Haalbaarheidsonderzoek Woningdelen

Van beleid naar pragmatische uitvoering

Eindrapportage - Definitief

29 december 2025

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

ROCHDALE

woonin

KENCES Kenniscentrum Studentenhuisvesting

Lieven de Key

Gemeente Utrecht

NiJa Advies IN WONEN EN RUIMTE

Chaptr2

Inhouds-opgave

1. Introductie haalbaarheidsonderzoek
2. Resultaten Deel A: draagvlakonderzoek
3. Resultaten Deel B: analyse systemen
4. Resultaten Deel B: scenariovergelijking en stappenplan voorkeurscenario's
5. Beantwoording deelvragen

B Bijlage 1: overzicht betrokkenen

Losse bijlagen:
- Bijlage 2. Eindrapportage – deel A
- Bijlage 3. Eindrapportage – deel B

1. INTRODUCTIE HAALBAARHEIDS ONDERZOEK

1. Inleiding

Aanleiding

Vanwege het woningtekort en de druk op betaalbare woonruimte zoekt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening naar manieren om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Woningdelen – waaronder hospitaverhuur, friendscontracten en kamergewijze verhuur – wordt daarbij gezien als een belangrijk onderdeel van de oplossing, met name voor werkende jongeren, studenten, starters, spoedzoekers en andere aandachtsgroepen.

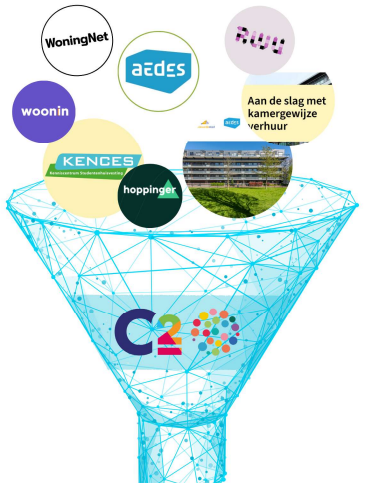
Reguliere woningcorporaties zijn cruciale partners om woningdelen op grotere schaal mogelijk te maken. Zij signaleren kansen om grote woningen beter te benutten en nieuwe betaalbare woonruimte te creëren, maar ervaren ook belemmeringen die opschaling nu nog beperken, onder meer door het ontbreken van een efficiënt systeem voor registreren, matchen en toewijzen. Om die reden is een haalbaarheidsstudie gestart door een initiatiefnemersgroep bestaande uit het ministerie van VRO, woningcorporatie Woonin uit Utrecht, de gemeente Utrecht, de RWU, Kences, Rochdale en Lieven de Key.

Vervolg op eerdere studies

Dit haalbaarheidsonderzoek bouwt voort op eerdere onderzoeken en initiatieven van Platform31, Aedes en De Vernieuwde Stad om woningdelen te stimuleren. Een belangrijke bouwsteen is het onderzoek van Platform31 uit 2024 "*Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit*", waarin corporaties aangeven dat woningdelen kansen biedt om de bestaande voorraad intensiever en slimmer te gebruiken. Ook blijkt dat woningdelen de potentie heeft om in tien jaar tijd 60.000 extra woonplekken te creëren.

Tegelijkertijd komen stevige belemmeringen naar voren die opschaling in de weg staan, zoals regelgeving, gebrek aan zicht op de eigen potentiële woningvoorraad en het ontbreken van geschikte systemen.

Het huidige onderzoek start daarom niet bij nul, maar neemt de belangrijkste inzichten, tips en aanbevelingen uit deze eerdere studies als fundament. In deze nieuwe studie ligt de focus op het oplossen van de grootste knelpunten rond registratie, matching en toewijzing, zodat woningcorporaties woningdelen daadwerkelijk op grotere schaal kunnen toepassen.



NiJa Advies IN WONEN EN RUIMTE Chaptr2

1. Inleiding (vervolg)

Beleidscontext en eerdere initiatieven

De beleidscontext rond woningdelen is in ontwikkeling. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) stimuleert woningdelen actief. Dit gebeurt onder meer via informatievoorziening, zoals publicaties van Platform31, en via verkenningen om belemmeringen weg te nemen. Recent bracht het ministerie bovendien de Factsheet Woningdelen uit, waarmee de beleidsmatige aandacht en het (politieke) draagvlak voor woningdelen verder zijn toegenomen en de urgentie van praktische uitwerking nog duidelijker is geworden.

