



Aan de slag met friendscontracten

Handvatten voor woningcorporaties

Frank Dirks

Myrthe Sietsma

Frank Wassenberg

Uitgave

Platform31

Den Haag, november 2023

Auteurs: Frank Dirks, Myrthe Sietsma en Frank Wassenberg

Redactie: Platform31

Met dank aan: Camiel van Esch, Nora Groenendaal, Fokke Boorsma, Amarens van der Meulen, Judith Ebisch, Hannie van Doorn, Tanja Riet, Erik de Rooij, Sander Sparenberg, Stefan Kusters, Nika de Waide, Saskia Teegelbeckers Marianne Soons, Anouk Corel, Aster Severs, Carla Steltenpool. Dion Heinis, Eeke van der Wal, Daniëlle van Bilzen, Jaap van Hoogmoed, Jim Peters, Janet Croes, Bruno Otten, Anniek Dimmendaal, Olivier Smink, Ninon Pijnacker, Jeske Hoogebeen en Naomie Vermeij voor hun goede inbreng tijdens de Community of Practice ‘Hoe woningdelen en splitsen te organiseren?’

Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan brede welvaart. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we partijen bij elkaar en onderzoeken we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren trends en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een aanpak waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoevel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inleiding	5
1 Het friendscontract	7
2 Doelgroep en woningmarkt	8
3 Inrichtingskeuzes corporaties: welke varianten zien we in de praktijk	13
4 Friendscontract in de sociale huur	15
5 Fiscale regels en gevolgen	18
6 Woonlasten en financieel voordeel Rijk en corporaties	21
7 Voor- en nadelen friendscontract	27
8. Praktische tips en overwegingen	28

Samenvatting

Woningdelen is een van de mogelijkheden om de schaarse ruimte in Nederland beter te benutten. Voor elke woningzoekende die een etage, kamer of ruime eengezinswoning deelt, hoeft geen nieuwe woning te worden gebouwd. We zien in de praktijk steeds meer woningcorporaties die experimenteren met het delen of splitsen van woningen en appartementen of daarover nadenken. In deze handreiking zoomen we in op het friendscontract. Dat is een van de zeven woningdeelvarianten die Platform31 onderscheidt.

We bieden met deze handreiking woningcorporaties en gemeenten handvatten om het friendscontract in de praktijk vorm te geven. De kern van een friendscontract is de verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders. Huurders vormen samen één huishouden (geen stellen of gezinnen) en zijn in gelijke mate financieel verantwoordelijk én beschermd.

Friendscontracten komen vaker voor in gespannen woningmarktgebieden, maar er is geen reden waarom een woningcorporatie het friendscontract niet ook in meer ontspannen woningmarkten in kan zetten. En dat gebeurt ook. Woningcorporaties bieden het friendscontract vaak aan (een groep) jongeren aan, maar er is ook interesse in het concept onder senioren. Tevens is het prima in te zetten voor broers en zussen of bijvoorbeeld werkende vrienden. Vanwege de gezamenlijke verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid zijn friendscontracten minder geschikt voor kwetsbare doelgroepen.

4

Corporaties hebben en maken verschillende keuzes bij de inrichting van het friendscontract, bijvoorbeeld wat betreft een onder- of bovengrens aan de leeftijd, kamergrootte, het wel of niet behouden van inschrijfduur, garant staan door ouders en wel of geen eigen sanitair aanbieden. Het bieden van eigen sanitair zien we vooral in nieuwbouw friendsconcepten in het midden- of hogere huursegment, die zich richten op werkende 'jongeren' en 'millennials'. Een friendscontract kan in de middenhuur maar ook de sociale huur. Daar experimenteren woningcorporaties ook mee.

Een friendscontract pakt voor de huurders gemiddeld genomen goedkoper uit qua woonlast dan zelf een woning huren, zeker voor de doelgroep van woningcorporaties die geen huurtoeslag krijgt. Bij een friendscontract is huurtoeslag eigenlijk niet nodig, en meestal ook niet mogelijk. En dat bespaart fors op de uitgaven aan huurtoeslag. Er zijn dus ook financiële voordelen voor het Rijk en de belastingbetaler. En voor de woningcorporaties die het concept in de sociale huur toepassen, en zo de reguliere in plaats van een afgetopte huur kunnen vragen voor grotere woningen.

Voor de meeste doelgroepen heeft een friendscontract geen fiscale gevolgen. Voor een bijstandsgerechtigde weegt wel de kostendelersnorm mee, tenzij alle friends jonger dan 27 jaar zijn. En senioren ontvangen bij een friendscontract (net als bij een kamercontract) het lagere gehuwdenpensioen in plaats van het hogere alleenstaandenspensioen. Tenzij ze met zijn drieën een friendscontract afsluiten.

Het friendscontract is een interessant woonconcept voor woningcorporaties die snel meer woonruimte willen bieden. Het vraagt weinig systeemaanpassingen, omdat er 'gewoon' een verhuureenheid wordt verhuurd met een iets ander huurcontract. Het friendscontract is inzetbaar in de middenhuur en de sociale huur. In de sociale huur ligt de meeste ruimte voor het veelvuldig toepassen (opschalen). Dat vraagt wel om het toewijzen goed in te richten.

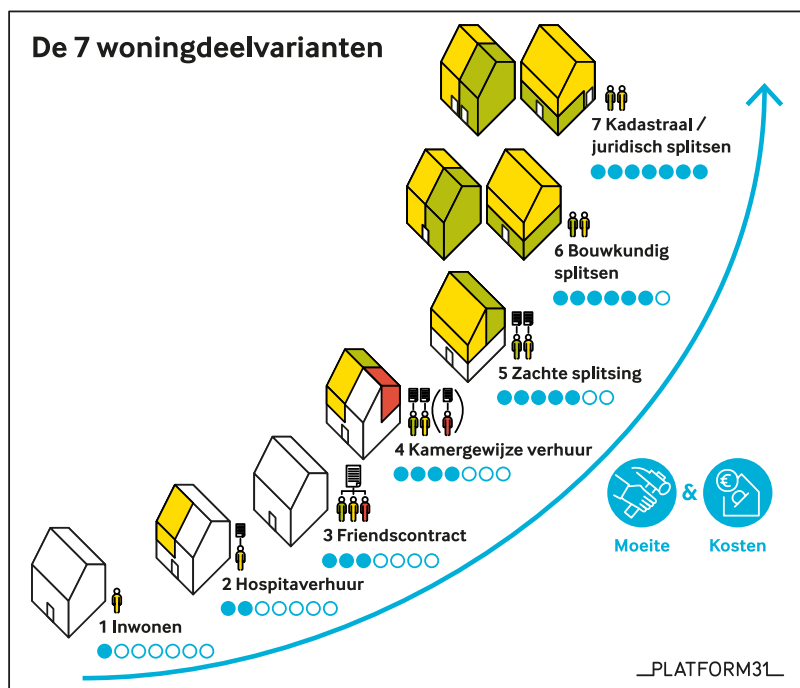
Inleiding

Woningdelen is een van de mogelijkheden om de schaarse ruimte in Nederland beter te benutten. Voor elke woningzoekende die een etage, kamer of ruime eengezinswoning deelt, hoeft geen nieuwe woning te worden gebouwd. We zien in de praktijk steeds meer woningcorporaties die experimenteren met het delen of splitsen van woningen en appartementen of daarover nadenken. Voor een aantal corporaties is woningdelen en woningsplitsing al 'normaal'; een van de vele woonvormen – basisstrategieën – om een groep huurders mee te huisvesten. Overstappen op woningdelen levert, in tegenstelling tot nieuwbouw als strategie, direct extra woonruimte op. Voor jongeren, (ex-)studenten, woonstarters of spoedzoekers die anders geen kans maken.

Woningcorporaties zien ook dat er huurders zijn, die om andere – persoonlijke of financiële – redenen voor langere tijd samen een woning willen delen of daarvoor open staan. Ouderen die het prima vinden om samen een woning te delen of in een kleinere gesplitste studio te wonen.¹ Broers en zussen, of vrienden die graag samen een woning delen. Alleenstaande (oudere) huurders die een kamer over hebben en die tijdelijk (onder)verhuren aan een (internationale) student. Studenten die liever met andere studenten op kamers wonen dan in een eigen studio.² Allemaal voorbeelden dat woningdelen niet alleen een pragmatische woonoplossing is, maar als woonvorm ook aansluit bij de behoefte van bepaalde groepen woningzoekenden en huurders. Zowel als een tijdelijke als een meer permanente woonvorm.

Figuur 1: De zeven woningdeelvarianten

5



Illustratie: Janneke ten Kate

¹ AM.nl. (z.d.). [Friends-woningen ook populair bij senioren](#); Van den Adel, I. (2022, 15 september). [Zo wil SOR ouderen woningen laten delen: 'Dit is dé oplossing voor de woningnood en eenzaamheid'](#). *Algemeen Dagblad*.

² Kences. (2023). [Landelijke monitor studentenhuizing 2023](#).

Handvatten voor woningcorporaties

Platform31 onderscheidt zeven manieren om woningen te delen, oplopend in de hoeveelheid moeite en kosten.³ Woningdeelvarianten als inwonen en hospilverhuur, het friendscontract en kamergewijze verhuur zijn betrekkelijk eenvoudig te realiseren, en niet zo kostbaar. Bouwkundig splitsen (met als doel verhuur) of juridisch splitsen (met als doel verkoop) zijn ingrepen die meer moeite en geld kosten. Inwonen en hospilverhuur beginnen ook steeds meer op het netvlies van woningcorporaties te komen. Platform31 vatte een aantal [tips van hospilverhuurders voor woningcorporaties](#) samen naar aanleiding van het panelgesprek dat Platform31 organiseerde met hospibemiddelaars Onder de Pannen, Hospi Housing, Kamers met Aandacht en Student Housing The Hague. Hospilverhuur kan een woningcorporatie ook zelf faciliteren en promoten. Een huurder verhuurt dan een kamer tijdelijk of langdurig onder. De keuken, het sanitair (en de woonkamer) delen ze samen.

In deze handreiking zoomen we in op het friendscontract (optie drie in Figuur 1). We bieden woningcorporaties handvatten om zo woningdelen in de praktijk vorm te geven. We geven een overzicht van de kenmerken van het friendscontract, voor welke doelgroepen deze woonvorm geschikt is (en voor welke doelgroepen minder), welke keuzes je kunt maken als woningcorporatie, de voor- en nadelen en met welke wet- en regelgeving rekening te houden (zoals de gevolgen voor de huurtoeslag, uitkering en AOW). In de Platform31-publicatie '[Woningssplitsing door woningcorporaties in de praktijk](#)' staan praktijkvoorbeelden van woningssplitsing door woningcorporaties.

