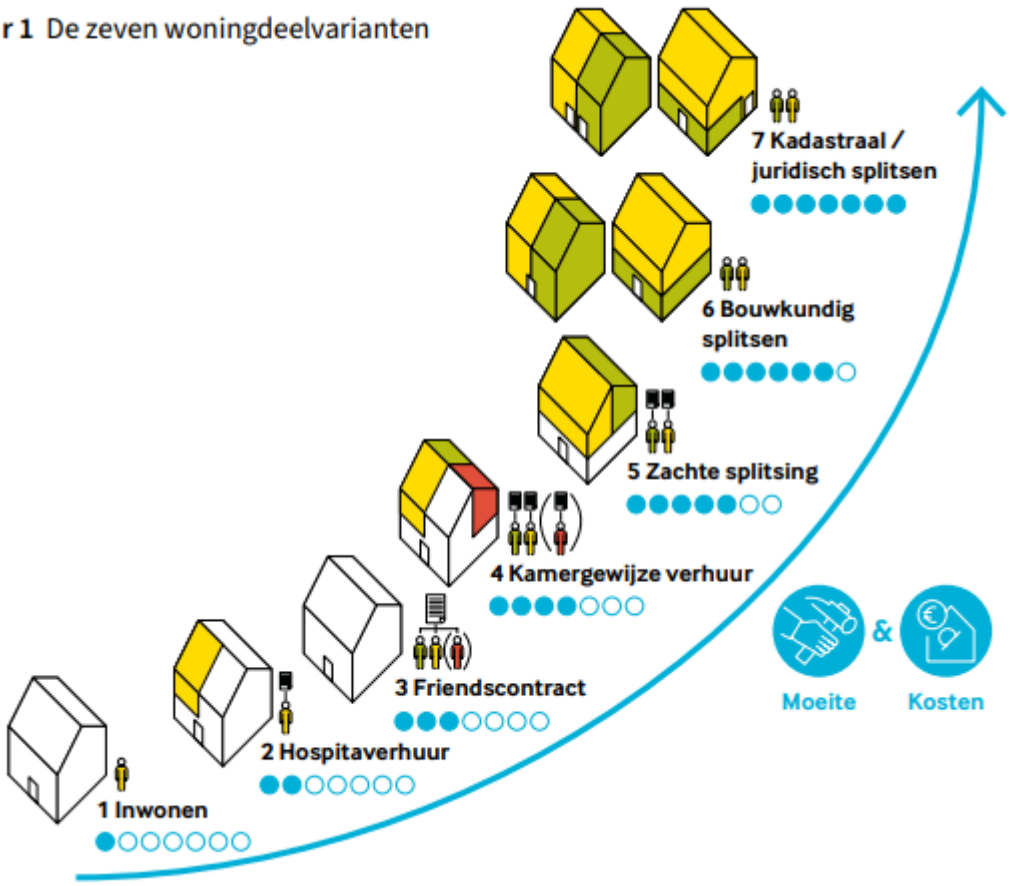
Bijlage 2: aanvullende analyse te verwachten effecten

1. Wat is woningdelen en welke vormen zijn er?

Woningdelen is een woonvorm waarbij twee of meer personen samen in één woning wonen, zonder een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' (gezin, stel enz.) te vormen. In voorliggend voorstel wordt woningdelen toegestaan tot maximaal 2 personen per woning.

Er zijn verschillende vormen van woningdelen, variërend van 'licht' tot ingrijpend (kadastraal/juridisch splitsen). De voorgestelde omgevingsplanwijziging maakt de woningdeelvarianten 1 tot en met 4 mogelijk, waarbij de belangrijk kanttekening geldt dat het om **maximaal 2 personen per woning** gaat. Ter illustratie; hospitaverhuur is alleen mogelijk, wanneer er 1 persoon in de woning woont en aan één hospita verhuurt.

Figuur 1 De zeven woningdeelvarianten



Figuur 1: Zeven varianten voor woningdelen uit de gelijknamige publicatie van Platform 31, gepubliceerd: 23 april 2023

1. Inwonen

Inwonen is de eenvoudigste manier om meer mensen in een huis te laten wonen. Inwonen kan in elk huis en gebeurt doorgaans voor korte duur, zonder (huur)contract en soms tegen een geringe vergoeding. Iemand laten inwonen kost weinig inspanning.

