

Factsheet woningdelen, praktische ervaring van buiten de provincie

Deze factsheet is samengesteld door de provincie Utrecht om kennis te delen over ervaringen uit de praktijk van gemeenten die kamergewijze verhuur succesvol hebben toegepast bij de huisvesting van vergunninghouders.

Gemeente Ede

Inwoners:
123.532 (1-1-2024)

Taakstelling 2025-1:
122 vergunninghouders



Waar?

In 20 huizen
2 à 3 personen per huis



Wie?

Voorkeur voor alleenstaande vergunninghouders (zonder nareis) onder de 35 jaar.



Wanneer?

Sinds 2017



Waarom?

Om makkelijk eenpersoonshuishoudens onder de 35 jaar te huisvesten.



Hoe?

Eigen ambulante begeleiding op de huizen vanuit de gemeente. Geen matching op huisgenoten.

Gemeente Almere

Inwoners:
226.500 (1-1-2024)

Taakstelling 2025-1:
223 vergunninghouders



Waar?

In 20 huizen
3 à 4 personen in een huis



Wie?

Alleenstaande vergunninghouders die op nareis wachten.



Wanneer?

Sinds 2023



Waarom?

Om de taakstelling huisvesting vergunninghouders te halen met het grote aanbod van eenpersoonshuishoudens.



Hoe?

Matching samen met Vluchtelingenwerk op nationaliteit, gender en leeftijd. Verder is er een aparte sociaal beheerder verantwoordelijk voor maatschappelijke begeleiding van de huizen en een contractbeheerder voor alle technische verantwoordelijkheden van de huizen.

Gemeente Veldhoven

Inwoners:
46.000 (1-1-2024)

Taakstelling 2025-1:
46 vergunninghouders



Waar?

In 10 huizen
3 tot 5 personen in een huis



Wie?

Alleenstaande vergunninghouders van onder de 30 jaar.



Wanneer?

Sinds 1995 begonnen met enkele huizen. In de loop van de jaren verder uitgebreid.



Waarom?

Vanwege het gebrek aan mogelijkheden om jongere vergunninghouders te huisvesten in



Hoe?

Matching op nationaliteit, leeftijd, taal, gender en meer, door middel van de ambtenaar die contact op neemt met de vergunninghouders. Verder zorgt Vluchtelingenwerk voor begeleiding.

Algemene bevindingen

- Vergunninghouders worden vooraf ingelicht over de woonvorm waar ze in terecht komen. Dit stuit soms op weerstand, maar door goede communicatie vanuit de gemeente gaat toch vrijwel iedere vergunninghouder akkoord.
- Goede maatschappelijke begeleiding op de huizen wordt als essentieel gezien voor het laten slagen van deze vorm van huisvesten.
- Van tevoren komen er soms bezwaren van omwonenden, maar goede communicatie en het betrekken van de buurt leidt er doorgaans toe dat er weinig bezwaar is wanneer de bewoners intrekken.

Deze factsheet is samengesteld door team Interbestuurlijk toezicht huisvesting vergunninghouders en het Kansenmakersteam van de Provincie Utrecht in samenwerking met de gemeente Ede, Almere en Veldhoven.

Cijfers over de taakstelling komen uit Huisvestingstaakstelling 2025-1 vergunninghouders

Gemeente Ede

doet aan kamergewijze verhuur sinds 2017, met 20 huizen



Inwoners:
123.532 (1-1-2024)

Taakstelling 2025-1:
122 vergunninghouders

Hoe is het concept woningdelen onder vergunninghouders ontstaan?

In 2017 was er vraag naar doorstroom vanuit Nidos amv-huizen. Daar zijn destijds 20 woningen voor gereserveerd waar deze jongeren naar door konden stromen. Er is in 2018 een eerste pilot gestart met ambulante begeleiding via een contractpartner van Nidos. Na een jaar is de gemeente Ede hiermee gestopt omdat ze onvoldoende inzicht hadden in de opbrengsten van de pilot. In 2020 is een nieuwe pilot gestart met Praktijk HSN (organisatie die ambulante maatschappelijke begeleiding levert). Deze organisatie kwam naar boven toen onder de WMO-aanbieders werd verkend welke WMO-contractant deze dienstverlening zou kunnen leveren. Na afloop van de pilot is deze eerst een periode verlengd, waarna de dienstverlening vervolgens Europees is aanbesteed. Praktijk HSN kwam daarbij als beste uit de bus. Deze ambulante begeleider organiseert het schoonmaakrooster, afspraken tussen de bewoners in het huis en andere praktische zaken. Vanaf 2019 veranderde de instroom naar veel eenpersoonshuishoudens en heeft de gemeente Ede - om leegstand te voorkomen - de kamergewijze verhuur uitgebreid naar vergunninghouders tot 35 jaar oud.