Community of Practice 'Hoe woningdelen en splitsen te organiseren?'

6 Deze handreiking is een product van de Community of Practice 'Hoe woningdelen en splitsen te organiseren?' Negentien (middel)grote woningcorporaties, verspreid over heel Nederland, deden hieraan mee. We wisselden kennis en ervaringen uit tijdens themabijeenkomsten, bespraken de kansen en geschiktheid van o.a. het friendscontract, kamergewijze verhuur én hospilverhuur als woon- en contractvorm voor verschillende doelgroepen, deelden praktijkvoorbeelden en zetten wet- en regelgeving op een rij. Voor deze handreiking gebruikten we ook eerder opgedane kennis uit de Platform31-publicatie '[Beter benutten bestaande woningbouw](#)' en de artikelenreeks 'Woningdelen in de praktijk': zie '[Hoe woningcorporaties woningdelen toepassen: friendscontracten en kamerverhuur](#)' en '[Nieuwbouw vaker samen delen: een nieuwe trend](#)'.

Leeswijzer

We beginnen in hoofdstuk 1 met de definitie en (juridische) kenmerken van het friendscontract. In hoofdstuk 2 gaan we in op de vraag voor welke doelgroepen en in welke woningmarkten een friendscontract goed kan werken. Daarna volgt een overzicht van inrichtingskeuzes die corporaties (kunnen) maken en het toepassen van friendscontracten in de sociale huur. In hoofdstuk 5 en 6 komt fiscale en financiële regelgeving aan bod en het financiële voordeel dat friendscontracten bieden voor de woningdeler, corporatie en het Rijk. In hoofdstuk 7 zetten we de voor- en nadelen van een friendscontract op een rij en we sluiten af in hoofdstuk 8 met een aantal praktische tips en overwegingen.

³ Wassenberg, F. (2023, 13 april). [Zeven varianten voor woningdelen](#). Platform 31.

1 Het friendscontract

Kern van een friendscontract

De kern van een friendscontract is de verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders. Huurders vormen samen één huishouden (geen stellen of gezinnen).

Het friendscontract heeft in de volksmond dus twee, drie of vier hoofdhuurders of 'samenhuurders'. Het wordt ook wel een groepscontract genoemd. Juridisch gezien zijn de friends 'contractuele medehuurders'.⁴ Het friendscontract wordt vaak in vrijesectorwoningen toegepast, maar het kan ook in de sociale huursector. De (sociale) markthuur wordt onder de 'friends' gedeeld en blijft zo betaalbaar.

Verplichtingen en huurbeschermingsrechten

De friends tekenen gezamenlijk het huurcontract. Er is geen aparte hoofdhuurder. Ze hebben als 'contractuele medehuurder' allemaal dezelfde rechten en plichten. Ze zijn samen verantwoordelijk voor de woning en huurbetalingen. Ook heb je als contractuele medehuurder (evenveel) huurbescherming.

Als een friend vertrekt, blijven de achterblijvers – én de friend die vertrekt – verantwoordelijk voor het betalen van het hele huurbedrag. Het huurcontract dat de friends samen afsloten is wettelijk namelijk ondeelbaar. Juridisch gezien kunnen de friends alleen maar tegelijk opzeggen.⁴ Tenzij de verhuurder (corporatie) de opzegging van een van de vertrekkende friends aanvaardt. Net als bij een stel dat samen een huurcontract afsluit.⁵ De achterblijvende huurder(s) zet(ten) het huurcontract dan voort. Een nieuwe friend toevoegen (als contractuele medehuurder) kan ook. Corporaties vragen soms – net als projectontwikkelaars – aan alle huurders om samen een nieuw huurcontract te tekenen. Een indeplaatsstelling gebeurt ook. Corporaties stellen ten slotte meestal minimale eisen aan het aantal friends dat de friendswoning huurt. Zonder toestemming – bijschrijving op het contract – inwonen is meestal niet toegestaan.

7

⁴ VBTM Advocaten. (2012, 26 april). [Contractuele medehuurder](#).

⁵ VBTM Advocaten. (2021, 4 oktober). [Model huurcontract zelfstandige woonruimte](#).

2 Doelgroep en woningmarkt

Voor welke doelgroepen is het friendscontract geschikt?

De meeste woningcorporaties die friendscontracten aanbieden, mikken op de doelgroep jongeren (vanaf 18 of 21 jaar tot 27 jaar). Maar er is ook animo voor dit concept onder senioren én werkende jongeren boven de 27 (de 'young urban professional'). Een friendscontract is wat dat betreft niet leeftijdsgebonden. Er is eigenlijk ook geen reden om het toepassen van het friendscontract te beperken tot een specifieke doelgroep. Het is in de basis geschikt voor alle huurders die een woning willen delen en daarmee een mooie aanvulling op de traditionele huishoudensindeling van stellen, gezinnen of alleenstaanden. Een friendscontract lijkt niet zo geschikt voor statushouders en uitstromers uit de maatschappelijke opvang.

Woningcorporaties mikken op jongeren

De meeste woningcorporaties die friendscontracten aanbieden, mikken op de doelgroep jongeren (vanaf 18 of 21 jaar tot 27 jaar). Jongeren hebben nog maar beperkt inschrijfduur kunnen opbouwen en daardoor minder kans op de woningmarkt. Met een friendscontract – en behoud van de opgebouwde inschrijfduur – kunnen zij zo toch, samen met andere jongeren, (tijdelijk) ergens wonen. Totdat ze voldoende inschrijfduur opbouwen voor, óf toe zijn aan, een eigen zelfstandige huurwoning.

Minder geschikt voor statushouders of uitstromers

8

Het concept lijkt niet zo geschikt voor statushouders en andere kwetsbare doelgroepen. De kern van het concept, samen verantwoordelijk voor het wonen en de huurbetaling, legt een (te) grote gezamenlijke verantwoordelijkheid bij kwetsbare huurders. Het risico bestaat dat ze te weinig (eigen) kennis en kunde hebben om daar met elkaar (zonder begeleiding) goed invulling aan te geven. Of het levert simpelweg te veel spanning op tussen de bewoners onderling, als je hen bij elkaar zet, vanwege de kwetsbaarheid van de bewoners. Denk bijvoorbeeld aan statushouders of voormalig daklozen met een traumatisch verleden.

Mikken op de young urban professional en een haalbare businesscase

Projectontwikkelaars mikken met hun friendscontracten op de young urban professional. Zij spelen daarmee in op de woonbehoeften van de huidige generatie werkende millennials. Het aanbod bestaat uit huurwoningen die boven de liberalisatiegrens uitkomen, vaak op mooie centraal gelegen locaties. Deze midden- of dure huurwoningen worden aan twee (of drie) alleenstaanden verhuurd. Dat kan een vriend(in), familielid, collega of andere woongenoot zijn. Beiden beschikken over een eigen slaap- en doucheruimte en de overige ruimtes worden gedeeld. Doorgaans heeft de zittende bewoner invloed op de keuze voor een nieuwe bewoner; hij of zij moet er immers mee samenwonen. Vaak is er een centrale ontmoetings- of werkplek en 'community building' in het gebouw.⁶ Verspreid over Nederland zijn diverse praktijkvoorbeelden van projectontwikkelaars te vinden van moderne woongebouwen met de mogelijkheid om een deel van die woningen via een friendscontract te huren.

Met de opgave om twee derde betaalbare nieuwbouw te realiseren, ook in het middensegment, kan het ook voor woningcorporaties interessant zijn friendsconcepten vaker toe te passen. Niet alleen bedien je jonge middeninkomens. Het maakt de businesscase van het totaalproject ook rendabeler. Dat geven projectontwikkelaars die (veel) voor woningcorporaties bouwen aan.⁷

Meer weten? Lees dan het Platform31-artikel '[Nieuwbouw vaker samen delen: een nieuwe trend](#)'.



V.l.n.r.: projectontwikkelaars passen friendscontracten toe in House of Groningen (bron: indebuurt.nl) en HIGHnote, Almere (bron: highnote.nl)

9

In welke woningmarkten het friendscontract toepassen?

Een friendscontract is in principe in alle markten inzetbaar. We zien in de praktijk dat woningcorporaties en projectontwikkelaars friendscontracten vooral aanbieden in gespannen woningmarkten. Zowel in de nieuwbouw als de bestaande bouw. Woningcorporaties doen dit vooral om jongeren een kans te bieden, projectontwikkelaars om de werkende young urban professional te huisvesten op een goede centrale locatie, die ze alleen (nog) niet kunnen betalen. Maar er is geen reden om friendscontracten niet ook in meer ontspannen woningmarkten toe te passen. En dat gebeurt ook. Ook in kleine steden en de regio vinden we woningcorporaties of gemeenten die met een friendscontract jongeren woonruimte (willen) bieden. Het concept past ook voor woningcorporaties in ontspannen woningmarkten, die kampen met een overschot aan grote (eengezins)woningen die ze anders noodgedwongen

⁶ Dirks, F., & Wassenberg, F. [Nieuwbouw vaker samen delen: een nieuwe trend?](#) Platform31.

⁷ Blankendaal, A., Van Egmond, A., & Dirks, F. (2023, 5 juli). [Sturing op een betaalbaar woningbouwprogramma: Een verkenning naar de effecten van sturingsinstrumenten van gemeenten](#). Platform31.

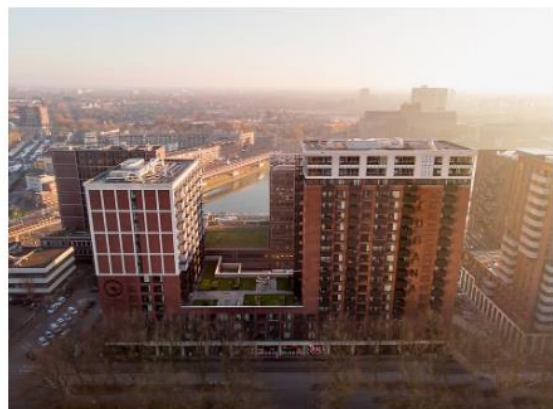
aftoppen voor de grote groep alleenstaande woningzoekenden. Het friendscontract is wat dat betreft in alle markten in te zetten. En een prima aanvullend woonproduct naast (of in plaats van) zelfstandige jongeren- of flexwoningen.

