



Handreiking Woningdelen

Een nieuwe kijk op wonen



Meer woonruimte, zonder te bouwen.

Woningzoekenden wachten te lang, terwijl de oplossing soms al binnen handbereik is: dezelfde woning, beter benut.

In veel regio's is er een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Woningzoekenden, met name starters, moeten vaak lang wachten op een woning. Het beter benutten van de bestaande woningen is één van de mogelijkheden om bij te dragen aan een slimme oplossing voor de uitdagingen op de woningmarkt. Woningdelen creëert sneller betaalbare woonruimte voor verschillende doelgroepen.

Vanwege huishoudverdunding, waarbij er steeds minder mensen in een woning wonen, daalt het aantal bewoners in wijken en dus ook het draagvlak voor voorzieningen. Minder mensen betekent namelijk ook minder winkels, minder openbaar vervoer en minder levendigheid. Daarom kiest Talis voor intensiever ruimtegebruik in bestaande

wijken. De leefbaarheid neemt dan ook toe en we helpen meer mensen aan een woning. Woningdelen bevordert sociale verbinding en helpt eenzaamheid tegen te gaan.

Hoewel het goedkoper, sneller en eenvoudiger te realiseren is dan nieuwbouw, komt er heel wat kijken bij Woningdelen. Deze handreiking helpt woningcorporaties die interesse hebben in het concept Woningdelen van Talis op weg.

Dit document biedt overwegingen, handvatten, tips en links die helpen te bepalen of Woningdelen voor uw corporatie interessant is en op welke manier dit vorm kan krijgen. Het gaat in op verschillende aspecten van Woningdelen, van visie en ambities tot vergunningverlening, van technische verbouwing tot communicatie en verhuur.

Wat is Woningdelen?

Bij Woningdelen wonen twee mensen in een woning, zonder dat zij een liefdesrelatie hebben. Talis maakt hiervoor bestaande woningen geschikt voor de verhuur van twee onzelfstandige wooneenheden achter één voordeur. Huurders hebben een eigen slaapkamer en badkamer met toilet. Ruimtes zoals een woonkamer, keuken, berging, zolder en tuin of balkon) delen zij. Omdat het om onzelfstandige woningen gaat, hebben huurders geen recht op huurtoeslag.

Bewoners kiezen zelf met wie zij de woning delen

Talis koppelt geen woningzoekenden aan elkaar. Kandidaten zoeken zelf een geschikte medebewoner, zodat deze woonvorm ook echt bij hen past.

Goed om te weten: een belangrijk voordeel voor huurders is dat ze hun meettijd bij Entree behouden én verder opbouwen tijdens het Woningdelen. Hierdoor behouden zij hun kansen op een zelfstandige huurwoning in de toekomst, als hun woonwens verandert.

Kosten en huurprijzen

Voor het realiseren van Woningdelen investeert Talis gemiddeld circa € 25.000 per deelwoning (prijspeil 2025). De kale huurprijs per woonruimte ligt doorgaans tussen € 450 en € 550 per maand. Sinds de wijziging van het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor onzelfstandige woonruimten in juli 2024 hanteert Talis als uitgangspunt een streefhuur van 58% van de maximaal toegestane huurprijs.



Is Woningdelen iets voor ons?

Voordat u als corporatie aan de slag gaat met Woningdelen is het allereerst de vraag of het past bij de visie en ambities van de organisatie. Waar wil de corporatie de komende jaren voor gaan? Draagt Woningdelen bij aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen? Kan Woningdelen inspelen op urgente vraagstukken uit de regio? Denk daarbij aan: het terugdringen van woningtekorten, lange wachttijden voor starters of het verbeteren van de leefbaarheid?