Daarnaast onderzoekt het ministerie in hoeverre aanpassing van de kostendelersnorm (bijvoorbeeld bij de bijstandsuitkering) en aanpassing van de systematiek van de AOW kunnen bijdragen aan het beter mogelijk maken van woningdelen. Ook verkent het ministerie de meerwaarde van aanpassingen in landelijke regelgeving, waar dat nodig en behulpzaam is.

In verschillende steden zijn pilot-projecten opgezet met friendscontracten en kamergewijze verhuur, vaak in nauwe samenwerking tussen gemeenten en corporaties.

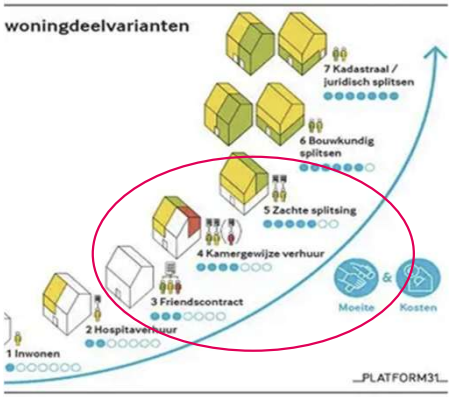
Tegelijkertijd laten de ervaringen zien dat woningdelen in beleid nog niet als reguliere woonvorm is verankerd. In prestatieafspraken en lokale woonvisies wordt woningdelen vaak slechts beperkt of projectmatig genoemd. Dit zorgt ervoor dat corporaties woningdelen regelmatig moeten ‘inpassen’ in bestaande kaders die primair gericht zijn op zelfstandige huurwoningen.

Deze trajecten lopen parallel aan dit onderzoek. Daardoor kan het voorkomen dat corporaties nog knelpunten signaleren (bijvoorbeeld belemmeringen) waarvoor oplossingen al in voorbereiding zijn of op korte termijn beschikbaar komen.

Toelichting op de onderzochte varianten van Woningdelen

In dit haalbaarheidsonderzoek richten we ons op variant 3, 4 en 5 van het overzicht van Platform31, zoals te zien in bijgaande figuur.

De Haalbaarheidsonderzoek richt zich in de eerste plaats op Woningdelen door middel van kamergewijze verhuur (variant 4) en zachte splitsing (variant 5). Bij deze varianten wordt één zelfstandige woning als meerdere losse kamers verhuurd, bij voorkeur met toewijzing door matching. Aanvullend wordt ook verhuur met een friendscontract (variant 3) wordt betrokken in de studie: bij variant 3 wordt de zelfstandige woning niet administratief gesplitst, bij variant 4 en 5 wel (Kerkstraat 1 wordt 1a, 1b, 1c). Het systeem voor registreren, matchen en toewijzen kan voor alle drie de varianten van toepassing zijn.



Figuur 1. Woningdeelvarianten

Bron: Platform31

2. Onderzoeksopzet en methode

Opbouw van het onderzoek

In dit onderzoek is een **draagvlakpeiling** onder woningcorporaties gecombineerd met een **systeemonderzoek** naar registreren en toewijzen bij woningdelen.

In **deel A** is in beeld gebracht hoe corporaties naar woningdelen kijken, welke kansen en zorgen zij zien en welk draagvlak er bestaat om ermee aan de slag te gaan. Via een vragenlijst en verdiepende gesprekken met koplopers zijn zowel kwantitatieve inzichten als concrete ideeën en praktijkervaringen opgehaald. Hierdoor is een eerste brede groep corporaties zichtbaar geworden die woningdelen niet alleen als idee ondersteunt, maar bereid is actief mee te doen.