Voorbeelden uit de praktijk⁸

Sinds AM het friendscontract introduceerde in Amsterdam in 2017, en de Amsterdamse woningcorporaties dat overnamen, zien we door het hele land meer en meer woningcorporaties die friendscontracten aanbieden. De Amsterdamse woningcorporaties omarmden het friendswonen-concept al vrij snel, maar stopten (noodgedwongen) met het aanbieden van friendscontracten nadat de gemeente Amsterdam in 2020 strengere regels stelde aan woningdelen. In de buurgemeenten passen de Amsterdamse corporaties friendscontracten nog wel toe. Rochdale biedt in Zaanstad en Purmerend friendscontracten in middenhuurwoningen aan. En woningcorporatie Eigen Haard experimenteert in Uithoorn en De Kwakel momenteel met drie friendswoningen voor lokale jongeren. Dat geldt ook voor woningcorporatie Parteon, die in Zaanstad met drie friendswoningen experimenteert (en andere woningdeelconcepten). Het experiment volgt op een petitie van een groep Zaanse jongeren en ouders uit 2021 om de woonkansen van Zaanse jongeren en starters te verbeteren via alternatieve woonconcepten. En ook in Haarlem, Heemstede, Beverwijk en Bennebroek bieden de woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen sinds 2020 de mogelijkheid om vrijesectorwoningen te huren via een friendscontract. Dit proefproject is een uitvloeisel van de prestatieafspraken die de gemeenten met de woningcorporaties maakten.

10

Ook buiten de regio Amsterdam krijgt friendswonen vorm. De gemeente Utrecht is momenteel in gesprek met de Utrechtse woningcorporaties over het toepassen van friendscontracten. Woonin (voorheen Viveste) past het concept al wat langer en breder toe in Houten en inmiddels ook in Wijk bij Duurstede. De Haagse woningcorporatie Staedion biedt friendscontracten in de sociale huur. De Zuid-Hollandse gemeente Kaag en Braassem en de woningcorporaties Stichting MeerWonen en Woondiensten Aarwoude spraken in de prestatieafspraken 2021-2024 met de huurdersorganisaties af om de komende jaren in te zetten op (kamergewijze verhuur en) friendscontracten voor jongeren. En ook de Betuwse woningcorporatie Waardwonen sprak af met de huurdersorganisatie en de gemeente Lingewaard om friendscontracten in te zetten.⁹



V.l.n.r.: Don Bosco en Fizz Cobana (bron: the-cohesion.life)

⁸ Een aantal van de voorbeelden die we in deze paragraaf noemen hebben we eerder besproken in het artikel [‘Hoe woningcorporaties woningdelen toepassen: friendscontracten en kamerverhuur’](#).

⁹ Lingewaardnieuws.nl. (2021, 4 december). [Prestatieafspraken gemeente Lingewaard, woningcorporaties en huurdersorganisaties voor 2022](#).

Welk type bezit leent zich voor een friendscontract?

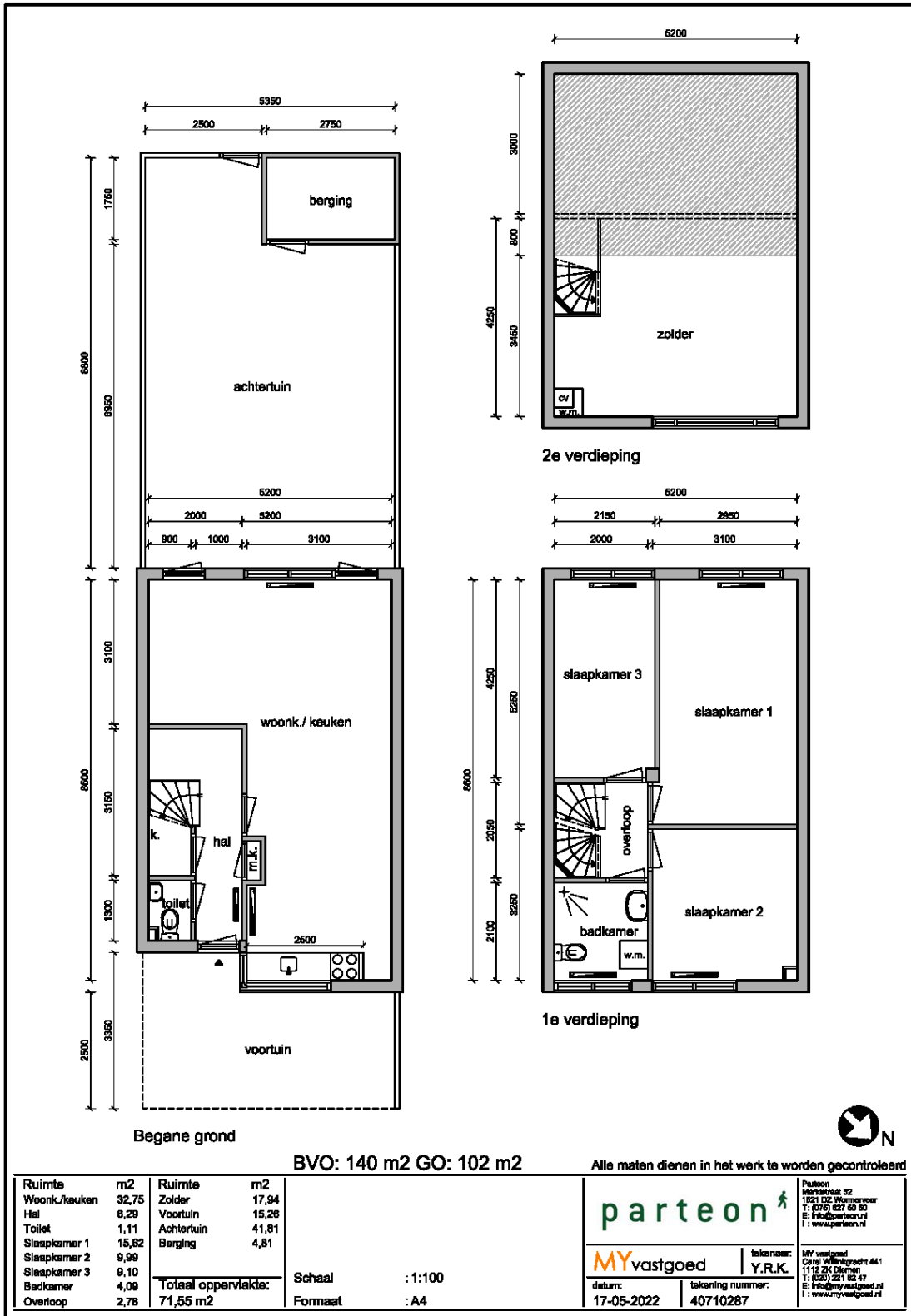
Hierboven zagen we al een aantal voorbeelden van nieuwbouwappartementen verhuurd met een friendscontract. In de bestaande bouw passen woningcorporaties het friendscontract momenteel voornamelijk toe in de vrije sector. Ze kiezen er voor om bestaande middenhuurwoningen – in de huidige staat – te verhuren aan een groep vrienden, collega's of kennissen in plaats van een stel, gezin of een alleenstaande.

Het zijn meestal (grotere) appartementen die corporaties via een friendscontract verhuren. De woningen hebben over het algemeen evenveel slaapkamers als friends. Eengezinswoningen of maisonnettes lenen zich natuurlijk ook prima voor een friendscontract. Een friendscontract kan in feite al vanaf twee personen, zoals Staedion in de praktijk laat zien (zie hoofdstuk 4 **F**riendscontract in de sociale huur).

Vrijkomend maatschappelijk of zorgvastgoed kan ook dienst doen als friendswoning met een friendscontract. Parteon verhuurt bijvoorbeeld twee bovenwoningen en een winkel, waar zeven jongeren wonen via een friendscontract. “De staat van het huis is niet geweldig, maar dat vinden we geen probleem”, geeft een van de bewoners aan. “Het is ontzettend veel ruimte, met twee bovenwoningen en een winkel. We gaan er met z'n zevenen wonen.” En de jongeren geven ook graag iets terug aan de buurt: “In de winkel willen we een openbare werkplek en woonkamer maken, waar mensen uit de wijk iets kunnen laten repareren en een kopje koffie kunnen drinken.”¹⁰ Een ander voorbeeld is woningcorporatie IJsseldal Wonen, die een voormalige zorgwoning als friendswoning verhuurt.¹¹

¹⁰ Parteon. (2022, 10 juni). [Parteon start innovatieve woonvormen voor jongeren](#).

¹¹ IJsseldal Wonen koos in de praktijk voor kamergewijze verhuur als contractvorm. Een friendscontract had ook prima gekund voor dit type woning.



Plattegrond van friendswoning Parteon

3. Inrichtingskeuzes corporaties: welke varianten zien we in de praktijk

We zien in de praktijk dat woningcorporaties verschillende accenten leggen bij de voorwaarden en spelregels van het friendscontract.¹² Hieronder vatten we die samen.

Behoud inschrijfduur: wel of geen inschrijfduur behouden?	De meeste woningcorporaties kiezen voor het behouden van inschrijfduur, zodat de friends na een aantal jaar een wooncarrièrestap kunnen maken.
Looptijd contract: een tijdelijk huurcontract of voor onbepaalde tijd?	<ul style="list-style-type: none"> • De meeste corporaties kiezen eerst voor een tijdelijk (jongeren)contract. • Het bieden van 'gewone' tijdelijke huurcontracten vervalt vanaf 2024. Wel blijft het mogelijk om doelgroepencontracten aan te bieden. Zie kader: 'Friendscontracten en Wet vaste huurcontracten' op pagina 14. • Een huurcontract voor onbepaalde tijd is ook een optie.
Middenhuurwoningen of sociale huur?	<ul style="list-style-type: none"> • De meeste woningcorporaties kiezen voor middenhuur of dure huurwoningen. Maar een friendscontract toepassen in de sociale huur kan ook. Zie hoofdstuk 4: Friendscontract in de sociale huur • Door de grotere omvang van het aandeel sociale huurwoningen kan er door woningcorporaties in de sociale huur natuurlijk veel meer volume gemaakt worden.
Leeftijdsgrens: welke onder- en bovengrenzen stel je?	<ul style="list-style-type: none"> • Vanaf 18 jaar of vanaf 21 jaar? <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bij de meeste corporaties kan een jongere vanaf 18 jaar een friendscontract tekenen. ◦ Woonin (voorheen Viveste) kiest bewust voor een leeftijdsgrens vanaf 21 jaar. Zij mikken op de iets oudere, vaak al werkende jongeren, om zo het risico op overlast te beperken. • Tot 27 jaar (jongerencontract) of ook ouder? <ul style="list-style-type: none"> ◦ De meeste corporaties hanteren nu nog een bovengrens van 27 jaar. Al dan niet gekoppeld aan een doelgroepencontract voor jongerenwoningen. ◦ Een leeftijdsgrens is niet perse nodig. Het contract kan als het werkt ook doorlopen als huurders 28 zijn, of aan andere leeftijdsgroepen aangeboden worden.
Minimale m²-normen t.a.v. kamergrootte	<ul style="list-style-type: none"> • Het Bouwbesluit schrijft voor dat bij nieuwbouw een verblijfsruimte (slaapkamer) minimaal 5 m² aan oppervlakte bevat, een breedte van 1,8 meter en een hoogte van 2,6 meter of meer. Bij bestaande bouw geldt een minimale hoogte van 2,1 meter; er zijn geen verdere eisen qua oppervlakte of breedte. • Een aantal woningcorporaties stelt zelf hogere minimale m²-eisen aan de slaapkamers die ze aanbieden.