Talis zet Woningdelen in als strategische oplossing om de krapte op de woningmarkt in de regio Nijmegen aan te pakken. Door grote (eengezins)

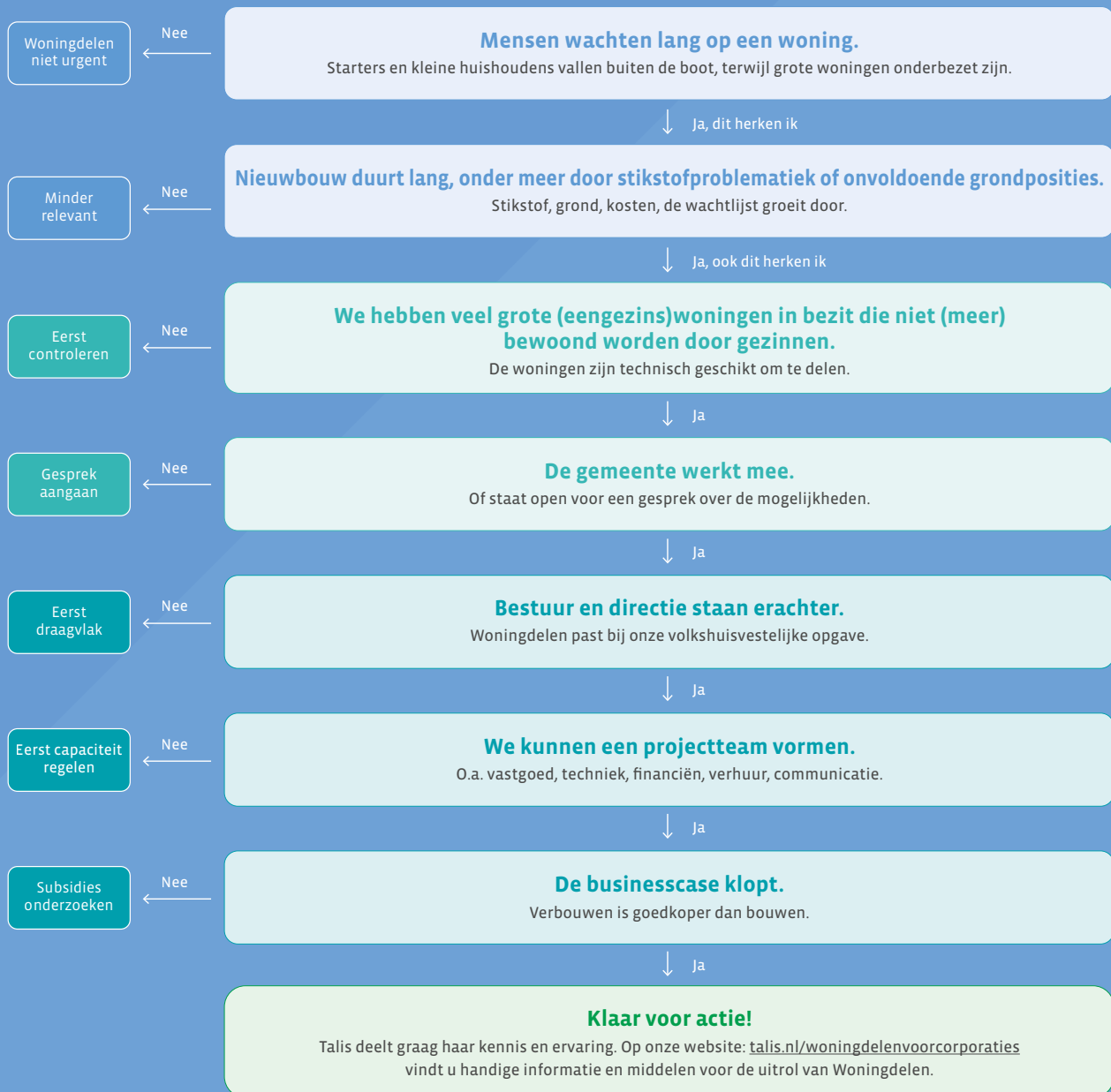
woningen te splitsen voor twee huurders, creëert Talis betaalbare woonruimte en verminderen we de wachttijden. Woningdelen is flexibel: als de woningmarkt daar om vraagt, is de woning vrij gemakkelijk weer in te zetten als eengezinswoning. Ook dragen we via Woningdelen bij aan vitalere wijken, omdat er meer mensen komen wonen waardoor voorzieningen en bedrijvigheid makkelijker overeind gehouden kunnen worden.

Past Woningdelen bij onze corporatie?

Om te bepalen of Woningdelen binnen de visie en bij de ambities van uw corporatie past, kunt u de volgende checklist langslopen:



Woningdelen... iets voor uw corporatie?



Kan en mag **Woningdelen** wel in de gemeente(s) waar we actief zijn?