In **deel B** is onderzocht welke systemen geschikt zijn om woningdelen praktisch uitvoerbaar te maken. Bestaande oplossingen zoals WRAPP en WoningNet zijn in kaart gebracht en vergeleken met lichtere, direct inzetbare alternatieven. Daarbij is gekeken naar technische aspecten (functionaliteit, eenvoud, schaalbaarheid, kosten).

De twee onderdelen zijn integraal geanalyseerd. Systeemvragen zijn al in de draagvlakpeiling meegenomen, en de uitkomsten van de vragenlijst, de systeemanalyse en de verdiepende gesprekken zijn in samenhang geïnterpreteerd. Zo ontstaat een consistent beeld van wat corporaties willen, welke randvoorwaarden zij stellen en wat technisch en organisatorisch haalbaar is.

Dit resulteert in een concreet en uitvoerbaar stappenplan dat woningdelen helpt verschuiven van beleidsidee naar dagelijkse praktijk, inclusief een werkbare oplossing voor registreren en toewijzen waarmee corporaties direct verder kunnen.

Naast deze eindrapportage zijn in de bijlagen een overzicht van de betrokkenen opgenomen, de uitgebreide rapportage van deel A en het Proces en Programma van Eisen van deel B.

Het onderzoek is begeleid door een projectgroep, klankbordgroep en stuurgroep. In de bijlage is een overzicht van alle betrokken corporaties opgenomen.

3. Overkoepelend doel en doelstelling van het onderzoek

Overkoepelend doel

Het overkoepelende doel van dit onderzoek is om woningdelen te vertalen van een beleidsidee naar dagelijkse praktijk. Het gaat daarbij zowel om inzicht in het draagvlak onder woningcorporaties als om een haalbaar stappenplan naar een efficiënt en prettig werkend systeem voor registratie, matching en toewijzing, waar corporaties direct mee aan de slag kunnen.

Onderzoeksdoelstelling

De centrale onderzoeksdoelstelling luidt:

Dit onderzoek verkent in hoeverre woningcorporaties bereid en in staat zijn om woningdelen op te schalen, en welke randvoorwaarden daarvoor nodig zijn.

Woningdelen wordt daarbij breed opgevat, waaronder hospitaverhuur, friendscontracten en kamergewijze verhuur. Concreet beoogt het onderzoek:

- inzicht te geven in het draagvlak voor woningdelen bij corporaties, inclusief motieven, kansen en belemmeringen;
- de lessen van voorlopers te benutten, onder andere hoe corporaties nu al systemen als WRAPP of WoningNet inzetten;
- organisatorische belemmeringen expliciet te maken en te adresseren;
- te verkennen wat de potentiële omvang van woningdelen is;
- de behoefte vast te stellen aan een (gezamenlijk) systeem voor registratie, matching en toewijzing;
- corporaties concreet te adviseren hoe zij laagdrempelig kunnen aansluiten en meedoen.

Zo wordt woningdelen niet alleen bespreekbaar, maar ook direct uitvoerbaar. Een belangrijk doel is om stap voor stap een brede coalitie van corporaties te bouwen die woningdelen niet alleen als kansrijk idee zien, maar er ook daadwerkelijk werk van willen maken.

4. Probleemstelling

De woningnood is groot. Voor veel jongeren is een plek in de sociale huursector moeilijk bereikbaar, terwijl de bestaande woningvoorraad niet optimaal wordt benut. Woningdelen biedt in potentie een manier om meer mensen te huisvesten binnen dezelfde voorraad, bijvoorbeeld door kamergewijze verhuur, hospitaverhuur en friendscontracten. Tegelijkertijd groeit het (politieke) draagvlak voor woningdelen, zowel landelijk als lokaal.

Toch lukt het woningcorporaties in de praktijk nog onvoldoende om woningdelen structureel en op grotere schaal toe te passen. Veel corporaties ervaren drempels: zij missen passende of gebruiksvriendelijke systemen voor registratie en matching, en lopen aan tegen organisatorische vraagstukken rondom beheer, leefbaarheid, regelgeving en huurcontracten.

Daarmee ontstaat een spanning tussen de urgente maatschappelijke opgave en de praktische uitvoerbaarheid. Corporaties kunnen wel degelijk inspelen op de groeiende vraag en het toenemende draagvlak, mits er een goed systeem beschikbaar is voor registreren, matchen en toewijzen, dat past bij hun processen en schaal.