Hoe ziet het concept woningdelen onder vergunninghouders er op dit moment uit in de gemeente?

- **Hoeveel mensen in een huis?**
2 of 3 personen in een huis.
- **Wat wordt er gedeeld en wat niet?**
Ieder een eigen slaapkamer, alle overige ruimten en het witgoed worden gedeeld. Vloeren en stoffering worden geregeld door de gemeente.
- **Referenten met nareis of permanente huisvesting?**
Beiden. Degene die permanent worden gehuisvest kunnen met ongeveer 5 jaar inschrijf reageren op een sociale huurwoning, en eventueel uitstromen. Alleengaande personen die gezinshereniging hebben aangevraagd worden ook kamergewijs gehuisvest zodat ze niet genoodzaakt zijn de hereniging in het AZC af te wachten.
- **Hoe wordt er gematched en hoe zit dit proces in elkaar?**
Alleen op geslacht. Er wordt niet gematched, behalve als er meerdere kamers leeg zijn. Nederlands wordt als gemeenschappelijke taal gezien. Dit betekent dat er geen rekening wordt gehouden met nationaliteit, taal of culturele achtergrond. De gemeente plaatst bewust geen personen met dezelfde nationaliteit in een woning om te voorkomen dat er eventueel overlast kan ontstaan.

Hoe wordt het woningdelen beleidsmatig ingericht?

- **Wie is er verantwoordelijk voor huurachterstanden/verwaarlozing?**
Huurder (als een kamer leegstaat) wordt opgevangen door de woningcorporatie en de gemeente gezamenlijk. Vergunninghouders delen de huur en dragen daarnaast bij aan een toeslag voor witgoed. De bewoners worden geholpen door een ambulant begeleider. Bij verwaarlozing van de gemeenschappelijke ruimte zijn de schoonmaakkosten voor de bewoners. Als aantoonbaar is welke bewoner voor vervuiling verantwoordelijk is, wordt deze aansprakelijk gesteld voor de kosten. De ambulant begeleider rapporteert elke twee weken over de stand van zaken in de woning. Deze let ook op geluidsoverlast, vervuiling in de woning, algemene hygiëne in de woning en de verstandhouding met de burens.
- **Wie is er verantwoordelijk voor de maatschappelijke begeleiding?**
Naast de reguliere begeleiding vanuit Vluchtelingenwerk heeft de gemeente een ambulant begeleider met 36 uur op 20 woningen staan. Gemiddeld vragen 5 woningen extra aandacht. Die adressen wisselen echter regelmatig.

Waarom is er voor deze manier van woningdelen gekozen in de gemeente?

Voorkeur is om mensen permanent te plaatsen, ook vanwege de nieuwe wet die tijdelijke huur verbiedt, waarin het lastiger wordt om vergunninghouders een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Het komt ook wel eens voor dat een referent wordt gehuisvest die doorstroomt naar een gezinswoning wanneer de nareis arriveert. Met de huidige druk op de woningmarkt vindt gemeente Ede het lastig te verantwoorden om alleengaande mensen alleen in een eengezinswoning te huisvesten. De beschikbare woonruimte wil de gemeente zo optimaal mogelijk benutten.

Is de gemeente tevreden met het woningdelen onder vergunninghouders?

- **Wat is de terugkoppeling van vergunninghouders zelf?**
Niet ideaal, maar men vindt het een verbetering t.o.v. het azc en is blij dat de inburgering in de gemeente van start kan.
- **Wat is de terugkoppeling van de gemeenschap? Heeft het invloed op het draagvlak of leefbaarheid in de buurt?**
Het komt voor dat er voorafgaand aan de komst van een woning bezwaar wordt gemaakt door de omwonenden. Maar op het moment dat de vergunninghouders in het huis wonen is er amper tot geen overlast, ook omdat de ambulant begeleider hier bovenop zit.

Extra regels/tips?