Als blijkt dat Woningdelen binnen de visie en ambities van de corporatie past én er bestuurlijk draagvlak is, is het vervolgens van belang om in kaart te brengen welke regels, voorwaarden en beperkingen er gelden voor Woningdelen binnen de gemeente(s) waarin uw corporatie actief is.

Deze zijn terug te vinden in onder andere de huisvestingsverordening, gemeentelijke verordening kamerbeleid en het parkeerbeleid. In de huisvestingsverordening van de gemeente staan bijvoorbeeld eisen over het gebruik en de verdeling van woningen. Door de randvoorwaarden in kaart te brengen, wordt duidelijk wat het beter benutten van woningen op ruimtelijk en juridisch vlak betekent.

Wilt u meer lezen over wat gemeenten kunnen doen om Woningdelen makkelijker te maken?
Kijk achterin bij de lijst met verdiepende artikelen.

Kijk behalve naar lokaal niveau ook wat er regionaal en landelijk mogelijk is. Zo biedt de provincie Gelderland sinds 2026 een subsidieregeling voor woningcorporaties, woningeigenaren en gemeenten die iets willen met Woningdelen. Ook is er een splitsingscoach die gemeenten adviseert over hoe en waar te beginnen.

Zo hoopt de provincie net een duwtje extra te geven om de stap naar Woningdelen te maken. De provincie wil kennis en ervaringen, instrumenten en praktische handvatten delen met andere provincies, gemeenten en corporaties die ook met Woningdelen aan de slag willen. Er worden lessen gedeeld uit verschillende Gelderse gemeenten die woningen beter willen benutten.



Aan de slag

Een heldere visie en strategie zijn voorwaarden om aan de slag te gaan met Woningdelen. Nadat er een bestuurlijke opdracht is gegeven en er draagvlak binnen de organisatie is, moet de Raad van Commissarissen worden geïnformeerd. Vervolgens kan een medewerker of een multidisciplinair projectteam worden aangewezen om invulling te geven aan de volgende stappen en om ervoor te zorgen dat alles op tijd, binnen budget en volgens afspraak wordt uitgevoerd.

Een kleine greep uit de vragen die voorbijkomen en de keuzes die moeten worden gemaakt: wat is het tijdspad en de ambitie (aantal woningen) met betrekking tot Woningdelen? Welke woningen zijn geschikt, wat is er nodig om de vergunningen te regelen, wat zijn de gevolgen voor de huurders, wat zijn de kosten van de verbouwing, hoe te communiceren over Woningdelen en hoe zien de huurcontracten eruit?

Een multidisciplinair projectteam zorgt voor draagvlak binnen de organisatie en ook daarbuiten. Er wordt samengewerkt met externe stakeholders om kennis, capaciteit en draagvlak te vergroten. Dan gaat het bijvoorbeeld over overheden, partners in zorg en welzijn, huurdersbelangenvereniging, andere corporaties, buurten en wijken, huidige en toekomstige huurders én omwonenden.

Er worden verschillende specialismen uit de organisatie in het projectteam vertegenwoordigd:

→ **Regels en processen**



Denk aan: Wat is het omgevingsplan van de gemeente? Hoe zit het met de parkeernorm? Wat zijn de regels en kunnen hierover afspraken gemaakt worden? Past Woningdelen binnen de volkshuisvestelijke kaders, gemeentelijke afspraken (prestatieafspraken) en de regionale woondeal?

→ **Communicatie**



Denk aan: Zorg ervoor dat belanghebbenden meegenomen worden in de plannen voor Woningdelen. Op welke manier wilt u woningzoekenden bereiken? Wit u apart communiceren met de omwonenden? Komt er een projectpagina?

> [kijk voor meer informatie op onze website](#)

→ **Vastgoed/voorraadbeheer**



Denk aan: Welke woningen zijn geschikt om te delen? Hoe ziet het Plan van Eisen eruit? Welke investeringskeuzes worden gemaakt en past dat binnen het portefeuillebeleid?

> [kijk voor meer informatie op onze website](#)

→ **Verhuur**



Denk aan: Aan wie wordt Woningdelen aangeboden? Hoe werkt de verhuur en woningtoewijzing voor Woningdelen? Hoe zien de contracten voor Woningdelen eruit? Hoe wordt de huurprijs vastgesteld? Wat heeft Woningdelen voor gevolgen voor de huurders, bijvoorbeeld met betrekking tot servicekosten, een uitkering of toeslagen?