2. Hospitaverhuur

Het verhuren van één kamer door de huidige bewoner. Een eenvoudige maatregel tegen geringe kosten. Het verhuren van een kamer heeft, mits je dat goed regelt, geen gevolgen voor de eventuele huurtoeslag of AOW van de hoofdhuurder. In het geval van huurwoning is er wel toestemming nodig van de verhuurder (corporatie of anderszins).

De huurder moet een hospitacontract krijgen: een speciaal huurcontract waarbij jij als verhuurder zelf in de woning woont. De Rijksoverheid is voornemens een nieuw wettelijk hospitacontract van maximaal 5 jaar via een wetswijziging in te voeren, met soepelere regels voor opzegging en beëindiging bij verkoop of overlijden.

3. Friendscontract

Het verhuren van een huis aan twee alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract. De gezamenlijke huurders zorgen voor huurbetaling en zoeken een nieuwe medehuurder als er een vertrekt.

4. Kamergewijze verhuur

Het verhuren van een huis aan maximaal twee alleenstaanden met afzonderlijke huurcontracten. Verhuur per kamer kan zowel door corporaties als door particulieren. Bij kamergewijze verhuur is huurtoeslag niet mogelijk.

2. Enkele aandachtsgebieden nader uitgewerkt

2.1 Uitkeringen en kostendelersnorm

Woningdelen (afhankelijk van de contractvorm en andere uitingsvormen) kan van invloed zijn op uitkeringen en toeslagen. De Belastingdienst toetst een aanvraag voor huurtoeslag op het gezamenlijk inkomen van alle medebewoners. In het geval van woningdelen met een gezamenlijk contract zijn dit de woningdelers die op het huurcontract staan. Het gezamenlijk inkomen bepaalt of de aanvrager(s) huurtoeslag krijgen. Niet anders dan bij een twee- of meerpersoonshuishoudens dus. Voor overige toeslagen wordt het inkomen van medebewoners niet meegeteld, behalve wanneer deze ook fiscale partners zijn.

Woningdelen met een gezamenlijk contract staat een bijstandsuitkering meestal niet in de weg. Het huishouden kan voor een bijstandsuitkering op twee manieren gezien worden; gezamenlijke huishouden of als medebewoners. Dit wordt per geval beoordeeld aan de hand van de mate waarin er samen geleefd wordt of dat eenieder een meer afzonderlijk leven leidt, maar

medebewoner is. Bij een gezamenlijk huishouden tellen beide inkomens mee om te bepalen of er recht is op een bijstandsuitkering. In het geval van de kostendelersnorm wordt de uitkering volgens een vaste norm naar beneden aangepast. De gedachte daarachter is dat het gezamenlijk voeren van een huishouding minder kost.

Uitzonderingen op de kostendelersnorm

Voor specifieke groepen kan de gemeente afwijken van de kostendelersnorm. De belangrijkste uitzonderingen zijn samengevat in onderstaande tabel.

Categorie	**Omschrijving**
Tijdelijke mantelzorg	De Tweede Kamer heeft in 2025 ingestemd met een wetswijziging die tijdelijke mantelzorg expliciet uitzondert van de kostendelersnorm.
Oekraïense ontheemden	Gemeenten kunnen afwijken bij opvang van Oekraïense ontheemden.
Crisissituaties	Bij dreigende dakloosheid kan de kostendelersnorm buiten toepassing blijven.
Jongeren tot 27 jaar	Sinds 1 januari 2023 tellen jongeren tot 27 jaar niet mee voor de kostendelersnorm. Een bijstandsgerechtigde huurder die met een friendscontract een woning deelt met één of meerdere jongeren onder de 27 jaar wordt dus niet gekort op de uitkering, zolang alle friends op het contract jonger dan 27 zijn. Ook niet als hij of zij zelf ouder is dan 27 jaar. Is een van de friends op het huurcontract ouder dan 27 jaar, dan is de kostendelersnorm wel van toepassing en ontvangt de uitkeringsgerechtigde ongeacht zijn leeftijd minder bijstand.
Studenten	Woningdelen met studenten (incl. BBL) valt buiten de kostendelersnorm.
Hospitacontract/ kamerhuur	Bij hospitacontracten en kamerhuurcontracten geldt de kostendelersnorm niet.

