdelijke stap zijn op weg naar een eigen woning en helpen tegen vereenzaming. Het is belangrijk dat de zorginstelling setjes van huurders aanlevert voor het woningdelen, zodat er minder kans is op conflicten tussen de woningdelers. Daarnaast moet de instelling bereid zijn om begeleiding te bieden, wat in de huidige praktijk al vaak niet voldoende lijkt. Zorginstellingen zien het ook niet als hun taak om conflicten bij woningdelen op te lossen. Ook deze doelgroep moet niet belast worden met de verantwoordelijkheid van een gezamenlijk huurcontract. Een mogelijkheid is om de woning te verhuren aan een zorginstelling, die er twee cliënten in plaatst. Intern en in gesprek met zorginstellingen moeten we nader bepalen of het een goed idee is om aan een zorginstelling te verhuren. Hier is eerder bewust van afgestapt. Onzelfstandige kamerverhuur is de andere mogelijkheid.

Bijlage 2. Implementatieplan

Implementatieaanpak

De voorbereiding van de pilot woningdelen bestaat uit de volgende stappen:

- Opstellen pilotvoorstel
- Vaststellen woningen voor pilot
- Adviestermijn Respectus
- Opstellen implementatieplan
- Pilotvoorstel inclusief implementatieplan en advies Respectus naar MT
- Vaststellen startdatum pilot
- Implementatie pilot
- Start pilot

De implementatieactiviteiten

- 1 lijst van alle woningen in gemeente Leidschendam-Voorburg die alleen meedoen aan de pilot woningdelen voor statushouders
- 1 lijst van alle woningen in gemeente Den Haag die alleen meedoen aan de pilot woningdelen via friendsconcept.
- Proces/werkinstructie maken
- Begroting maken
- Overleggen welke functiegroepen verzoeken oppakken en beheren huurcontract (woco Verhuur, woco Leefbaarheid, woonfraude, etc.)
- Alle mails/brieven maken, checken, opmaken
- Communicatieplan
- Benodigde, aangeleverde, brieven/emails/huurcontract opvoeren
- Nieuwe rekentool nodig voor verhuring?
- Advertentietekst maken en opvoeren
- Bij betreffende adressen het vinkje 'behoud inschrijfduur' standaard laten aanzetten door SVH, en adressenlijst aanleveren aan SVH
- Opstellen tekst interessepeiling, aanbiedingsmail, groepsaanbieding woningdelen voor WBS
- SharePoint vragenlijst opstellen en maken in SharePoint, naar voorbeeld Staedion
- Excellijst SharePoint en Excel kandidatenlijst uit WBS moeten worden samengevoegd en vergeleken, gezamenlijke inkomens opgeteld. Format voor maken
- Sjablonen WBS in productie laten zetten
- Huurcontract opstellen en juridisch laten checken
- Aanmaken categorie woningdelen in DE voor beheer en rapportage
- Afstemmen project met woonfraude
- Check of woningdelen kan worden gerapporteerd in power BI van SVH
- Mail/brief voor aanschrijven huurders van woningdelen als bij controle blijkt dat 1 van de 2 niet ingeschreven staat in BRP
- Mail/brief niet akkoord met nieuwe 'friend'
- Document met voorwaarden woningdelen

Resultaat implementatiefase

Het doel van de implementatiefase is om de organisatie en externe partijen voor te bereiden op het starten van de pilot woningdelen. In deze voorbereiding moeten de volgende zaken opgepakt worden:

- Informeren van de organisatie over start pilot (in Coöee) door Wonen en Vastgoed
- Inrichten van werkprocessen door Wonen met hulp van Vastgoed
- Woningen labelen/ aanwijzen voor woningdelen door Wonen met hulp van Vastgoed
- Benodigde capaciteit bepalen en overeenkomen met Wonen
- Medewerkers opleiden
- Communicatieplan opstellen
- Scenario's t.a.v. fraude opstellen (wat te doen als)
- Afspraken met SVH maken
- Afspraken met externe partijen (COA/Vluchtelingenwerk, gemeentes) maken
- Contract per type woningdelen opstellen
- Advertentietekst opstellen
- Pilotonderzoek (KPI's opstellen en nulmeting doen)

Pilotkosten en verantwoordelijke

Voor dit project moet een bedrag van € 1.000,- voor Huisvestingsadvocaten en communicatie beschikbaar komen.

Verantwoordelijke manager: Wonen

Communicatie

- Toelichting tijdens Coöee
- Informatie op intranet en website plaatsen
- Bewonerscommissies informeren als wij de pilot in een complex doen waar ook een bewonerscommissie aanwezig is
- Aankondiging op facebook laten plaatsen
- In 't krantje aandacht aan het project schenken
- Nieuwsbericht op Woonnet Haaglanden
- FAQ's over woningdelen opstellen
- Het KS informeren
- Afdeling Verhuur, Leefbaarheid & Incasso, Wijkbeheer en Woonfraude informeren
- Manager en teamleiders Wonen informeren

Planning

Implementatiefase 2 maanden

Start pilot november 2024

Bijlage 3 Voorwaarden in de advertentie friends-contract Staedion

De voorwaarden om voor deze friends-woning in aanmerking te komen zijn:

