

Vooraf

Dit document is bedoeld voor organisaties die met woningdelen aan de slag willen. Talis deelt graag de kennis die reeds is opgedaan. Anderen kunnen zo sneller aan de slag. In dit document staat algemene informatie over woningdelen, technische informatie, verhuurinformatie en ook hoe het toewijzen van woningen verloopt.

Dit document is bedoeld voor eigen intern gebruik. Het is niet toegestaan om deze informatie zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming extern te delen of te publiceren.

Leeswijzer

De informatie in dit document is gebundeld naar onderwerp:

1. Algemeen
2. Technisch
3. Verhuur
4. Belemmingen en risico's
5. Ervaringen van huurders, Talis en medewerkers
6. Communicatie

1. Woningdelen Talis – algemeen

1. *Wat is woningdelen?*

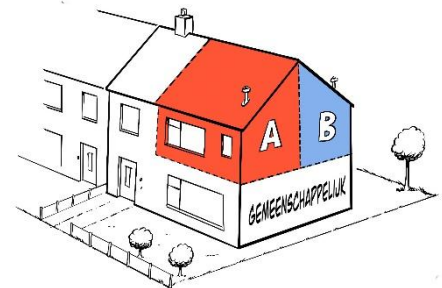
- a. Een bestaande, ruime eengezinswoning wordt gesplitst in twee woningen achter één voordeur.
- b. Op de eerste verdieping komen twee slaapkamers met elk hun eigen afsluitbare badkamer en toilet en suite.
- c. Bewoners delen de tuin en gemeenschappelijke ruimtes zoals de woonkamer, keuken en (opberg) zolder.
- d. Beide bewoners krijgen ieder een eigen (onzelfstandig) huurcontract voor onbepaalde tijd.

2. *Waarom woningdelen?*

Woningdelen is een antwoord op maatschappelijk en demografische vraagstukken

- a. Toename in eenpersoonshuishoudens: 65-70% van de woningzoekenden in onze regio betreft een eenpersoonshuishouden
- b. Tegengaan eenzaamheid

WONINGDELEN





- c. Draagt bij aan vitaliteit wijken
 - d. Goed benutten woonruimte potentieel: door een bestaande woning geschikt te maken voor 2 aparte huurders kan Talis daarmee 2 woningzoekenden aan een woning helpen en zo de druk op de woningmarkt verminderen
 - e. Terugdringen lange wachttijd woningzoekenden
3. *Is woningdelen hetzelfde als een friends-woning?*
Nee, bij een friends-woning delen meerdere huurders één huurcontract. Bij een woningdeelwoning krijgen beide bewoners een eigen huurcontract
4. *Welke delen van de woning zijn gemeenschappelijk?*
De gehele begane grond (hal, toilet, keuken en woonkamer), de kelder en zolder (indien aanwezig) en de tuinen. Beide bewoners zijn gemeenschappelijk verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van deze gemeenschappelijke ruimtes.

2. Woningdelen – technisch

1. *Welke woningen zijn geschikt voor woningdelen?*
Op dit moment worden alleen eengezinswoningen omgebouwd tot woningdeelwoning. Wij onderzoeken de mogelijkheden om ook appartementen geschikt te maken voor woningdelen.
2. *Om hoeveel woningen gaat het?*
Talis heeft 15.320 huurwoningen, waarvan 6.400 eengezinswoningen. Daarvan zijn 4.000 woningen technisch geschikt voor woningdelen. Talis heeft de afgelopen jaren ruim 120 huizen geschikt gemaakt voor woningdelen. Vanaf 2025 worden minimaal 50 eengezinswoningen per jaar omgebouwd met een maximum van 2.000 deelwoningen (4.000 verhuurbare eenheden).
3. *Hoe zijn deze gekozen?*
Wij kiezen een woning op basis van onderstaande selectiecriteria:
 - a. Het betreft een eengezinswoning: het leidingwerk kan hier eenvoudig aangepast worden in verband met bestaande standleidingen
 - b. De woning is minimaal 80 m² groot: deze oppervlakte leent zich prima voor woningdelen door 2 personen.
 - c. De woning heeft minimaal 3 slaapkamers: de 3^e slaapkamer wordt een privé badkamer
 - d. De woning is minimaal 20 jaar oud: vanwege diversiteit in de wijk - leeftijd van bewoners en woningtype.



Op dit moment wordt onderzocht of we ook in gestapelde bouw het concept kunnen toepassen.

4. *Wat wordt er verbouwd?*

Er wordt een extra badkamer met toilet toegevoegd aan de woning. Hiervoor wordt de kleinste slaapkamer gebruikt. Daarnaast wordt er een doorbraak gemaakt van de slaapkamers naar de badkamers zodat de badkamers ensuite zijn. De slaapkamers worden voorzien van een slot.