13

¹² Dirks, F., & Wassenberg, F. (2022, 6 december). [Hoe woningcorporaties woningdelen toepassen: friendscontracten en kamerverhuur](#). Platform31.

Inkomenseisen	<ul style="list-style-type: none">• De meeste woningcorporaties stellen inkomenseisen aan een friendscontract. Die verschillen lokaal en regionaal, afgestemd op (indien aanwezig) de huisvestings- of doelgroepenverordening die in de gemeente geldt.• De gemeente kan ook voor het toewijzen van middenhuurwoningen (inkomens)eisen opstellen.• Bij een friendscontract in de sociale huur geldt het passend toewijzen en de staatssteennorm (zie hoofdstuk 4: Friendscontract in de sociale huur)
Garant staan door ouders	<ul style="list-style-type: none">• Een aantal woningcorporaties biedt ouders de mogelijkheid om garant te staan.• Let wel, de ouder staat bij een friendscontract garant voor het gehele contract, niet enkel het eigen kandsdeel.
Wel/geen eigen sanitair	<ul style="list-style-type: none">• Friendswoningen van corporaties hebben meestal geen eigen sanitair. Ze verhuren een bestaand appartement of woning in de huidige staat.• Projectontwikkelaars ontwikkelen in nieuwbouwcomplexen friendswoningen juist bewust met eigen sanitair. De friends hebben een ruime eigen kamer en eigen sanitair en delen de woonkamer en keuken. Het gaat dan vaak om complexen in het middenhuur- of hogere huursegment.

Friendscontracten en Wet vaste huurcontracten

De Wet vaste huurcontracten staat vanaf 2024 geen tijdelijke huurcontracten zonder huurbescherming meer toe. Daar stemde de Tweede Kamer in mei 2023 mee in. De Eerste Kamer moet de wet nog bekrachtigen. Het afsluiten van een 'gewoon' tijdelijk friendscontract en alle andere 'gewone' tijdelijke contracten vervalt, maar een doelgroepencontract (met huurbescherming) voor een doelgroepenwoning kan na 2024 wel nog. De Wet vaste huurcontracten verandert dat niet. Het is dus nog wel mogelijk om friendscontracten af te sluiten onder de noemer 'doelgroepencontract'. De woning moet dan wel een doelgroepenlabel hebben.

De deelnemende woningcorporaties aan de CoP gaven aan dat de Wet vaste huurcontracten de experimenteermogelijkheden van woningcorporaties mogelijk wat beperkt, maar ook dat ze de noodzaak wel inzien om met bijvoorbeeld friendscontracten extra woonruimte te blijven bieden. Onder de noemer van het 'doelgroepencontract' kan dat ook nog.

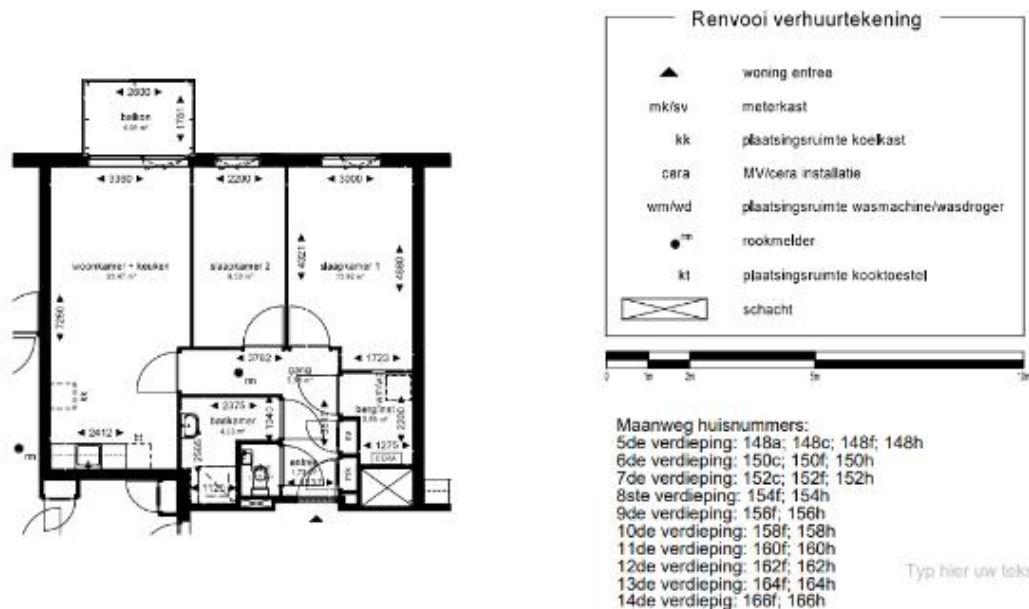
3 Friendscontract in de sociale huur

Een friendscontract kan ook in de sociale huur; met een huurprijs op of onder de liberalisatiegrens. Staedion biedt in het nieuwbouwproject Elara aan het Maanplein in Den Haag 25 sociale huurappartementen op basis van een friendscontract aan.¹³ En Vidomes denkt na over maatjeswoningen: twee woningzoekenden (geen stel) die gezamenlijk een friendscontract aangaan. Waar moet je mee rekening houden?



Nieuwbouwproject 'Elara' (bron: Staedion)

15



Project Den Haag, Maanplein
Elara

Onderwerp woningtype 2
verhuurtekeningen

Projectnummer 1110
Schaal 1:10
Datum 15-09-202

Wijziging

B9.2953

¹³ Staedion. (2023, 30 maart). [Staedion zoekt 'friends for friends'](#).

Toewijzingsregels

De wettelijke toewijzingsregels op basis van inkomensnormen maken het toepassen van friendscontracten in de sociale huur meer precisiewerk.

- **7,5% vrije ruimte.** Net als bij het verhuren aan een stel ligt het gezamenlijk inkomen van twee (of meer) friends, die een woning delen snel boven de maximale DAEB-inkomensgrenzen (€ 48.625, prijspeil 2023). Ligt het gezamenlijk inkomen van de friends daarboven, dan valt de toewijzing binnen de 7,5% vrije ruimte (of 15% vrije ruimte als de corporatie daarover afspraken maakt met de huurdersorganisatie en gemeente).
- **Passend-toewijzen-criteria.** Het passend toewijzen maakt het niet mogelijk om twee (of drie) friends met een laag inkomen een friendscontract aan te bieden boven de 1^e (of 2^e) aftoppingsgrens. Tenzij de corporatie hiervoor de 5% maatwerkruimte inzet.

Zolang een corporatie niet heel veel friendscontracten aanbiedt in de sociale huur, biedt de wettelijke 7,5% vrije ruimte vermoedelijk uitkomst. Als een corporatie op grote(re) schaal friendscontracten in de sociale huur aanbiedt, dan vraagt dat om nauwkeurige(r) afgebakende inkomensgrenzen tot de staatssteunnorm. Of om in overleg met de huurdersorganisatie en gemeenten de vrije ruimte naar 15% op te hogen.

Een nadeel van het nauwkeurig toetsen op de inkomensgrenzen is dat veel reacties van friends afvallen, omdat die buiten de inkomenscategorieën vallen. Een huurder die zelf een friend mag aandragen, moet ook rekening houden met het inkomen van zijn of haar friend. Samen mag dat niet te hoog of te laag zijn. Zolang de inkomensstoetsing niet geautomatiseerd is, kost de inkomensstoets de corporatie dan meer tijd.

16

Staedion stelde de inkomensgrens van haar friendswoningen met een huurprijs van € 772,06 (+ € 59,34 servicekosten) vast op minimaal € 34.575 en maximaal € 56.513. Daarmee houdt Staedion rekening met de criteria van het passend toewijzen. Staedion gebruikt zo nodig een deel van haar vrije ruimte voor de toewijzing van deze friendswoningen. Friends die bij Staedion zelf een kandidaat mogen voordragen, moeten in de praktijk ook rekening houden met het inkomen van zijn/haar friend. Dat mag niet te laag of te hoog zijn.

Huisvestingsverordening

Woningcorporaties hoeven bij het toewijzen van vrije sectorwoningen geen rekening te houden met het passend toewijzen en de staatssteunnorm (92,5%-7,5% regeling). Wel kunnen gemeenten inkomenseisen stellen aan de toewijzing van sociale huur en middenhuurwoningen op basis van een huisvestings- of doelgroepenverordening. In het voorbeeld van Staedion oordeelde de gemeente Den Haag dat de toewijzing van de friendswoningen (op basis van een friendscontract) onder kamerverhuur valt, waar in de huisvestingsverordening van Den Haag geen inkomenseisen voor gelden.

In sommige gemeenten gelden er in de huisvestingsverordening wel inkomensregels voor het friendscontract. Dat vraagt dan om een strakke toetsing op het inkomen door de woningcorporatie. Of om (een gesprek over) maatwerk van de gemeente.

Huurtoeslag

Het aanbieden van friendscontracten in de sociale huur geeft friends de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. Het is niet de gedachte achter het concept, en zal in de praktijk niet vaak voorkomen, maar de wettelijke mogelijkheid bestaat wel. Het hangt van hun gezamenlijke inkomen af of ze dat ontvangen. Voor een woning op de liberalisatiegrens kan de huurtoeslag voor de drie friends samen

oplopen tot € 384 per maand. Bij kamerverhuur speelt dat niet (zie ook hoofdstuk 9: 'Wanneer kies je voor een friendscontract, wanneer voor kamergewijze verhuur?'). Staedion hanteerde bij de toewijzing daarom minimale inkomenseisen.

Hoewel de meeste mensen deugen¹⁴ heeft een friendscontract in de sociale huur in theorie een potentieel iets hoger woonfrauderisico. Bij het vertrek van een friend – en het niet melden daarvan – zouden de achterblijvers óf achterblijver (in zijn eentje) huurtoeslag kunnen aanvragen en zo relatief goedkoop in een grote woning kunnen blijven wonen. Dat maakt de woonbezetting minder doelmatig. Een vorm van bewoningscontrole hierop is vanuit maatschappelijk belang dan ook aan te bevelen. In het huurcontract kan een minimum aantal huurders vastgelegd worden.