- Jullie delen samen een woning, staan beide op de huurovereenkomst en betalen samen de huur.
- Jullie zijn geen stel of gezin. En staan dus niet samen ingeschreven voor een woning en voeren geen gemeenschappelijk huishouden.
- Jullie huren samen minimaal 1 jaar de woning. De huur van de woning kan alleen door jullie samen worden opgezegd of er moet een nieuwe friend worden gevonden met goedkeuring van Staedion.
- Als je een friends-contract afsluit, behoud je je inschrijfduur bij Woonnet Haaglanden.
- Jullie moeten beiden apart ingeschreven staan als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden. Staat je friend nog niet ingeschreven? Dan kan je friend zich alsnog inschrijven. Het is belangrijk om dit zo snel mogelijk te regelen.
- Jullie gezamenlijk inkomen moet minimaal € 34.575 en mag niet meer dan € 56.513 bedragen (in het jaar 2023) zijn.
- Staedion controleert periodiek of aan de voorwaarden van het friendscontract wordt voldaan.

Ervaringen friends-contract Staedion

Staedion is gestart met een pilot met Friends contracten. In een nieuwbouw complex worden 20 woningen aangeboden als deelwoningen met een friendscontract. Woningzoekenden met eigen friend of zonder eigen friend konden zich aanmelden. De volgorde van de kandidatenlijst is op basis van inschrijfduur. De woningen worden van juni 2023 verhuurd.

Staedion heeft ervoor gekozen om geen tijdelijke contracten te hanteren, dit om de huurders zekerheid te geven. In de huurovereenkomst staat opgenomen dat het een Friendscontract is en dat beide friends tegelijk moeten opzeggen, of dat er bij opzegging van één van de Friends er een nieuwe friend op de huurovereenkomst moet. Van Staedion hebben we een voorbeeld huurovereenkomst ontvangen. In bijlage 3 zijn de extra bepalingen uit deze overeenkomst opgenomen. De huurders mogen bij deze vorm van huur hun inschrijfduur bewaren.

Staedion hanteert de inkomensnorm voor middenhuur: € 34.575 - € 56.513.

Positief

- Op dit moment worden de eerste huurovereenkomsten getekend.
- Staedion heeft een tweede (nieuwbouw) complex aangewezen voor dit concept
- Er heerst een positief gevoel over dit concept
- Voor de matching maken zij gebruik van een extern bedrijf, mate a date, die ook na verhuur nog tijdelijk de vinger aan de pols houdt.
- Bestaande friends kunnen huren, maar ook friends die nog geen friend hebben. Staedion had hiervoor een bijeenkomst georganiseerd, waar daadwerkelijk duo's uit kwamen. Hier kwamen veel net afgestudeerden op af, maar ook woningzoekenden tot ca. 45 jaar.

Uitdagingen

- Het concept is voor woningzoekende nog lastig te begrijpen. Hierdoor waren er veel reacties op de woningen die niet aan de voorwaarden voldoen.
- Bij de SVH is er nog geen selectiemechanisme voor dit concept. Hierdoor kunnen twee inschrijvingen niet samen reageren. Er kan maar één persoon reageren, dit botst dan weer met de bezettingsnorm van de woning.
- Vooraf moet er een goede handmatige screening zijn op inkomen van beiden, terwijl er maar één persoon heeft gereageerd.
- De mensen die gereageerd moeten vooraf worden benaderd om te beoordelen of men het concept begrijpt en in aanmerking komt. Bij Staedion waren veel kandidaten niet op de hoogte en moesten worden afgebeld. Dit is handmatig werk en kost tijd.

Te overwegen

Bij Staedion hebben ze de bezettingsnorm van driekamerwoningen van meer dan 50 m² en meer op 2 persoonshuishouden gezet i.p.v. 1 persoon. Op deze manier worden de tweekamerwoningen ook beter benut en maken tweepersonshuishoudens meer kans.

De eenpersoonshuishoudens kunnen dan weer reageren op de kleinere woningen of gebruik maken van friendscontracten.

Voorbeeld extra bepalingen in huurovereenkomst van Staedion

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Verhuurder deze huurovereenkomst kwalificeert als een zogenaamd 'friendscontract'. Friendscontracten zijn huurovereenkomsten die worden aangeboden aan twee huurders, die een woning delen en geen gemeenschappelijke huishouding voeren;
- Verhuurder woningdelen ziet als een van de mogelijkheden om schaarse woningen beter te benutten en op deze manier meer woningzoekenden van woonruimte te voorzien;
- Voor het delen van een woning door twee personen geen huisvestingsvergunning of omzettingsvergunning vereist is;
- De woonruimte door minimaal en maximaal twee personen ('friends') mag worden bewoond;
- Huurders de woning gezamenlijk huren en begrijpen dat zij deze huurovereenkomst in principe enkel gezamenlijk kunnen opzeggen;
- Het beëindigen van de huur door één van beide huurders enkel kan met een indeplaatsstelling, zodat het gehuurde bewoond blijft door twee 'friends';
- De blijvende huurder een 'friend' kan aandragen, die in de plaats van de oorspronkelijke huurder kan worden gesteld;
- Deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt aangegaan, waarbij deze huurovereenkomst de eerste 12 kalendermaanden niet kan worden opgezegd door huurder(s).