De kostendelersnorm betekent overigens niet dat woningdelen met een gezamenlijk contract niet kan. De woningdeler met een bijstandsuitkering ontvangt dan mogelijk alleen iets minder bijstand. Daar staan ook lagere woonlasten tegenover.

Gemeenten hebben in de Participatiewet ook de mogelijkheid om maatwerk toe te passen. Dat kunnen ze bijvoorbeeld doen door de bijstandsnorm in individuele gevallen hoger vast te stellen als bijzondere omstandigheden dat rechtvaardigen. Ook is het mogelijk mensen tijdelijk uit te zonderen van de kostendelersnorm. Bijvoorbeeld voor mensen die Oekraïense vluchtelingen in huis opvangen.

De AOW kent een gehuwdenpensioen en een ongehuwdenpensioen. Iemands woonsituatie bepaalt welke AOW iemand krijgt. Met woonsituatie bedoelt de Sociale Verzekeringsbank (SVB) of iemand alleen woont of met iemand samen. En of zij een gezamenlijke huishouding hebben. Dit wordt ook wel de voordeurdelerskorting genoemd.

De SVB definieert een gezamenlijke huishouding als medebewoners bijdragen aan het huishouden. Dat kan 1) financieel van aard zijn (zoals het meebetalen aan de kosten van de huishouding zoals woonkosten, boodschappen en overige kosten) of 2) voor elkaar zorgen (zoals elkaar helpen met de schoonmaak, boodschappen of administratie doen, koken en elkaar verzorgen bij ziekte). Het meebetalen of op een andere manier voor elkaar zorgen moet enige omvang hebben en vaker zijn dan af en toe.

Bij een friendscontract is er sprake van een gezamenlijk huishouden, omdat de friends de huur (woonkosten) delen. Met een friendscontract wordt een AOW-gerechtigde gekort op de AOW. Bij hospitaverhuur is dit niet het geval.

2.2 Risico's voor kwetsbare (jongere) inwoners

Het voornaamste risico is de situatie waarin er een gezamenlijk contract bestaat en één van de twee woningdelers vertrekt. Hierdoor kan een situatie ontstaan waarbij de achterblijvende woningdeler de huur niet alleen kan betalen of het contract niet kan/mag worden voortgezet van de verhuurder. Exacte cijfers zijn hiervoor niet beschikbaar, maar in algemene zin kan het risico wel geduid worden. Hierbij spelen meerdere factoren een rol. Ten eerste hebben niet alle woningdelers een gezamenlijk contract. Ten tweede zijn niet alle jongeren (of andere inwoners) die voor woningdelen kiezen financieel kwetsbaar. Voor de groep waarbij dit wel het geval is kunnen de volgende maatregelen eerst genomen worden:

- Bij sommige vormen van woningdelen worden er twee afzonderlijke contracten aangeboden. Ook bij hospitaverhuur is er sprake van een afzonderlijk contract. De gemeente kan verhuurders proberen te stimuleren zoveel mogelijk met afzonderlijke contracten te werken.
- Indien het een jongere betreft kan worden gekeken of de ouders financieel kunnen bijspringen, indien de situatie van de ouders dit toelaat.
- In het geval dat het een woning met recht op huurtoeslag betreft, gaat de huurtoeslag voor de achterblijvende woningdeler ook omhoog wanneer er nog maar 1 bewoner is. Dit vangt een deel van de hogere woonlasten op.
- Er kan in het eigen netwerk of via social media gezocht worden naar een nieuwe medebewoner. In het geval dat een corporatie de verhuurder is, bestaat de optie om een geïnteresseerdenlijst bij te houden met potentiële nieuwe woningdelers.
- Indien het niet lukt een nieuwe medehuurder te vinden kan worden gezocht naar een andere huurwoning of kamer. In het geval van friendscontracten via het concept dat Wonen Limburg wil toepassen, behoudt de woningdeler zijn of haar inschrijfduur. De kans is hierdoor vrij groot dat er voldoende inschrijftijd opgebouwd is om een woning te kunnen vinden (wellicht niet de woning die aan alle wensen voldoet, maar wel dakloosheid of te hoge huur betalen voorkomt).