Het potentiële woonfrauderisico is er na de invoering van de Wet betaalbare huur overigens ook voor friendscontracten in het middenhuursegment. Daarvoor wordt het aanvragen van huurtoeslag ook mogelijk. Tegenover het woonfrauderisico staat een forse bijdrage aan het oplossen van het woonruimtetekort en een enorm bespaarpotentieel op de kosten van de huurtoeslag en op de woonlasten van huurders (zie de rekenvoorbeelden in hoofdstuk 5).

¹⁴ Bregman, R. (2022). *De meeste mensen deugen: Een nieuwe geschiedenis van de mens*. De Correspondent.

4 Fiscale regels en gevolgen

Voor de Belastingdienst woont iemand samen als die met huisgenoten op hetzelfde adres staat ingeschreven bij de gemeente. Dat kan een partner, vriend of vriendin zijn. Maar bijvoorbeeld ook een kind of broer. Ook dan woont iemand samen.¹⁵

Voor de belastingdienst zijn de friends geen fiscale partner (toeslagpartner), maar wel medebewoner.¹⁶ Dat heeft gevolgen voor het (eventueel) aanvragen van huurtoeslag, bijstand en AOW.

Huurtoeslag

Bij een friendscontract delen alle hoofdhuurders op het huurcontract de huur. Het is daardoor over het algemeen niet nodig om huurtoeslag aan te vragen (zie de rekenvoorbeelden in hoofdstuk 5). Er gelden ook wettelijke beperkingen voor het aanvragen van huurtoeslag.

Woningcorporaties, commerciële verhuurders en ontwikkelaars passen friendscontracten voornamelijk in de vrije sector toe. Het aanvragen van huurtoeslag is voor geliberaliseerde friendscontracten momenteel niet mogelijk. Vanaf 2024 verandert dat waarschijnlijk. Het wetsvoorstel Betaalbare huur rekt de gereguleerde sector op tot € 1.021 (prijspeil 2023). Het aanvragen van huurtoeslag wordt daarmee mogelijk voor alle (friends)woningen met 186 wws-punten en een huurprijs tot € 1.021 (prijspeil 2023).

18

Een enkele woningcorporatie past het friendscontract toe in de sociale huur met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023). Voor sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens is het aanvragen van huurtoeslag door de friends dus nu al mogelijk. Ze moeten natuurlijk wel aan de toetsingsvereisten voldoen. Dat zal door de aard van het friendscontract niet snel het geval zijn.

De Belastingdienst toetst een huurtoeslagaanvraag op het gezamenlijk inkomen van alle medebewoners, de friends die op het huurcontract staan in ons geval. Net zoals de Belastingdienst dat doet bij twee- of meerpersoonshuishoudens. Het gezamenlijk inkomen bepaalt of de aanvrager(s) huurtoeslag krijgen. Niet anders dan bij een twee- of meerpersoonshuishoudens dus.

AOW

De AOW kent een gehuwdpensioen en een ongehuwdpensioen. 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.¹⁷ 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

¹⁵Belastingdienst. (z.d.). [U gaat samenwonen](#).

¹⁶De Belastingdienst telt iemand mee als medebewoner vanaf de 1^e van de maand nadat deze persoon op het adres staat ingeschreven. Of vanaf de datum van inschrijving als dat de 1^e van de maand was.

¹⁷Sociale Verzekeringsbank. (z.d.). [Wanneer heeft u een gezamenlijke huishouding](#).

meebetalen of op een andere manier voor elkaar zorgen moet enige omvang hebben en vaker zijn dan af en toe.¹⁸

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, maar er geldt (gelukkig) wel een uitzondering.

- Woont een AOW-gerechtigde met zijn tweeën met een friendscontract, dan geeft dat hun geen recht op een alleenstaandenpensioen (ongehuwdenpensioen). De pensionarissen ontvangen dan samen het lagere gehuwdenpensioen.
- Woont een AOW-gerechtigde met zijn drieën, dan krijgen de drie AOW-gerechtigden – bijzonder genoeg – wél ieder het ongehuwdenpensioen (voor alleenstaanden).

Het is wel bijzonder dat er een uitzondering wordt gemaakt op de voordeelerskorting. Over het algemeen worden woningdelers gekort als er sprake is van een gezamenlijk huishouden, vanuit de gedachte dat de kosten ook lager zijn. Voor een woning delen met zijn drieën geldt er dus een uitzondering en behoudt iedere AOW-er zijn of haar ongehuwdenpensioen.¹⁹

Hospitacontract: fiscale samenwoontruc voor senioren

Met een hospitacontract is het mogelijk voor twee senioren om een woning te delen en allebei een alleenstaandenpensioen te ontvangen. Voorwaarde is wel dat de hoofdhuurder een hospita of kostgangerscontract afsluit en zich zo aanmeldt bij de Sociale Verzekeringsbank.

De Sociale Verzekeringsbank ziet een hospitacontract als een commerciële relatie en niet als een gezamenlijk huishouden. De hoofdhuurder behoudt met een hospitacontract zo ook het recht op huurtoeslag. Er gelden wel voorwaarden. De inwoner moet zich inschrijven bij de gemeente en bij de belastingdienst melden dat het een hospitacontract betreft. Kinderen en mensen die eerder samenwoonden of getrouwd waren zijn uitgesloten van de constructie.¹⁸

De inwoner of kostganger heeft wel minder huurrechten. Op het moment dat de hoofdhuurder de woning opzegt, heeft de inwoner geen wettelijk recht om in de woning te blijven. Als corporaties – bij gebrek aan andere fiscale mogelijkheden om samenwonen door senioren te promoten – zo'n samenwoonconstructie voor senioren willen aanbieden, dan is een garantieregeling (bijvoorbeeld een achterblijfgarantie of een terugkeerrecht op een zelfde woning als opgezegd) waarschijnlijk nodig om dit risico voor senioren weg te nemen. Hiermee creëert de corporatie extra woonruimte en bestrijdt het eenzaamheid. De kosten voor het Rijk en samenleving zijn ook lager. Er is een woning minder nodig en er hoeft een keer minder huurtoeslag uitgekeerd te worden: als er huurtoeslag nodig is.

Een friendscontract en een bijstandsuitkering

Een friendscontract staat een bijstandsuitkering niet in de weg, wel kan de kostendelersnorm gelden. De kostendelersnorm betekent dat als iemand samenwoont met meer volwassenen, de gemeente de bijstandsuitkering daarop aanpast. De gedachte daarachter is dat het gezamenlijk voeren van een huishouding minder kost. De kostendelersnorm geldt ook voor een friendscontract. Hoe meer volwassen personen in een huis wonen, hoe lager de uitkering. Maar niet alle huisgenoten tellen mee voor de kostendelersnorm.

¹⁸ Sociale Verzekeringsbank. (z.d.). [Wanneer heeft u een gezamenlijke huishouding.](#)

¹⁹ Disclaimer: wet- en regelgeving kan tussentijds wijzigen. Kijk voor de actuele situatie op de website van de sociale verzekeringsbank.

Uitzonderingen op de kostendelersnorm

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.

Andere uitzonderingen op de kostendelersnorm zijn:

- een woning delen met studenten (ook studenten die een beroepsbegeleidende leerweg (BBL) volgen);
- als er sprake is van een hospitacontract of een kamerhuurcontract.²⁰

De uitkeringsgerechtigde wordt in die woonsituatie niet gekort op de uitkering.²¹

De kostendelersnorm betekent overigens niet dat een friendscontract niet kan. De friend met een bijstandsuitkering ontvangt dan 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.²²

²⁰ Rijksoverheid. (z.d.). [Wat is de kostendelersnorm in de bijstand?](#)

²¹ Disclaimer: wet- en regelgeving kan tussentijds wijzigen. Kijk voor de actuele situatie op de website van de sociale verzekeringsbank.

²² Binnenlands Bestuur. (2023, 10 januari). [Kostendelersnorm gewijzigd per 1 januari 2023.](#)

5 Woonlasten en financieel voordeel Rijk en corporaties

Een friendscontract is eigenlijk voor alle betrokkenen financieel interessant. Het vraagt niet veel extra beheer(kosten) van de verhuurder. Er zijn minder nieuwbouwwoningen nodig. De woonlast voor de friends is gemiddeld genomen lager dan bij het huren van een zelfstandige woonruimte. En financieel zelfs zeer aantrekkelijk voor friends die geen recht op huurtoeslag hebben. Het kan de huuropbrengsten van de corporatie op peil houden in plaats van woningen af te toppen. Friendscontracten besparen tenslotte fors op de uitgaven aan huurtoeslag.²³

Perspectief van de corporatie: normaliseren van huurprijzen

Een friendscontract voor een bestaande middenhuurwoning levert de corporatie in principe gelijke huuropbrengsten op. Of twee of drie friends met een laag inkomen de middenhuurwoning huren, of een stel of een alleenstaande met een middeninkomen, maakt voor de huurinkomsten niet uit.

Het toepassen van **friendscontracten in de nieuwbouw** kan de huurinkomsten verhogen en daarmee de businesscase verbeteren. In plaats van bijvoorbeeld € 900 kan de woningcorporatie bijvoorbeeld € 1.000 voor de woning vragen. Of een huur op liberalisatiegrens in plaats een huurprijs op de 1^e aftoppingsgrens. Zeker in de huidige tijd, met de opgave om twee derde betaalbaar te bouwen, biedt dat extra perspectief.

Het toepassen van een **friendscontract in de sociale huur** kan de huuropbrengsten van de corporatie verhogen. Of beter gezegd: normaliseren. Woningcorporaties geven huurders eigenlijk standaard al een korting op de huurprijs ten opzichte van wat ze wettelijk zouden mogen vragen. Voor grote of ruime woningen geven ze vaak nog een extra korting daarbovenop, zodat huurders met een laag inkomen, ook zo'n woning kunnen huren (het zogenaamde aftoppen). Dat hoeft niet bij het verhuren van diezelfde woning aan twee of drie huurders met een friendscontract. De corporatie kan de woning dan 'naar waarde' met een huurprijs op of tot de liberalisatiegrens verhuren. De huurprijs van de woning staat zo ook meer in verhouding tot de kwaliteit.

21

Beheerlasten niet veel hoger

Een friendscontract vraagt bij de introductie van het concept mogelijk wat extra opstartkosten. Bijvoorbeeld om preventief de buurt te informeren, of het laten opstellen van (of toetsen van) een friendscontract (van een collega-corporatie). Het blijft een zelfstandige woning, dus een systeemaanpassing is niet nodig. Of blijft beperkt tot het labelen van toegepast maatwerk in het primaire systeem ter herkenning van het bijzondere karakter van het huurcontract.

