

Onderwerp	Voorkomen van dakloosheid door het ontwikkelen van woonconcepten vanuit kansen voor het beter benutten bestaande woningvoorraad voor (dreigend) dakloze mensen bij economische en/of relationele problemen.
Verspreiden	Ja
Contactpersoon	Inge Huiskers, Ellen van der Blom
Eenheid	Beleid en bestuur
E-mail	<a href="mailto:I.Huiskers@regiogv.nl">I.Huiskers@regiogv.nl</a> , <a href="mailto:E.vanderBlom@regiogv.nl">E.vanderBlom@regiogv.nl</a>
Kenmerk	DOC-26014852
Datum	25 maart 2026

### Voorstel

1. Instemmen met het voortzetten en intensiveren van de samenwerking met woningcorporaties en woonpartners, gericht op het ontwikkelen en opschalen van woonconcepten voor (dreigend) dakloze mensen als gevolg van economische en/of relationele problemen.
2. A. Instemmen met het (laten) inventariseren van beleidsregels en verordeningen die het realiseren van deze woonconcepten belemmeren en  
B. aangeven van mogelijke oplossingsrichtingen.

### Kernboodschap

Verken de kansen en belemmeringen voor hospitaverhuur en andere woonconcepten die bijdragen aan de doelstelling om de bestaande woningvoorraad beter te benutten om zo een toename van (tijdelijke) woonplekken te genereren voor (dreigend) economisch dakloze inwoners.

### Aanleiding

In Nederland en ook in de regio Gooi en Vechtstreek is een groeiende groep inwoners die met spoed een woonplek zoekt doordat zij de woonplek of woning verloren zijn door bijvoorbeeld een relatiebreuk. Bij deze mensen gaat het primair om een huisvestingsprobleem. Deze groep kan zich over het algemeen in eerste instantie goed redden, bijvoorbeeld door te logeren bij vrienden of familie. Aanhoudende woononzekerheid maakt dat zij makkelijk verder in de problemen raken als de situatie langer duurt. Daardoor kunnen schulden ontstaan of andere problemen rondom werk, inkomen of opleiding.

Voor deze zogeheten economisch daklozen zijn bestaan er tijdelijke woonconcepten zoals Divorced Housing (commercieel initiatief), Kamers met Aandacht (jongeren), Hospi Housing en Onder de Pannen (maatschappelijk initiatief). In het [Beleidsplan Bescherming en Opvang 2026-2033](#) en het [Uitvoeringsprogramma Bescherming en Opvang 2026-2029](#) staat o.a. hospitaverhuur genoemd bij actielijn 12 als mogelijke woonoplossing om dakloosheid te voorkomen voor dreigend economisch dakloze inwoners.

### Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek en Woondeal MRA

De regio Gooi en Vechtstreek heeft sinds 2021 het regionale woonakkoord (recent verlengd tot vaststelling van de volkshuisvestingsprogramma's), leidend voor keuzes en afwegingen ten aanzien van bouwen en wonen. De Woondeal MRA 2022 geeft het lokale en regionale woningbouwprogramma aan en de betaalbaarheid van de nieuw toe te voegen woningen.

In de MRA Woondeal en het regionale Woonakkoord zijn afspraken gemaakt ten aanzien van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

### Woonconcepten om de bestaande voorraad beter te benutten

Het gaat hierbij *niet* om het toevoegen van woningen door bijvoorbeeld nieuwbouw, het splitsen van woningen of het omkatten van bestaande kantoorpanden naar woningen. Het gaat hierbij *wel* om bestaande woningen optimaler/intensiever te benutten:

- a. Met de **regionale pilot doorstroming** wordt beoogd huishoudens te laten doorstromen naar een beter passende (i.c. kleinere) woning. Gemeenten en corporaties bieden een breed palet aan maatregelen om drempels weg te nemen die huishoudens tegenhouden die kleiner willen wonen.
- b. Door een woning met meer dan één huishouden te delen kan woningnood worden bestreden. Een **friendscontract** is een specifieke woonvorm waarbij twee (of meer) vrienden samen één (sociale) huurwoning delen, met één gezamenlijk huurcontract en gedeelde ruimtes.
- c. Bij **kamerverhuur** worden diverse ruimtes in een woning verhuurd aan verschillende bewoners – het gaat dan dus om de verhuur door de eigenaar van een woning aan meerdere huurders van onzelfstandige woonruimte.
- d. Ook **hospitaverhuur** is een mogelijkheid om een bestaande woning optimaler te benutten. Het verschil met kamerverhuur is dat bij hospitaverhuur de eigenaar/ hoofdhuurder zelf in de woning woont en dat een of enkele ruimtes worden (onder)verhuurd - zoals bij *Kamers met Aandacht* of *Onder de Pannen*. Van oudsher is hospitaverhuur ook bekend van studentenhuisvesting.