5. *Wat kost dat per woning?*

De investering bedraagt gemiddeld € 25.000,= (prijsspeil 2025) voor het toevoegen van de extra badkamer, het verleggen van de leidingen en het doorbreken van de muren. De exacte kosten zijn afhankelijk van de specifieke situatie en woning. De terugverdientijd is 15 jaar.

6. *Hoe lang duurt een verbouwing?*

Wij hebben het concept samen met onze RGS-partners gestandaardiseerd. Hierdoor kan een woning binnen 4-6 weken omgebouwd en weer verhuurd worden. Ter vergelijking: het realiseren van nieuwbouw duurt gemiddeld 7 jaar van plan tot realisatie.

7. *Hoe duurzaam is woningdelen?*

De milieubelasting is laag, omdat er niet gesloopt of nieuw gebouwd wordt. Een bestaande woning wordt hergebruikt. De aanpassingen in de woning zijn demontabel en flexibel. Bij een wijzigende woonbehoefte kan de woning weer eenvoudig teruggebracht worden naar een eengezinswoning.

3. Woningdelen – verhuur

1. *Wat is de doelgroep? Leeftijd, inkomen, huishoudgrootte?*

De doelgroep die wij momenteel veelal huisvesten zijn starters tussen de 25-35 jaar oud. Dit zijn eenpersoonshuishoudens. Zij hebben ieder een minimum inkomen van € 28.375 en maximaal € 49.669 bruto per jaar (2025). De Belastingdienst noemt dit het vastgesteld belastbaar inkomen.

2. *Waarom hanteert Talis deze inkomensgrens?*

Talis is een sociale volkshuisvester en stelt betaalbaarheid van woningen voorop. Huurders van een woningdeelwoning kunnen geen aanspraak maken op huurtoeslag en lopen risico om gekort te worden op andere toeslagen en uitkeringen zoals de AOW. Daardoor kunnen de totale woonlasten te hoog

worden. Wij willen voorkomen dat mensen in financiële problemen komen.

3. *Hoe groot is het animo?*

In Nijmegen is er veel vraag naar een deelwoning. In Wijchen is er ook vraag, maar minder dan in Nijmegen. De jonge doelgroep geeft de voorkeur aan ‘in de stad’ wonen. Gemiddeld staan er 200 mensen op de geïnteresseerdenlijst voor woningdelen. Zij kunnen meedoen aan de loting als er een woningdeel-woning beschikbaar komt.

4. *Wie komt er in aanmerking voor een woningdeel-woning?*

- a. Elke woningzoekende die is ingeschreven op Entree, kan zich inschrijven op de interesselijst voor woningdelen. Dat kan alleen of samen met een medebewoner. Beiden moeten ingeschreven staan op Entree.
(Entree is een samenwerkingsverband van bijna 18 woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Samen verhuren zij ruim 90.000 woningen)
- b. Geïnteresseerden mogen geen liefdesrelatie hebben. We voegen een extra badkamer toe zodat beide eenpersoonshuishoudens beschikken over eigen sanitair. Deze investering zou voor een stel dat een gezamenlijke huishouding vormt niet nodig zijn. Daarmee is woningdelen een product dat we niet bestemmen voor woningzoekende die met hun levenspartner willen samenwonen.
- c. Geïnteresseerden verdienen ieder minimaal € 28.375 en maximaal € 49.669 bruto per jaar (2025). Lagere inkomensgroepen lopen het risico gekort te worden op hun toeslagen of uitkering.
- d. Een intakegesprek/fysieke kennismaking is onderdeel van de toewijzing.
- e. Als geïnteresseerden eerder hebben gehuurd moet worden aangetoond dat zij goed huurderschap hebben vertoond.

5. *Kan men zelf medebewoners aandragen?*

Woningzoekenden mogen tot op zekere hoogte zelf bepalen met wie ze in deze woning gaan wonen. Dit mag een vriend of vriendin zijn, maar ook een familielid, of iemand anders die geen liefdesrelatie is. De voorwaarde is dat degene ook aan alle voorwaarden voldoet. Als iemand geen medebewoner heeft dan is er een mogelijkheid om gekoppeld te worden aan een andere woningzoekende die geen medebewoner heeft. Talis faciliteert dit met kennismakingsmomenten.