Een friendscontract leidt waarschijnlijk niet tot hogere - en mogelijk zelfs lagere - beheerkosten voor een corporatie. Bij een opzegging hoeft een corporatie niet te adverteren. Het bijschrijven van de nieuwe friend op het contract kan geautomatiseerd of handmatig, afhankelijk van de keuze om met alle friends een nieuw huurcontract te tekenen of voor bijschrijven te kiezen. Mogelijk dat er wel meer tussentijdse (deel)opzeggingen zijn dan bij reguliere zelfstandige verhuur. Friendscontracten zorgen in

²³ Dirks, F. (2023). [Honderden miljoenen te besparen met woningdelen](#). Platform31.

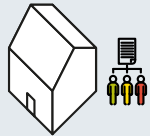
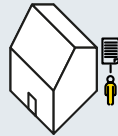
de praktijk meestal niet voor extra overlast, is de ervaring van corporaties tot nog toe.²⁴ Dat betekent niet automatisch hogere sociale beheerkosten. En los van de beheerkosten kost het huisvesten van drie woningzoekenden in een friendswoning natuurlijk sowieso minder dan voor deze friends drie afzonderlijke nieuwbouwwoningen te bouwen.

Perspectief van de huurders

Een friendscontract is voor alle doelgroepen van corporaties financieel interessant. De totale woonlasten zijn voor de huurders met een friendscontract gemiddeld genomen lager dan bij het huren van een zelfstandige woning. Dat geldt voor de primaire doelgroep, met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (zie rekenvoorbeeld 1). Maar zeker voor huurders die geen recht op huurtoeslag hebben, maar wel tot de doelgroep van de corporatie behoren (rekenvoorbeeld 2). Tot deze zogenaamde secundaire doelgroep van de corporaties behoren bijvoorbeeld jonge (afgestudeerde) werkende starters. Een friendscontract scheelt hun honderden euro's per maand.

Rekenvoorbeeld 1: Woonlasten middenhuurwoning € 1.000,- t.o.v. alleen huren op passendheidsgrens

22

Woonlast bij friendscontract	Woonlast bij zelfstandig wonen
Drie friends huren samen één middenhuurwoning met één gezamenlijk huurcontract.	Een alleenstaande huurt een zelfstandige woning op aftoppingsgrens .
	
Doelgroep: 3 alleenstaanden, individueel inkomen < € 25.476 (recht op huurtoeslag)	Doelgroep: alleenstaande > 23 jaar, inkomen < € 25.476 (recht op huurtoeslag)
Huurprijs € 1.000/3 = € 333	Huurprijs € 647
AF: huurtoeslag € 0	AF: huurtoeslag € 353*
Netto huur € 333	Netto huur € 294
<i>Gas, elektra en water</i> € 276/3 = € 92	<i>Gas, elektra en water</i> € 214
Totaal € 425 per maand per persoon	Totaal € 508 per maand
Inschatting Nibud tussenwoning door drie personen: ²⁵ <ul style="list-style-type: none"> • Elektraverbruik: € 96,20 (3.430 KWh) • Gasverbruik: € 160 (1.170 m³) • Waterverbruik: € 19,50 (123 m³) 	Inschatting Nibud bij bewoning tussenwoning door een persoon: ²⁵ <ul style="list-style-type: none"> • Elektraverbruik: € 40,50 (1.830 KWh) • Gasverbruik: € 160 (1.170 m³), flat: € 120 (840 m³) • Waterverbruik: € 13,50 (68 m³)
*Het rekenvoorbeeld gaat uit van het maximale huurtoeslagbedrag van 353 euro per maand dat geldt voor een inkomen tot circa € 19.000 per jaar voor huurders ouder dan 23. Huurders met een inkomen rond de 23.000 euro per jaar ontvangen ongeveer 270 euro per maand aan huurtoeslag, oftewel € 3.240 per jaar. Huurders met een grensinkomen van € 25.475 ontvangen € 208 per maand aan huurtoeslag, net iets minder dan € 2.500 per jaar. ²⁶	

De huurder bespaart met een friendscontract op de uitgaven aan huur, maar vooral op de kosten van energie. Het Nibud gaat ervan uit dat de kosten voor gas ongeveer gelijk zijn voor een alleenstaande of meerpersoonshuishouden. Hoeveel gas je verbruikt, is vooral afhankelijk van het type woning waarin je

²⁴ Dirks, F., & Wassenberg, F (2023, 6 december). [Hoe woningcorporaties woningdelen toepassen: friendscontracten en kamerverhuur](#). Platform31.

²⁵ Nibud. (z.d.). [Kosten van Energie en Water](#). De weergegeven bedragen in onze publicatie zijn die van peildatum augustus 2023. De bedragen op de webpagina fluctueren door het jaar heen.

²⁶ Belastingdienst. (z.d.). [Proefberekening toeslagen](#).

woont. Het aantal personen doet er voor gasverbruik minder toe. De kosten voor elektra nemen wel toe naarmate er meer personen in een woning wonen.²⁷ Het is financieel gezien dus gunstiger om een woning te delen, dan die alleen te bewonen. Daarnaast besparen woningdelers ook nog op andere uitgaven, zoals internet en tv, huishoudelijke artikelen en de kosten van boodschappen als ze samen eten. Dat bijkomend voordeel zit niet in het rekenvoorbeeld.

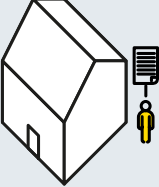
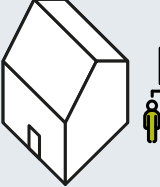
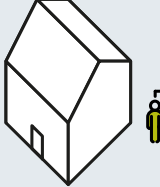
Secundaire doelgroep

Voor alleenstaande huurders die geen huurtoeslag ontvangen, maar wel tot de doelgroep van corporaties behoren, pakt woningdelen financieel (nog) veel gunstiger uit dan alleen wonen. We hebben het dan over alleenstaanden uit deze zogenaamde secundaire doelgroep met een inkomen tussen € 25.476 en € 44.035 (prijspeil 2023).

Doordat zij geen huurtoeslag krijgen, is hun woonlast sowieso al hoger dan bij het voorbeeld van de laagste inkomens (zie rekenvoorbeeld 2). En daardoor loont het voor hen ook nog meer als ze een woning delen dan diezelfde woning alleen te huren. In plaats van zelf tussen de € 808 en € 1.008 per maand te betalen (voor huur, gas, water en elektra) betalen ze bij woningdelen tussen de 360 en 530 euro per maand. Woningcorporaties en gemeenten in gespannen woningmarkten verplichten deze groep vaak – maar niet altijd - om woningen vanaf 648 euro te huren. Woningdelen kan voor hen dan een financieel welkom alternatief zijn.

²⁷ Nibud. (z.d.). [Kosten van Energie en Water](#). De weergegeven bedragen in onze publicatie zijn die van peildatum augustus 2023. De bedragen op de webpagina fluctueren door het jaar heen.

Rekenvoorbeeld 2: De woonlast van de secundaire doelgroep bij alleen wonen of een woning delen²⁸

Woonlast secundaire doelgroep bij zelfstandig wonen		Woonlast secundaire doelgroep bij woningdelen		Woonlast secundaire doelgroep bij woningdelen	
Een alleenstaande huurt een zelfstandige woning.		Twee vrienden/kennissen delen een woning via een friendscontract.		Drie vrienden/kennissen delen een woning via een friendscontract.	
					
Alleenstaande > 23 jaar Inkomen € 25.476-€ 44.035		Alleenstaande > 23 jaar Inkomen € 25.476-€ 44.035		Alleenstaande > 23 jaar Inkomen € 25.476-€ 44.035	
Huurprijs	€ 648 tot € 808	Huurprijs	Max. € 808	Huurprijs	Max. € 808
AF: huurtoeslag	€ 0	AF: huurtoeslag	€ 0	AF: huurtoeslag	€ 0
Netto huur	€ 648-€ 808	Netto huur	€ 808/2 = € 404	Netto huur	€ 808/3 = € 269
Gas, elektra en water*	€ 216	Gas, elektra en water**	€ 252/2 = € 126 (€ 270/2 = € 135 voor hoekwoning)	Gas, elektra en water***	€ 277/3 = € 92 (€ 305/3 = € 102 voor hoekwoning)
Totaal	€ 864-€ 1.024 per maand	Totaal per huurder	€ 530 per maand (€ 539 voor een hoekwoning)	Totaal per huurder	€ 361 per maand (€ 371 voor een hoekwoning)
*Inschatting Nibud: alleenstaande in gem. tussenwoning Bron: Nibud/Milieu Centraal, augustus 2023		**Inschatting Nibud: alleenstaande in gem. tussenwoning (of flat) Bron: Nibud/Milieu Centraal, augustus 2023		***Inschatting Nibud: alleenstaande in gem. tussenwoning (of flat) Bron: Nibud/Milieu Centraal, augustus 2023	

Perverse prikkel huurtoeslag

Voor huurders die recht op huurtoeslag hebben, ligt het financieel plaatje bij bepaalde situaties iets genuanceerder. Een middenhuurwoning met zijn drieën delen levert een lagere woonlast op dan in je eentje met huurtoeslag een woning huren op de aftoppingsgrens (647 euro, prijspeil 2023, zie rekenvoorbeeld 1). Een woning delen op de aftoppingsgrens met zijn tweeën is financieel ook gunstiger dan alleen huren.²⁹ In je eentje een woning huren op de aftoppingsgrens (647 euro, prijspeil 2023) is financieel gezien wel gunstiger als je huurtoeslag ontvangt dan met zijn tweeën een woning delen op de liberalisatiegrens (808 euro, prijspeil 2023). De woonlast bedraagt in het eerste geval 508 euro (zie rekenvoorbeeld 1) en in het tweede geval 544 euro (rekenvoorbeeld 3). Deel je een woning op de liberalisatiegrens met zijn drieën, dan zijn de woonlasten wel lager dan als je alleen huurt, namelijk 371 euro per maand (zie rekenvoorbeeld 3).

²⁸ Dirks, F. (2023, 27 september). [Honderden miljoenen te besparen met woningdelen](#). Platform31.


²⁹ Dirks, F. (2023, 27 september). [Honderden miljoenen te besparen met woningdelen](#). Platform31.