### Hospita- en kamerverhuur onderdeel van voorzieningenaanbod Bescherming & Opvang en als (tijdelijke) woonoplossing?

Het intensiever gebruiken van de bestaande woningvoorraad staat in de belangstelling vanwege de knelpunten op de woningmarkt. De Rijksoverheid voerde begin 2025 een landelijke [campagne](#) om kamerverhuur en hospitaverhuur te stimuleren en heeft een wet in voorbereiding om wettelijke drempels hiervoor weg te nemen:

- Gemeenten hebben (meestal) regels /vergunningenstelsel voor het kamergewijs verhuren van woningen. Ook hebben gemeenten regels vanuit participatiewet.
- Het Rijk heeft regels die invloed uitoefenen op kamerverhuur in relatie tot belastingen en toeslagen.
- Woningcorporaties hanteren regels om woonfraude te bestrijden.
- Banken hanteren regels om hun onderpand te vrijwaren van beperkingen op het borgstellen van de woning als onderpand voor de lening.

### Doel

*Wat willen we bereiken?*

- De huidige beleidsregels en lokale verordeningen kunnen op dit moment kamer- c.q. hospitaverhuur belemmeren. We willen deze en mogelijk andere belemmeringen verkennen en daarbij mogelijke oplossingsrichtingen aangeven.
- Er is veel kennis beschikbaar van diverse woonconcepten die kunnen helpen met het optimaliseren van het gebruik van de bestaande woningvoorraad, zoals *Onder de Pannen*. We willen hun expertise optimaal uitnutten en combineren met wat we binnen ons netwerk hebben aan kennis en kunde, eventueel aangevuld met werkwijzen vanuit bewezen effectieve woon (en zorg) concepten van onze (woon)partners.

*In gesprek met woningcorporaties*

- Woningcorporaties hebben expertise op het gebied van verhuren en beheren van woonruimte. Ook zij zijn op zoek naar oplossingen voor het tekort aan woonplekken.
- We willen het gesprek met corporaties voortzetten en intensiveren over de vraag hoe zij staan ten opzichte van de verschillende geschetste woonconcepten in hun woningvoorraad, welke obstakels zij daarbij definiëren, welke oplossingsrichtingen zij zien en welke mogelijk aan randvoorwaarden daarbij moeten worden verkend.

### Argumenten

- De gemeenten in Gooi en Vechtstreek willen dakloosheid voorkomen door een preventieve aanpak door optimale informatie en beschikbaarheid van hulp, ondersteuning en het benutten van (particuliere) opvang bij dreigende dakloosheid.

- Het faciliteren van tijdelijke woonoplossingen zoals bijvoorbeeld door hospitaverhuur draagt bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.
- Het faciliteren van (tijdelijke) woonoplossingen zoals bijvoorbeeld door hospitaverhuur voor inwoners die om economische redenen dakloos zijn of dreigen te worden is een belangrijke doelstelling.

Investeren in vormen van woningdelen draagt – naast de opgaven in het toevoegen van nieuwe betaalbare woningen – bij aan de realisatie van de woonopgaven van de gemeenten in Gooi en Vechtstreek. Ook draagt het woningdelen bij aan de decentralisatie van opgaven binnen zorg en ondersteuning.

### **Kanttekeningen**

Er moet rekening gehouden worden met een aantal regionale ontwikkelingen en/of landelijke onzekerheden. De Minister van VRO kondigde in 2024 aan om via wetgeving woningdelen (en woning splitsen) makkelijker te maken voor gemeenten en hiervoor een stimuleringsprogramma te starten in 2026. Ook wil de Minister de risico's voor huiseigenaren om aan kamerverhuur te doen wegnemen door hypotheekverstrekkers te dwingen om hun voorwaarden aan te passen bij het verstrekken van hypotheek. Zodat huiseigenaren niet het risico lopen om hun hypotheek of huis kwijt te raken of een boete te krijgen bij het verhuren van een kamer. Vanwege de recente start van het nieuwe Kabinet is op dit moment onduidelijk of en hoe deze veranderingen gaan plaatsvinden.

### **Financiën**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering**

Om woningdelen, hospitaverhuur en andere vormen van intensivering van het gebruik van woningen (ook voor maatschappelijke doelgroepen) mogelijk te maken, is het nodig belemmeringen daartoe te inventariseren en oplossingsrichtingen aan te geven.

Voorgesteld wordt om dit voor alle regiogemeenten en het integrale terrein van beleids- en uitvoeringsregels vanuit sociaal en fysiek domein uit te voeren.

Het gaat daarbij om verschillende aspecten die van een analyse en mogelijk oplossingsrichting te voorzien, waaronder:

- Werk en inkomen: verhuurder met P-uitkering en inkomen uit (onder)huur
- Wonen/vergunningen: meerdere huishoudens achter 1 voordeur wonen (zowel bij koop als huur)
- Bij Onder de Pannen (en Kamers met Aandacht): eventuele relatie met screeningsroute MO/BW
- Gemeentelijke heffingen en belastingen
- Kwijtscheldingsregels
- Inschrijvingsregels GBA
- Woonfrauderegels gemeenten en woningcorporaties
- Etc....

Naast het gesprek met woningcorporaties is het ook belangrijk daar maatschappelijke partners (welzijns- en zorgpartners) bij te betrekken. Maak hierbij gebruik van de gezamenlijke regionale infrastructuur waar nodig en houd de inrichting lokaal waar mogelijk. Prioriteer met elkaar het inzetten van nieuwe woonconcepten ter voorkoming en bestrijding van dakloosheid.