- Voorlichting en begeleiding: zowel door gemeente als bijvoorbeeld corporatie. Duidelijke informatie over rechten en plichten bij woningdelen, zodat bewoners weten wat hun risico's zijn.
- De gemeente Roermond hanteert woonkostentoeslag als onderdeel van de bijzondere bijstand. De woonkostentoeslag, zoals deze wordt toegepast in Roermond, is momenteel alleen bedoeld voor een eigen woning of huurwoning waarvoor geen recht bestaat op (volledige) huurtoeslag. De bijzondere bijstand is gelijk aan de gemiste huurtoeslag en wordt maximaal één jaar verstrekt. Aan deze bijstand is de verplichting verbonden om een 'betaalbare' woning te zoeken. Op dit moment voorziet de bijzondere bijstand voor verhuurders in Roermond dus niet in de situatie waarin een medebewoner vertrekt. Er is echter een bepaalde mate van beleidsvrijheid voor gemeenten hoe zij de woonkostentoeslag toepassen. Met de aankomende wijziging in de voorwaarden voor huurtoeslag staat het al in de planning om de beleidsregel op dit punt aan te passen. Het lijkt erop dat vanaf 2026 woonkostentoeslag voor huurders niet meer aan de orde is. Daar waar we tot 2026 bijzondere bijstand verstrekken aan mensen die door de hoge huur geen huurtoeslag ontvangen krijgen ze vanaf 2026 huurtoeslag. De mogelijkheid om bijzondere bijstand te ontwikkelen voor deze doelgroep is mogelijk. Gelet op de deadline voor onderhavig voorstel is het onmogelijk om dit al uitgebreid uit te werken, maar in de komende maanden kan verder uitgewerkt worden of en hoe de woonkostentoeslag (of soortgelijke bijzondere bijstand) mogelijk gemaakt kan worden voor woningdelers die in de financiële problemen komen.
- Mocht een inwoner ondanks bovenstaande maatregelen toch in de financiële problemen (dreigen te) komen is er het aanbod t.a.v. schuldhulpverlening van de gemeente Roermond.

Het is belangrijk te benadrukken dat het handhaven van de huidige situatie – waarin woningdelen niet wordt toegestaan – óók risico's met zich meebrengt, met name voor jongeren en andere kwetsbare groepen. Uit het recente jongerenonderzoek blijkt dat veel jongeren, bij gebrek aan betaalbare alternatieven, uitwijken naar particuliere huur met hoge maandlasten, antikraakconstructies of tijdelijke verhuur. Dit zijn oplossingen die vaak ook financieel belastend zijn en onzekerheid ten aanzien van hun rechtspositie als huurder met zich meebrengen

Bij één van de aanbieders van antikraakwoningen is zelfs aangegeven dat zij zelf kunnen bepalen wie zij als huurder accepteren, waarbij inkomenseisen worden gehanteerd. Dit verkleint weliswaar het financiële risico voor de aanbieder, maar het illustreert vooral hoe groot de druk op de woningmarkt is: zelfs antikraakpartijen kunnen redelijke huren vragen en selecteren op inkomen.

In deze huidige situatie ontbreekt voor veel jongeren de mogelijkheid om te sparen. Dit roept de vraag op of woningdelen juist een helpende tussenstap kan zijn. Voor een periode van bijvoorbeeld twee tot drie jaar kan woningdelen jongeren de kans bieden om betaalbaar te wonen, inschrijftijd op te bouwen en te sparen voor een volgende stap op de woningmarkt.

Daarnaast is het van belang te erkennen dat niet alle jongeren thuis kunnen blijven wonen. Voor een deel van hen is langer thuis wonen geen wenselijke of veilige optie. Juist deze groep heeft

moeite om toe te treden tot de reguliere huurmarkt. Woningdelen kan voor hen een passende oplossing zijn, die zowel financiële verlichting biedt als sociale stabiliteit.