De wijze waarop wij de huurtoeslag momenteel inrichten in Nederland maakt het voor huurders, die recht hebben op huurtoeslag dus aantrekkelijk om zelfstandig te wonen. De huurder krijgt in sommige gevallen voor een paar tientjes (tot honderd euro) meer per maand meer privacy en vierkante meters dan als hij of zij een woning deelt. Voor de meeste situaties geldt dat (gelukkig) niet.

Rekenvoorbeeld 3: Woonlast friendscontract van een sociale huurwoning met huurprijs op liberalisatiegrens (€ 808,06)

Woonlast bij friendscontract

Twee of drie friends huren één woning met één gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders.

	
Friendscontract met twee personen	Friendscontract met drie personen
Huurprijs	Huurprijs
€ 808/2 = € 404	€ 808/3 = € 269
AF: huurtoeslag	AF: huurtoeslag
€ 0	€ 0
Netto huur	Netto huur
€ 404	€ 269
<i>Gas, elektra en water</i>	<i>Gas, elektra en water</i>
€ 280/2 = € 140	€ 305/3 = € 102
Totaal	Totaal
€ 544 per maand	€ 371 per maand
Inschatting Nibud bij bewoning van een hoekwoning door drie personen: ³⁰ <ul style="list-style-type: none"> • Elektraverbruik: € 96,20 (3.430 kWh), bij 2 personen € 74,50 • Gasverbruik: € 189,00 (1.370 m³) • Waterverbruik: € 16,50 (95 m³) 	

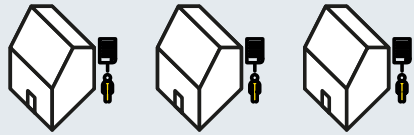
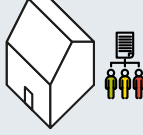
Perspectief belastingbetaler: kosten huurtoeslag

Huurtoeslag maakt wonen betaalbaar voor de lage inkomens, maar heeft ook een keerzijde. De kosten van het (tijdelijk) huisvesten van huurders in een zelfstandige woning zijn voor de belastingbetaler sowieso hoger dan als dezelfde huurders een woning delen op basis van een friendscontract (of via kamerverhuur). Een friendscontract (en kamergewijze) bespaart fors op de kosten van huurtoeslag.

Elke woning die een corporatie aan twee of drie woningzoekenden verhuurt die de woning delen, bespaart tussen € 7.488 en € 12.723 aan uit te keren huurtoeslag per woning (zie rekenvoorbeeld 4) ten opzichte van dat de friends alleen een zelfstandige huurwoning huren.

³⁰ Nibud. (z.d.). *Kosten van Energie en Water*. De weergegeven bedragen in onze publicatie zijn die van peildatum augustus 2023. De bedragen op de webpagina fluctueren door het jaar heen.

Rekenvoorbeeld 4: Vergelijking kosten huurtoeslag bij woningdelen of drie keer alleen wonen³¹

	Zelfstandig wonen (Bijv. in studio, eengezinswoning, flat of flexwoning)	Eén woning delen (Via friendscontract)
		
Uitgaven huurtoeslag	€ 7.488-€ 12.708 per jaar	€ 0
Toelichting		
	Kosten huurtoeslag per zelfstandige woning (studio, flat, flexwoning of eengezinswoning)	Kosten huurtoeslag woningdelen
< 23 jaar	Max. € 227 per maand Max. € 2.724 per jaar	€ 0
> 23 jaar	€ 208-€ 353 per maand € 2.496-€ 4.236 per jaar	€ 0

26

De kosten van het huisvesten van huurders in een zelfstandige woning, wat nu vooral de norm is, zijn dus beduidend hoger dan als dezelfde huurders een woning delen. En bij woningdelen is er natuurlijk ook maar één woning nodig in plaats van twee of drie, wat scheelt in bouwkosten én de benodigde woonruimte op de korte en middellange termijn. Die vergelijking gaat overigens ook op voor de flexwoning, waar we momenteel vol op inzetten.³²

Het gebruik van friendscontracten kan bijdragen aan het betaalbaar houden van de volkshuisvesting. Niet alle huurders van 21 jaar hoeven (al) een zelfstandige woning te huren. En met de prognose in het achterhoofd dat de helft van de Nederlandse huishoudens in 2050 alleenstaand is³³, is het misschien zelfs wel nodig anders naar huisvesten te kijken. Het biedt zo ook een antwoord op het grote singlesoverschot.³⁴

Meer lezen: zie het Platform31-artikel [‘Honderden miljoenen te besparen met woningdelen’](#).

³¹ Het rekenvoorbeeld gaat uit van het maximale huurtoeslagbedrag van 353 euro per maand dat geldt voor een inkomen tot circa € 19.000 per jaar voor huurders ouder dan 23. Huurders met een inkomen rond de 23.000 euro per jaar ontvangen ongeveer 270 euro per maand aan huurtoeslag, oftewel € 3.240 per jaar. Huurders met een grensinkomen van € 25.475 ontvangen € 208 per maand aan huurtoeslag, net iets minder dan € 2.500 per jaar.

³² Dirks, F. (2023, 27 september). [Honderden miljoenen te besparen met woningdelen](#). Platform31.

³³ De Jong, B. (2017, 7 maart). [Helft Nederlanders single in 2050](#). *Algemeen Dagblad*.

³⁴ De Waard, P. (2022, 5 oktober). [Kent Nederland een huizentekort of een singlesoverschot?](#) *De Volkskrant*.

6 Voor- en nadelen friendscontract

Hieronder staan de belangrijkste voor- en nadelen van een friendscontract op een rijtje. We presenteren voor- en nadelen van het friendscontract (t.o.v. andere woningdeelvarianten) en een aantal voor- en nadelen die ook voor andere woningdeelvarianten gelden.

Voordelen van een friendscontract	
<i>Specifiek voor het friendscontract</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Een friendscontract is administratief aantrekkelijk; je hoeft de woning in het systeem niet administratief te splitsen en mutaties te verantwoorden, je hebt één (bijzonder) huurcontract én een bankrekening waarvan de huur wordt overgemaakt. • Bij het tussentijds opzeggen van een friend hoeft de verhuurder niet te adverteren, omdat huurders zelf een nieuwe friend zoeken als er een vertrekt. • Jongeren kunnen op (top)locaties wonen waar ze alleen of anders geen aanspraak op maken. Dit geldt zeker voor nieuwbouw friendswoonconcepten uit de (middel)dure huur. • Het friendscontract sluit aan bij de levensstijl en waardeoriëntatie van de millennial-generatie en speelt in de op behoefte van 'young urban professionals' en 'digital nomads'. • Het friendscontract heeft interesse van senioren.
<i>Woningdelen in het algemeen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Met een friendscontracten bedien je doelgroepen die geen of minder slaagkans hebben. • Met één (midden)huurwoning kun je meerdere sociale huurders huisvesten. • Een friendscontract bespaart fors op de uitgaven aan huurtoeslag t.o.v. zelfstandig huisvesten. Dat loopt al snel op tot tussen € 8.400 en € 12.000 per jaar per friendscontract.
Nadelen van een friendscontract	
<i>Specifiek voor het friendscontract</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Het concept vraagt organisatievermogen van de huurders (samen een huishouden runnen en huur betalen). Het is minder geschikt voor kwetsbare huurders (tenzij begeleid). • Het kan soms moeilijk zijn voor zittende huurders om een nieuwe huurder te vinden. Dit kan tot gevolg hebben dat ze het friendsconcept opzeggen of dat de corporatie moet bijspringen om te helpen een nieuwe bewoner te vinden. • Huurders moeten onderling de huurbetaling regelen. Als een friend niet betaalt of vertrekt, raakt dat alle friends op het huurcontract. Een friend die vertrekt, blijft ook zelf verantwoordelijk voor de huurbetaling na zijn vertrek, tenzij de corporatie de opzegging accepteert. • Bij een friendscontract in de sociale huur moet een corporatie goed op alle inkomenstoewijzingsregels letten. Dat vraagt om precisie of het gebruik van de 7,5% (of 15%) vrije ruimte. Huurders moeten anders een friend zoeken met een precies passend inkomen. • Met het wetsvoorstel Vaste huurcontracten (2024) zijn 'gewone' tijdelijke huurcontracten vanaf 2024 niet meer mogelijk, maar doelgroepcontracten blijven nog wel bestaan. Bijvoorbeeld voor jongerenwoningen waarin de jongeren tot hun 28^e mogen wonen. Het tussentijds opzeggen door een friend bij een niet doelgroepcontract vraagt wat extra overweging en aandacht. • Huurtoeslag is in uitzonderingsgevallen mogelijk (in tegenstelling tot kamerverhuur).
<i>Woningdelen in het algemeen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwonen onder een friendscontract heeft gevolgen voor AOW-uitkering van gepensioneerden, de huurtoeslag en zorgtoeslag. • Pas als senioren met zijn drieën een woning delen – of een hospitacontract afsluiten – behouden ze hun alleenstaandpensioen (ongehuwden-AOW-uitkering). • Toewijzingssystemen van corporaties zijn vaak nog niet ingericht op woningdelen.

8. Praktische tips en overwegingen

Hieronder geven we nog een aantal praktische tips en overwegingen mee voor woningcorporaties die (op grotere schaal) met friendscontracten aan de gang willen.

Toewijzen: adverteren en inkomenstoets

Woningcorporaties wijzen woningen met een friendscontract nu zowel binnen als buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem toe. Sommige corporaties gebruiken bij de advertentie een speciaal label als 'friendscontract', 'groepscontract' of 'friendswoning'. En anderen werken met een aparte geïnteresseerdenlijst voor friendscontracten (en andere woningdeelvarianten), waar je je vooraf voor aanmeldt, en wijzen deze woningen buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem toe. Beide werkt, geven de deelnemende woningcorporaties tijdens de Community of Practice aan.

Woningcorporaties kunnen een woning aan een al bestaande friendsgroep toewijzen, een kandidaat zelf vrienden (huisgenoten) laten aandragen, zelf matchen, of bij het matchen faciliteren.

Tips voor opschalen

Registreer friends (en hierin geïnteresseerden) vooraf in het woonruimteplatform. Dat bespaart tijd bij de inkomenstoetsing en de toewijzing. Zeker bij toewijzen van friendscontracten in de sociale huur. En het voorkomt dat reguliere huurders op gelabelde friendswoningen reageren.

Een rekentool geeft woningzoekenden inzicht in hoe hoog het inkomen van hun friends mag zijn.

28

Zeker bij het op grotere schaal toepassen van friendscontracten *in de sociale huur* kan het helpen om binnen het reguliere woonruimteverdeelsysteem een specifieke voorrangregeling te introduceren voor friendscontracten en woningen met een friendscontract-label te adverteren.