6. *Hoe werkt de verhuur en toewijzing?*

Mensen die geïnteresseerd zijn in ‘Woningdelen’ kunnen zich aanmelden via de website van Talis. Zij worden dan op een geïnteresseerdenlijst geplaatst. Zodra er een woningdeel woning beschikbaar komt, wordt er een kijkmoment



georganiseerd. Geïnteresseerden krijgen dan de mogelijkheid om de woning te bezichtigen en in te schrijven voor de woning. Toewijzing vindt plaats door middel van loting. Aanwezigheid op het kijkmoment is minstens één keer verplicht zodat zij een duidelijk beeld krijgen van het concept en wij de woningzoekenden leren kennen.

Aan het wonen in een woningdeelwoning worden voorwaarden gesteld. Deze staan op de website van Talis: [Woningdelen – Talis](#)

7. *Krijgt ieder een huurcontract? Is dit een permanent contract of tijdelijk?*

Beide huurders krijgen een eigen huurcontract met een eigen huurprijs voor onbepaalde tijd.

8. *Hoe zit het met de huur. Vraagt Talis twee keer de huur? Of hetzelfde bedrag als je normaal betaalt als je een heel huis huurt?*

We verrekenen de investering voor de extra badkamer in de huurprijs. Huurders betalen de huurprijs voor de eigen afsluitbare ruimtes en de gedeelde ruimtes. Omdat de oppervlakte van badkamers en slaapkamers kan variëren kan het zijn dat de ene huurder iets meer betaalt dan de ander. Huurprijzen worden gebaseerd op het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimtes. Tevens is bij het bepalen van de streefhuur rekening gehouden met de betaalbaarheid van de woningen voor de primaire doelgroep. Aangezien huurtoeslag niet mogelijk is.

9. *Hoe hoog is de huur?*

De huurprijzen variëren tussen de € 450 en € 550 per woonruimte (kale huur). Sinds de wijziging in de WWS voor onzelfstandige eenheden in juli '24 hanteren wij 58% van de maximaal toegestane huurprijs als streefhuur.

10. *Hebben beide bewoners een eigen energiecontract of delen ze dat ook?*

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een energiecontract. Dit is gelijk aan de werkwijze als er twee personen uit één huishouden in een woning wonen. Het energiecontract komt dan op naam van één persoon te staan. Als deze persoon vertrekt, wordt het contract beëindigd en moet de achterblijvende huurder een nieuw contract afsluiten. Dit geldt ook voor andere contracten die gelden voor het gezamenlijke huishouden. Denk aan waterlevering, gemeentelijke heffingen, inboedelverzekering en internet.

11. *Hoe gaat de gemeente om met woningdelen?*

Als gemeenten woningdelers registreert als één huishouden, lopen zij het risico gekort te worden op hun uitkering of minder toeslagen te ontvangen. Gemeenten hebben vanuit de participatiewet juridisch ruimte om woningdelers uit te



zonderen van toepassing van de kostendelersnorm. In de gemeente waar Talis werkt, Nijmegen en Wijchen, maken gemeenten gebruik van deze mogelijkheid.

12. Wat gebeurt er als een huurder vertrekt?

Huurders hebben het coöptatierecht, zoals vastgelegd in de huurovereenkomst. Vertrekt één van beiden, dan heeft de zittende huurder een maand de tijd om een nieuwe kandidaat te vinden. De voorwaarde is dat degene ook aan alle voorwaarden voldoet. Lukt dit niet, dan zal Talis in afstemming met de zittende huurder een nieuwe bewoner via de geïnteresseerdenlijst zoeken. Deze afstemming is van belang om de leefbaarheid te waarborgen.

13. Merkt Talis dat Woningdelen effect heeft op de wachtlijsten voor mensen die een huurwoning zoeken? Zo ja, hoe? Zo nee, is dit dan wel de oplossing?

Ja dit heeft effect omdat we twee woningzoekenden huisvesten in plaats van één. Maar gezien de kleine schaal waarop we dit kunnen uitvoeren is er nog geen significante afname meetbaar. Daarom zetten we in op kennisdeling over dit concept zodat ook andere corporaties op deze manier de beschikbaarheid van woonruimte in de bestaande voorraad gaan vergroten.

4. Woningdelen – belemmeringen en Risico's

1. De huur ligt tussen € 450-€ 550 per wooneenheid per maand. Waarom hanteert Talis de ondergrens van € 28.375? Mensen met een lager inkomen kunnen deze lasten toch ook dragen?