Voor bepaalde kwetsbare doelgroepen is woningdelen door middel van een friendscontract mogelijk minder geschikt, omdat een friendscontract een bepaalde mate van organiserend vermogen vraagt door de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor betaling van de huur. Denk hierbij aan mensen uit beschermd wonen met bepaalde problematiek. Huisvesting van deze doelgroep vindt momenteel plaats via Woonkans. Tevens hebben corporaties en andere verhuurders voldoende belang, mogelijkheden en financiële prikkels om juist niet aan deze doelgroep door middel van woningdeelvarianten te verhuren**.**

2.4 Parkeren

De voorgestelde vorm van woningdelen tot maximaal 2 personen is vergunningsvrij. Daardoor vindt er geen toetsing aan het parkeerbeleid plaats per geval. Woningdelen tot maximaal 2 personen veroorzaakt naar verwachting geen significante extra parkeerdruk, omdat het aansluit bij de gemiddelde huishoudgrootte in Roermond en het gemiddelde autobezit bij doelgroepen voor woningdelen lager is. De combinatie van twee inwoners die geen gemeenschappelijk huishouden vormen (zoals twee vrienden of onbekenden) suggereert dat de kans op individueel autobezit groter is, omdat je bijvoorbeeld ervan uit gaat dat een traditioneel huishouden zoals een koppel sneller een auto zou delen dan twee vrienden. Toch blijkt uit onderzoek dat het autobezit onder woningdelers gemiddeld nog steeds lager is dan bij andere huishoudens, vooral vanwege leeftijd, inkomen en woonlocatie.

Hieronder is kernachtig weergegeven waarom we geen significante extra parkeerdruk verwachten door woningdelen tot maximaal 2 personen toe te staan.

Huishoudgrootte sluit aan bij woningdelen tot 2 personen

- In Nederland is de *gemiddelde huishoudgrootte 2,1 personen*.
- In Roermond ligt dit rond de *2,0 personen per huishouden*.
- Woningdelen door 2 personen wijkt dus niet af van de bestaande bezetting van woningen.
- Uit het KiM-rapport blijkt dat autobezit sterk samenhangt met *leeftijd, inkomen en woonomgeving (auto-afhankelijkheid speelt een belangrijke rol)*, niet per se met huishoudsamenstelling (*Verklaringen voor de verschillen in autobezit bij Nederlandse huishoudens. Achtergrondrapport. Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid. Februari 2022*)
- Woningdelen door 2 personen leidt dus niet automatisch tot 2 auto's per woning
- Het gemiddelde autobezit in Roermond bedraagt 1,16 personenauto's per huishouden (CBS, 2024). De spreiding is echter groot: van gemiddeld 0,72 auto's per huishouden in de binnenstad tot 1,55 in Boukoul
- Volgens Platform31 is woningdelen vaak populair onder doelgroepen zoals jongeren, studenten en starters – groepen met *lager autobezit*.

- Op basis van CBS-data van 1 januari 2024 heeft ongeveer 45% van de Nederlanders tussen de 18 en 30 jaar een auto op naam, tegenover ruim 70% van de Nederlanders van 30 jaar en ouder. Dit bevestigt dat jongere leeftijdsgroepen – die naar verwachting oververtegenwoordigd zijn bij woningdelers – structureel minder autobezit hebben (bewerking; Auto's, autobezit en rijbewijsbezit, 1-1-2024 | CBS).
- Een voorbeeld: wanneer jongeren bij hun ouders blijven wonen, komt het ook vaker voor dat zij daar ook op den duur een eigen auto krijgen waardoor het autobezit van het huishouden op de plek wordt verhoogd, wat eveneens voor een verhoging van parkeerdruk zorgt. Het is dus de vraag of woningdelen tot 2 personen tot meer parkeerdruk leidt dan bijvoorbeeld een 2- of 3 persoonsgezin met inwonend volwassen kind in dezelfde woning.
- Woningdelers wonen vaak op locaties met goede OV-verbindingen en voorzieningen, wat autobezit verder verlaagt.
- Het recht van maximaal 2 parkeervergunningen en maximaal 1 bezoekersvergunning per woning in gereguleerd gebied blijft van toepassing. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd, alleen de samenstelling van het huishouden kan anders zijn (niet duurzaam gemeenschappelijk). Bij een aantal adressen in het gereguleerd gebied is er tevens afstand gedaan van het recht om een parkeervergunning te krijgen, ook dit blijft ongewijzigd en gehandhaafd.