- Gemeente Ede staat niet toe dat er mensen logeren of inwonen bij de vergunninghouders die huren via kamergewijze verhuur.
- Bij nieuwe woningen die de gemeente Ede wil laten verkameren, wordt tegen het omgevingsplan aangelopen dat stelt dat woningen bewoond moeten worden door een duurzaam huishouden. Drie statushouders die geen familie van elkaar zijn vallen niet onder de definitie huishouden. Voor elke woning die ze willen verkameren moet daarom een vergunning worden aangevraagd en beoordeeld. In een 'parapluplan wonen' is verkamering onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Hiervoor moet wel per woning een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Gemeente Almere

doet aan kamergewijze
verhuur sinds 2013,
met 20 huizen

Inwoners:
226.500 (1-1-2024)

Taakstelling 2025-1:
223 vergunninghouders



Hoe is het concept woningdelen onder vergunninghouders ontstaan?

Almere is begonnen met woningdelen omdat de taakstelling niet werd gehaald. Er zijn weinig woningen geschikt voor eenpersoonshuishoudens, en met woningdelen wordt de woningvoorraad optimaal benut.

Hoe ziet het concept woningdelen onder vergunninghouders er op dit moment uit in de gemeente?

- **Hoeveel mensen in een huis?**
3 of 4 mensen per woning.
- **Wat wordt er gedeeld en wat niet?**
Iedere bewoner heeft een eigen slaapkamer en de algemene ruimten zoals badkamer en keuken zijn gedeeld. De gemeente regelt daarbij de vloeren, stoffering en inboedel in zoverre zij dat nodig vinden in een huis.
- **Referenten met nareis of permanente huisvesting?**
Alleengaanden die nareis verwachten. Zij hebben dan ook een tijdelijk huurcontract.
- **Hoe wordt er gematched en hoe zit dit proces in elkaar?**
De matching voert de gemeente samen met Vluchtelingenwerk uit. Er wordt onder andere gekeken naar leeftijd, nationaliteit en taal.

Hoe wordt het woningdelen beleidsmatig ingericht?

- **Wie is er verantwoordelijk voor huurachterstanden/verwaarlozing?**
Almere heeft Adhoc gecontracteerd om het contractbeheer op zich te nemen. Deze contractbeheerder is verantwoordelijk voor de technische aspecten en het contract zelf. Denk bijvoorbeeld aan het beheer van het pand en eventuele huurachterstanden. Financieel gezien is de gemeente zelf verantwoordelijk.
- **Wie is er verantwoordelijk voor de maatschappelijke begeleiding?**
Vluchtelingenwerk is verantwoordelijk voor de maatschappelijke begeleiding. Aanvullend heeft de gemeente Almere een sociaal beheerder gecontracteerd die ook begeleiding verzorgt (4 uur per woning). Doel van de begeleiding is om de bewoners zelfredzamer te maken. Denk aan het schoonhouden van de woning, wanneer het vuilnis buiten moet en hoe je een mail naar de huurbaas kan sturen.

Waarom is er voor deze manier van woningdelen gekozen in de gemeente?

Almere plaatst alleen referenten in de deelwoning, zodat het volledige gezin kan doorstromen naar een eensgezinswoning wanneer/nadat het volledige gezin arriveert. Dit omdat er weinig huizen zijn voor eenpersoonshuishoudens in de gemeente.

Is de gemeente tevreden met het woningdelen onder vergunninghouders?

- **Wat is de terugkoppeling van vergunninghouders zelf?**
Niet ideaal, maar men vindt het een verbetering t.o.v. het azc en is blij dat de inburgering in de gemeente van start kan. Daarnaast is er uitzicht op een gezinswoning wanneer de nareizigers arriveren.
- **Wat is de terugkoppeling van de gemeenschap? Heeft het invloed op het draagvlak of leefbaarheid in de buurt?**
Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd komt het voor dat bezwaar wordt gemaakt. Wanneer mensen er daadwerkelijk komen te wonen gaat het goed.

Extra regels/tips?

- Door met drie betrokken partijen te werken liggen de taken niet bij een enkele partij. Een goede relatie en snelle afstemming tussen deze drie partners (sociaal beheerder, contractbeheerder en gemeente) is daarin erg belangrijk.
- Informeer de vergunninghouders en het COA van tevoren goed over de vorm van huisvesting om woningweigeringen zo veel mogelijk te voorkomen. De gemeente Almere doet dit middels een brief aan de vergunninghouder waarin wordt uitgelegd dat ze een kamer krijgen en wat hun perspectief is als het gezin nareist.

Gemeente Veldhoven

doet aan kamergewijze verhuur sinds 1995, met 10 huizen



Inwoners:
46.000 (1-1-2024)

Taakstelling 2025-1:
46 vergunninghouders

Hoe is het concept woningdelen onder vergunninghouders ontstaan?