Omdat er sprake is van onzelfstandige woonruimte kunnen huurders geen huurtoeslag aanvragen. Bovendien wordt Woningdelen gezien als gezamenlijk huishouden waardoor er gekort kan worden op toeslagen, uitkeringen in de AOW. We werken er hard aan om deze woonvorm ook voor lagere inkomens beschikbaar te kunnen stellen. Dat vraagt om wijziging van wet- en regelgeving op rijksoverheidsniveau. Zodat woningzoekenden niet gestraft worden als ze ervoor kiezen om een woning te delen in plaats van schaarse zelfstandige woonruimte alleen te bewonen. Met de gemeenten waarin wij werken (Nijmegen en Wijchen) hebben we al kunnen afspreken dat woningdelers niet gekort worden op hun bijstandsuitkering. Al komt het nu nog niet voor dat we deze mensen in woningdelen huisvesten.

5. Woningdelen – ervaringen van huurders, Talis en medewerkers

1. Wat zou Talis anders willen doen? Is er al een evaluatie geweest?

In de pilotfase zijn diverse leermomenten geweest die we intern en met onze partners hebben opgepakt. Nu (2025) hebben we een goed lopend proces. We kijken wel naar mogelijkheden voor verhuring via het woonruimteverdeelsysteem. En we blijven alert op huurprijzen en inkomensgrenzen om vraag en aanbod op

elkaar aan te laten sluiten.

2. *Wat vinden de medewerkers hiervan?*

Het ontwikkelen van een nieuw product en een nieuw proces vraagt om inzet en draagvlak. Dat hebben we bij Talis ook ondervonden. Om draagvlak te creëren is het belangrijk om de visie achter het beter benutten van de bestaande voorraad goed uit te leggen. Er is aandacht nodig voor het extra werk dat er ontstaat. Het helpt om specialisten aan te stellen die het pionierswerk verrichten, totdat woningdelen geïntegreerd kan worden in de lopende processen.

3. *Hoe reageren huurders en woningzoekenden?*

Wij krijgen veel positieve reacties van woningzoekenden en bewoners van een deelwoning. Zij zijn erg tevreden over de mogelijkheid om een grote woning te delen tegen een betaalbare prijs. Omdat starters weinig perspectief hebben op een zelfstandige huurwoning, gezien de grote vraag hiernaar, zijn zij erg blij met deze kans.

4. *Wat vinden de burens hiervan?*

De burens zijn vooral nieuwsgierig wie er in de deelwoning komt te wonen. Er is draagvlak voor het beter gebruiken van de bestaande woonruimte. Tot nu toe hebben we geen meldingen van overlast of protesten van omwonenden ontvangen. De eengezinswoning in kwestie wordt gebruikt door twee volwassenen zoals heel normaal is. De contractvorm is anders maar dat is voor omwonenden niet van belang. Men is wel kritisch dat er niet te veel woningen in één straat gedeeld worden. Ook omwonenden vinden een mix van bewoners belangrijk.

5. *Raadt Talis het andere woningcorporaties aan? Zo ja, waarom?*

Ja, we raden andere woningcorporatie aan om ook woningdeelwoningen aan te bieden. De ervaringen van Talis, woningzoekenden, bewoners en omwonenden zijn positief. Het realiseren van een woningdeelwoning kan snel, relatief goedkoop en met een lage milieubelasting gebeuren. Het is daarmee een bewezen 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 makkelijker mogelijk te maken.

6. *Welke tips zou je andere woningcorporaties willen geven?*

- Begin met woningdelen vanuit het besef dat veel woonruimte in Nederland onbenut blijft. Er zullen gaandeweg obstakels zijn, maar deze zijn op te lossen. Talis heeft daar inmiddels ruime ervaring mee. Het helpt als bij de



betreffende gemeenten (bestuurlijk) draagvlak is voor woningdelen en de samenwerking die daarvoor nodig is. Bijvoorbeeld in vergunning trajecten.

- Omdat het bijzondere verhuur betreft merkten wij in het begin dat aanbieden via het reguliere aanbiedsysteem niet zinvol was. Mensen zijn niet goed op de hoogte van het concept. Het aanmelden op een eigen website met aanvullende informatie werkt dan ook beter. Wij hebben daarvoor een filmpje gemaakt van een deelwoning en op de website geplaatst.

6. Woningdelen - communicatie

1. Hoe hebben jullie de promotie gedaan?

Wij zijn gestart met een campagne op Facebook en Instagram om het concept bekendheid te geven. Daarmee wilden we zichtbaar worden en de doelgroep informeren en enthousiasmeren. Daarnaast plaatsen wij 'te huur' borden in de tuin van een deelwoning die wordt verbouwd. We hebben ook tijdelijk een makelaar ingehuurd voor een ander perspectief op het vermarkten van het nieuwe product.

Meer weten?

Stuur dan een mail naar woningdelen@talīs.nl en onze experts nemen contact met u op. U kunt ook contact opnemen via (024) 352 39 11.