- Door geïnteresseerden zich vooraf als potentiële woningdeler te laten registreren, is bij het inschrijven/aanmelden direct duidelijk hoe hoog het gezamenlijk inkomen is. En of dat voor de friends passend is.
- Een registratie vooraf bespaart ook tijd bij de inkomenstoetsing en de toewijzing.
- Door het eerst verplicht aanmelden/inschrijven als woningdeler voorkom je ook dat woningzoekenden reageren, die niet door hebben dat ze op een woning met friendscontract reageren.
- Een lijst met potentiële kandidaten is ook handig als de achterblijver niet zelf een nieuwe friend kan aandragen.

Bij het toewijzen van een middenhuurwoning gelden er minder strikte inkomenseisen.

In de sociale huur zijn de toewijzingseisen door het passend toewijzen en de staatsteunnorm strikter dan bij het toewijzen van middenhuurwoningen. Het ontwikkelen van een eenvoudige rekentool hoe hoog het inkomen van de friend(s) minimaal moet zijn en maximaal mag zijn, kan de woningzoekende helpen om met een friend te reageren met een passend inkomen. Of als een voorkeurskandidaat zelf een friend mag voordragen als medecontractant, een friend met een passend inkomen te zoeken, waarmee hij of zij de woning deelt.

Wat als de friends geen nieuwe friend kunnen vinden?

Een friendscontract kan juridisch gezien alleen maar door alle hoofdhouders tegelijk opgezegd worden. Corporaties (en andere verhuurders) bieden de friends in de praktijk vaak de mogelijkheid om een nieuwe huurder aan te dragen als een van de friends wil opzeggen. Soms lukt het de friends niet om zelf een nieuwe huurder vinden.

- De corporatie kan dan het verzoek tot opzegging (in overleg met de andere friends) eenzijdig accepteren. Dan zetten de achterblijvers het contract voort, in combinatie met het helpen zoeken naar een nieuwe friend.
- Er zijn verschillende manieren om nieuwe friends aan te dragen en zo het coöptatierecht in te vullen. Dat kan bijvoorbeeld door de huidige friends via hospiteren uit een geïnteresseerdenlijst te laten kiezen. Als corporatie een advertentie te plaatsen en de achtergebleven friends een passend huisgenoot laten kiezen uit de top-10-kandidatenlijst (geselecteerd op basis van inschrijfduur of loting). Voorbeelden van het inrichten van hospiteren staan beschreven in de Platform31-publicatie '[Woningtoewijzing aan aandachtsgroepen: Loketten en voorrangregelingen in beeld](#)'.
- Friends blijven verantwoordelijk voor de huurbetaling, ook als een friend vertrekt.

Tip: Als de friends geen nieuwe friend kunnen aandragen, zorg dan voor een korte lijst met mogelijke kandidaten waaruit zij kunnen kiezen.

Lokale regelgeving

Regelgeving van gemeenten beperkt het (vrij) toepassen van friendscontracten soms. De huisvestingsverordening of het bestemmingsplan staat een friendscontract (of woningdelen) soms niet toe. Het kan het aantal friends dat samen een woning deelt beperken (of vergunningsplichtig maken bijvoorbeeld bij woningdelen bij meer dan twee of drie personen). In veel gemeenten kun je als woningcorporatie friendscontracten wel vergunningsvrij aanbieden. Raadpleeg de gemeentelijke regels en neem hierover contact op met de gemeente en bespreek (en regel) dit in de jaarlijkse prestatieafspraken.

Als er beperkende regels gelden, bijvoorbeeld over het maximum aantal friends, is het vaak mogelijk om eerst een pilot af te spreken met de gemeente als opmaat naar (een gesprek over) het structureel aanpassen van het beleid of een verordening.

Tip: Start samen met de gemeente een pilot als opmaat naar een structurele woningdeelregeling (als er beperkende regels zijn t.a.v. woningdelen).

WWS-stelsel voor kamers

Corporaties hebben als missie om maatschappelijk verantwoorde woonproducten te bieden, en dat kan ook in de middenhuur. Het wooncomfort van een stel, alleenstaande of gezin dat een middenhuurwoning huurt, is wel anders dan van drie friends die een middenhuurwoning delen.

Bereken daarom eens wat de maximale kamerverhuurprijs is die je per kamer mag vragen – en als woning in zijn geheel – op basis van het [woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen](#). Dat laat zien of en hoe ver de totale huur die je nu vraagt voor de woning in zijn geheel afwijkt van de huur die je op basis van kamerverhuur zou mogen vragen. Dat versterkt de legitimatie van het friendscontract als acceptabele woon- en contractvorm. Malafide vastgoedbeleggers misbruiken het friends- of groepscontract nu soms om het puntenstelsel voor kamerverhuur te omzeilen, en zo hogere

of exorbitante winsten te behalen.³⁵ Het maatschappelijk verantwoord inzetten van het friendscontract kan natuurlijk ook prima. De tegenvraag is: waarom zou een friendswoning die twee (of drie) friends huren minder hoeven te kosten dan als een stel of alleenstaande de woning huurt?

Tip: Toets ter referentie wat de maximale huurprijs van een geliberaliseerde friendswoning zou zijn bij kamerverhuur op basis van het woningwaarderingssysteem van onzelfstandige woonruimte.

Friendsconcepten in de nieuwbouw

Friendswoningen zijn nog geen gemeengoed in de nieuwbouwcatalogus. Terwijl het (vermoedelijk) een betere businesscase oplevert, je met één woning twee (of drie) woningzoekenden woonruimte biedt en de flexibiliteit hebt om de woning (later) ook alsnog in zijn geheel te verhuren. Ontwikkelaars passen het om die reden al vaker toe. Denk bijvoorbeeld eens aan een woningplattegrond met twee gelijke ruime slaapkamers in plaats van een grote en een kleine. Je kunt ook overwegen elke slaapkamer een eigen douche en eigen sanitair te realiseren. Dat biedt meer luxe en privacy voor de bewoners. En de woning kan daardoor met een huurprijs op of boven de liberalisatiegrens verhuurd worden als middenhuurwoning. Houd bij de overweging die je maakt rekening met de vraag of de woning later nog makkelijk te verhuren is als reguliere woning.

Tip: neem friendswoonconcepten op als een basisconcept in de nieuwbouwcatalogus. De woning is later altijd nog als een reguliere woning te verhuren.

Wanneer kies je voor een friendscontract, wanneer voor kamergewijze verhuur?

30

Er is geen eenduidig antwoord. Er zijn meerdere woningdeelvarianten mogelijk naast het friendscontract. Een friendswoning kan vaak ook prima via kamerverhuur aangeboden worden. In bijvoorbeeld Amsterdam is dat zelfs verplicht als er meer dan twee huishoudens een woning delen. Maar in de meeste gemeenten is dat (gelukkig) een vrije keuze van de corporatie. Een friendscontract heeft voor- en nadelen, zagen we, net zoals kamerverhuur. Niettemin een paar richtlijnen om af te wegen wat je als corporatie belangrijker vindt.

Administratieve gevolgen corporatie

Een belangrijk voordeel van een friendscontract voor een corporatie is dat een corporatie geen of nauwelijks aanpassingen in het systeem hoeft door te voeren. Het aantal zelfstandige woningen blijft intact, en mutaties hoeven niet verantwoord. Bij kamerverhuur wordt een zelfstandige woning omgezet naar twee of drie onzelfstandige woningen. Dat hoeft niet ingewikkeld te zijn, maar vraagt wel een systeemaanpassing en verantwoording. In de verantwoordingsinformatie is bij kamerverhuur juist veel zichtbaarder dat er extra woonruimte is bijgekomen. Het aantal (onzelfstandige) verhuureenheden van corporaties stijgt. Bij een friendscontract zie je dat niet in de cijfers terug.

Rechtszekerheid huurder en fiscale regels

Bij kamerverhuur is er een duidelijkere huurrelatie met de kamerhuurder. In tegenstelling tot het friendscontract is de kamerhuurder ook alleen verantwoordelijk voor zijn eigen kamerhuur. Dat biedt diegene meer rechtszekerheid. Dat maakt kamerverhuur ook geschikter voor kwetsbare doelgroepen (hoewel kamerverhuur ook niet voor alle kwetsbare doelgroepen past).

³⁵ Jansen, N., Alkas, D., & Ajrovic, S. (2023, 30 augustus). [Huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen](#). NOS Nieuws.

Soms wegen fiscale regels mee. Woningdelen door bijstandsgerechtigden kan beter via kamerverhuur (of een hospitacontract), want dat heeft geen gevolgen voor de hoogte van de bijstandsuitkering. Bij een friendscontract kan soms de voordeurdelerskorting spelen.

Reguliere huurprijs

Een friendscontract kan financieel interessanter zijn voor de corporatie. Bij een friendscontract kan sowieso de reguliere huurprijs gevraagd worden, die ook voor een stel of alleenstaande geldt, op het moment dat de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel voor kamerverhuur lager uitvalt (zie ook hierboven: WWS-stelsel voor kamers).

Opschalen

Een friendscontract in de sociale huur kent meer wettelijke toewijzingsregels om rekening mee te houden dan bij kamerverhuur. Het gezamenlijke inkomen van de twee of drie friends samen moeten precies passen. Bij kamerverhuur spelen inkomensnormen minder of geen rol.

Het toewijzen van kamerverhuur is minder complex en vermoedelijk eenvoudiger en sneller opschaalbaar. Het hangt af van de ambities (veel toewijzingen realiseren of maar beperkt) maar ook hoe je het systeem daarop inricht (zie boven). Massa maken bij friendscontracten kan ook. Bij kamerverhuur is een vorm van coöptatie overigens ook aan te bevelen, net zoals de friends een nieuwe friend mogen voordragen. Dat zorgt voor prettig samenleven en continuïteit.

Tip: Friendscontracten en kamerverhuur naast elkaar hanteren kan natuurlijk ook. Ervaar zelf de voor- en nadelen van deze woningdeelvarianten in de praktijk.

31

Maatwerk achter de hand

Voor friendscontracten, maar eigenlijk voor alle woningdeelvarianten, geldt dat het prima woonoplossingen zijn, maar dat het soms – net als bij reguliere huurders – weleens mis kan gaan of om een maatwerkoplossing vraagt. Om wat voor reden dan ook. In theorie zou dat bij woningdelen wat vaker kunnen voorkomen. Of dat echt zo is, zal blijken. Maar het is goed om dat in het achterhoofd te houden. En dan niet de vele voordelen uit het oog te verliezen.

Tip: Ga ervan uit dat je zo nu en dan een maatwerkoplossing moet verlenen (en denk dan aan alle woningzoekenden die je met het concept al woonruimte hebt geboden).



Foto: Parteon