De kamergewijze verhuur wordt al dertig jaar toegepast door de gemeente en de woningcorporaties om alleenstaande vergunninghouders te huisvesten. In 1995 is de gemeente begonnen met deze manier van huisvesten. Later zijn er woningen aan de constructie toegevoegd.

Hoe ziet het concept woningdelen onder vergunninghouders er op dit moment uit in de gemeente?

- **Hoeveel mensen in een huis?**
3 tot 5 personen in een huis.
- **Wat wordt er gedeeld en wat niet?**
Elke vergunninghouder heeft een eigen slaapkamer. De woonkamer, keuken en badkamer zijn gemeenschappelijk.
- **Referenten met nareis of permanente huisvesting?**
Met de kamergewijze verhuur worden in principe alleenstaande vergunninghouders permanent gehuisvest. Er wordt bij hen geen gezinshereniging verwacht.
De vergunninghouders die nog wel nareizigers verwachten, worden in flexwoningen gehuisvest op een tweejarig contract. De gemeente staat met de vergunninghouder in contact. Zij geven een seintje wanneer het dossier voor de nareis wordt geopend. Bij een kansrijk dossier zet de gemeente een verzoek voor een woning uit bij de woningcorporatie zodat er tijdig naar een geschikte woning gezocht kan worden. Dit lukt niet altijd, maar verkort wel de wachttijd.
Er zijn soms uitzonderingen, zoals amv'ers die uit een gastgezin komen. Die mogen namelijk geen tijdelijk huurcontract en komen niet in aanmerking voor flex-woningen.
- **Hoe wordt er gematched en hoe zit dit proces in elkaar?**
De gemeenteambtenaar is bekend met (bijna) alle statushouders. Deze ambtenaar gaat naar het plaatselijke azc in Veldhoven en reist naar andere azc's indien nodig. Daar wordt onder andere verwachtingsmanagement toegepast, dus de statushouders worden geïnformeerd dat de kans groot is dat ze een onzelfstandige woonruimte zullen gaan krijgen (bij jongeren). Op basis van deze gesprekken wordt een match gemaakt die het beste aansluit bij de statushouders. Er wordt geprobeerd een evenredige verdeling in de woning aan te houden wat betreft nationaliteiten.

Hoe wordt het woningdelen beleidsmatig ingericht?

- **Wie is er verantwoordelijk voor huurachterstanden/verwaarlozing?**
De gemeente heeft maandelijks overleg met de wijkbeheerder en Cordaad Vluchtelingenwerk om op incidenten te reageren.
- **Wie is er verantwoordelijk voor de maatschappelijke begeleiding?**
Cordaad Vluchtelingenwerk en de wijkbeheerder zijn verantwoordelijk voor de maatschappelijke begeleiding.

Waarom is er voor deze manier van woningdelen gekozen in de gemeente?

In de gemeente Veldhoven zijn er onvoldoende mogelijkheden om jongere vergunninghouders te huisvesten. Vanuit noodzaak is kamergewijze verhuur daarom in het leven geroepen. Voordeel van deze manier van verhuren is dat je meer alleenstaande vergunninghouders in één woning kan huisvesten.

Is de gemeente tevreden met het woningdelen onder vergunninghouders?

- **Wat is de terugkoppeling van vergunninghouders zelf?**
Sommige vergunninghouders geven aan dat huisvesting in een kamer in plaats van een gehele woning uitzichtloos voelt, maar door goede communicatie vanuit gemeente wordt uitgelegd dat kamergewijze huisvesting eigenlijk de enige optie is. Woningweigeren komt daarom weinig voor. Na huisvesting bouwt de vergunninghouder wachttijd op en kan hij/zij doorstromen naar een eigen woning wanneer daar behoefte aan is.
- **Wat is de terugkoppeling van de gemeenschap? Heeft het invloed op het draagvlak of leefbaarheid in de buurt?**
De woningen zijn er al sinds 1995, dus men er is aan gewend. Er is daarom eigenlijk geen weerstand vanuit de omgeving. Incidenten in de woning zelf worden met bewoners, wijkbeheerder en de gemeente opgelost.

Extra regels/tips?

- Goede en open communicatie met de vergunninghouder zorgt voor een gemakkelijkere huisvesting. Veldhoven neemt de tijd om de vergunninghouder persoonlijk te spreken en bereikbaar te zijn voor hun vragen en twijfels.
- Bij nieuw te openen panden is het aan te raden een component schoonmaakkosten in het huurcontract op te nemen. Deze kan je in de basis op 0 zetten, maar het geeft je de mogelijkheid om een schoonmaker in te zetten wanneer de statushouders hier zelf onvoldoende verantwoordelijkheid in nemen.