> [kijk voor meer informatie op onze website](#)

→ **Leefbaarheid/wijkadviseur**



Denk aan: Hoe omwonenden en de buurt mee te nemen in de nieuwe vorm van verhuur en draagvlak te krijgen in de wijk voor deze nieuwe woonvorm?

→ **Technisch beheer**



Denk aan: Maak een plan voor de verbouwing van de woning. Welke aannemer gaat de verbouwing uitvoeren? Hoe lang duurt de verbouwing? Hoe zien de plattegronden eruit?

> [kijk voor meer informatie op onze website](#)

→ **Financiën**



Denk aan: Wat kost het delen van de woning(en), ook afgezet tegen kosten voor nieuwbouw? Is Woningdelen financieel haalbaar? Wat is de terugverdientijd? Zijn er mogelijkheden voor subsidies? De provincie Gelderland en de Rijksoverheid stellen subsidies beschikbaar:

> [kijk voor meer informatie op onze website](#)

Tips van Talis

Talis is in 2021 begonnen met een projectgroep Woningdelen. Sindsdien hebben we de nodige ervaring opgedaan en we raden Woningdelen ook andere corporaties aan. De ervaringen van de organisatie, woningzoekenden, bewoners en omwonenden zijn positief. Het realiseren van een deelwoning kan snel, relatief goedkoop en met een lage milieubelasting gebeuren. Het is een effectieve manier om een bepaalde groep woningzoekenden sneller te huisvesten. Daarnaast is het delen van een woning een manier om eenzaamheid tegen te gaan of mantelzorg mogelijk te maken. Woningdelen kan voor obstakels zorgen, maar deze zijn op te lossen. Het is uiteraard belangrijk dat er (bestuurlijk) draagvlak is voor Woningdelen.

Uitdagingen bij verhuur van Woningdelen

Omdat Woningdelen een nieuwe woonvorm is, blijkt verhuren via het reguliere woonruimteverdeelsysteem lastig. Veel woningzoekenden zijn nog niet bekend met het concept en het systeem is niet ingericht op twee huishoudens in één woning.

Daarom experimenteert Talis met aanmelden via een eigen website. Kandidaten kunnen zich daar eerst verdiepen in woningdelen voordat zij zich aanmelden. Zo ontstaat een groep woningzoekenden die bewust voor deze woonvorm kiest. Nadeel is dat de verhuur minder transparant is en meer handmatig werk vraagt, wat leidt tot extra vragen van woningzoekenden.

Doelgroepkeuze bij Woningdelen

Talis biedt Woningdelen momenteel uitsluitend aan de secundaire doelgroep aan (bruto jaarinkomen tussen € 29.400 en maximaal € 51.537 per persoon, vastgesteld belastbaar inkomen, prijspeil 2026). De reden hiervoor is dat Woningdelen wordt gezien als onzelfstandige woonruimte. Hierdoor hebben bewoners geen recht op huurtoeslag en kunnen toeslagen of uitkeringen worden verlaagd of vervallen. Voor woningzoekenden met een laag inkomen wegen deze financiële nadelen zwaar. Daarom is Woningdelen, binnen de huidige wet- en regelgeving, niet passend voor de primaire doelgroep van Talis.



Tot slot

Talis over Woningdelen

“Veel woningzoekenden wonen alleen, terwijl veel van onze woningen eengezinswoningen zijn. Daarom kijken we hoe we slimmer met ruimte kunnen omgaan en kiezen we voor woonvormen zoals Woningdelen. Zo creëren we snel extra woonruimte. We zien dat het mensen helpt, bijvoorbeeld omdat een woning delen gezelliger is en je elkaar kunt ondersteunen.”

Jan van der Meer, bestuurder Talis

Ervaringsdeskundigen Woningdelen via Talis

“We hebben geluk gehad. Om met z’n tweeën een huis te delen, voelt als een luxe. Een groot voordeel is dat je niet altijd alleen zit: je hebt iemand om samen mee te eten of wat te drinken. Maar verder hebben we vooral ons eigen leven. Voor ons is dit een uitkomst.”

Woningdelers Rick en Rutger

Gedeputeerde provincie Gelderland

“De oplossing voor de wooncrisis zit niet alleen in nieuwbouw, maar in de woningen die er al staan. Door ruimte beter te benutten via Woningdelen kunnen snel extra woningen worden gerealiseerd en wordt tegelijk de leefbaarheid in onze wijken versterkt.”

Dirk Vreugdenhil

Deze handreiking is tot stand gekomen met ondersteuning van de Provincie Gelderland. Heeft u interesse of wilt u meer informatie neem dan contact op via www.gelderland.nl/contact.

Op onze website www.talis.nl staat ook veel praktische informatie voor woningzoekenden/huurders en stakeholders. Maak hier gerust gebruik van.

Lijst met verdiepende artikelen

➤ Wilt u meer lezen over wat gemeenten kunnen doen om Woningdelen makkelijker te maken?
[Klik op deze link](#) om naar de website van de Provincie Gelderland te gaan.

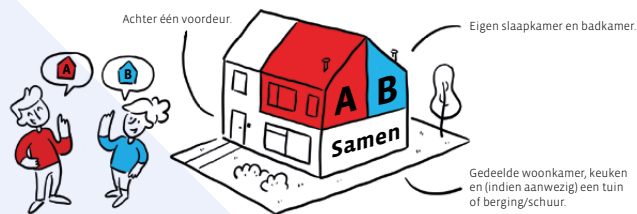
➤ Wilt u meer lezen over doelgroepen en de potentie van Woningdelen?
[Klik op deze link](#) om naar de website van Platform 31 te gaan.

Woningdelen. Zo pakt Talis het aan.

Talis zet sinds 2021 in op Woningdelen: een manier om bestaande woningen slimmer te benutten. Deze visueel laat zien hoe Talis dit aanpakt – van idee tot uitvoering. Niet als blauwdruk, maar als praktisch voorbeeld en inspiratie voor andere corporaties.

Wat is Woningdelen?

Het delen van één bestaande woning door 2 huurders (zonder liefdesrelatie).



De voordelen van Woningdelen.



Randvoorwaarden. Wat mag en wat kan?

Breng de regels en ruimte in kaart. Denk hierbij aan:

Gemeentelijke regels, o.a. huisvestingsverordening, beleidsregels kamerverhuur, parkeerbeleid.

Subsidies, bijvoorbeeld via Provincie of Rijk.



Aanpak in 5 stappen.

1 Visie en strategie.

Bepaal de visie en hoe Woningdelen binnen uw corporatie kan worden toegepast.



2 Multidisciplinair projectteam samenstellen.

Het team bestaat uit mensen van:

Beleid & Regelgeving	Communicatie & Leefbaarheid
Vastgoed & Techniek	Verhuur
Financiën	Asset



3 Selectie geschikte woningen.

Uitzoeken welke woningen geschikt zijn.



4 Verbouwing en inrichting.

Toevoegen van een extra badkamer en eventuele andere aanpassingen. Afspraken maken met aannemer over proces woningaanpassing Woningdelen.

5 Communicatie en Verhuur.

Laat weten dat je een nieuwe woonvorm aanbiedt en leg het concept helder uit. Beschrijf duidelijk en beknopt het proces voor de huurder. Wat zijn de voorwaarden? Waar kan deze zich aanmelden?



Bevindingen uit de praktijk.

Een nieuwe woonvorm vraagt maatwerk en goede communicatie.



Woningdelen is vooral passend voor onze secundaire doelgroep vanwege inkomenseisen en geen recht op huurtoeslag.

Huurders behouden hun meettijd in Entree, dit wordt als een groot voordeel gezien door onze huurders.

Communiceer niet alleen met (potentiele) huurders, maar ook met de buurt.



Interesse om aan de slag te gaan met Woningdelen? Bekijk de handreiking op www.talis.nl.



We hebben dit document met zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat er (druk)fouten in staan of dat er wijzigingen plaatsvinden, nadat de handreiking wordt gepubliceerd. Helaas kunnen we dit niet voorkomen. Aan de inhoud van deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend.



Vragen of meer informatie?

Neem dan gerust contact met ons op,
we helpen u graag.

Postbus 628, 6500 AP Nijmegen
(024) 352 39 11 - welkom@talis.nl

www.talis.nl