De centrale probleemstelling van dit onderzoek luidt daarom:

Ondanks de grote woningnood en de toenemende vraag naar betaalbare woonruimte voor met name werkende jongeren, kwetsbaren en andere aandachtsgroepen, wordt woningdelen nog slechts op beperkte schaal toegepast door corporaties. Corporaties zien kansen om bestaande woningen beter te benutten, maar ervaren belemmeringen in wet- en regelgeving, in de samenwerking met gemeenten en in de beschikbaarheid van passende systemen voor registratie, matching en toewijzing. Zolang woningdelen niet als reguliere woonvorm is verankerd in beleid en prestatieafspraken, blijft het voor corporaties lastig om hier structureel op in te zetten.

5. Wijzigingen ten opzichte van het projectvoorstel

De volgende bevindingen hebben in het onderzoek geleid tot wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke projectvoorstel.

- **Aanscherping doelgroep corporaties.** In het projectvoorstel was de doelgroep breed geformuleerd. In de uitvoering is de focus gelegd op (zeer) grote corporaties, aangevuld met enkele middelgrote en kleinere corporaties met concrete ervaring met woningdelen of een rol in de casusregio Utrecht.
- **Uitwerking juridische deelvraag.** De juridische haalbaarheid (oorspronkelijke deelvraag 2h) wordt in Deel A vooral benaderd via de ervaren knelpunten in wet- en regelgeving. De verdere uitwerking in Deel B, via een juridische quickscan, is daarmee komen te vervallen.
- **Verbreding verdiepende gesprekken.** Ten opzichte van het oorspronkelijke projectvoorstel zijn de verdiepende gesprekken met een aantal corporaties zowel gevoerd gericht op de systeemwensen beter te duiden, als om de resultaten van het draagvlakonderzoek met praktijkervaringen aan te vullen.
- **Uitbreiding klankbordgroep.** Oorspronkelijk had deel B de scope op een pilot binnen de regio Utrecht (het werkgebied van het RWU) en met de geïnteresseerde corporaties in deze regio. In de loop van het onderzoek bleek dat een bredere afvaardiging wenselijker is. Naast RWU-corporaties, gaat het dan om ervaring met woningdelen en om corporaties die verschillen in de ERP-systemen in (leveranciers achter) woonruimteverdeelsystemen. Dit maakt het mogelijk om de systeem-mogelijkheden te toetsen. Om deze redenen is reden klankbordgroep uitgebreid.

2. RESULTATEN DEEL A – DRAAGVLAKONDERZOEK

Doel, aanpak en respons deel A

Doel

Dit onderzoek verkent in hoeverre woningcorporaties bereid en in staat zijn om woningdelen op te schalen, en welke randvoorwaarden daarvoor nodig zijn. Woningdelen wordt daarbij breed opgevat, onder meer als hospitaverhuur, friendscontracten en kamergewijze verhuur. Doel is om inzicht te krijgen in kansen, belemmeringen, de potentiële omvang en de behoefte aan een (gezamenlijk) systeem voor registratie, matching en toewijzing.

Aanpak

Deel A van de studie bestaat uit een interessepeiling onder corporaties. De vragenlijst is voornamelijk verspreid via drie kanalen: het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), De Vernieuwde Stad en Aedes. De doelgroep bestond met name uit grotere corporaties; in beperkte mate zijn ook middelgrote en kleine corporaties benaderd. Categorale studentenhuisvesters zijn niet benaderd. Na circa een week is een herinnering verstuurd om de respons te verhogen.

Respons

In totaal hebben 54 corporaties de vragenlijst ingevuld. Dit komt overeen met een respons van 56% van de benaderde corporaties. Onder de (zeer) grote corporaties (meer dan circa 9.300 verhuureenheden) reageerden 43 van de 83 corporaties, een respons van 52%. Voor middelgrote en kleinere corporaties is geen representatief responspercentage berekend, omdat zij selectief zijn benaderd op basis van hun betrokkenheid bij woningdelen.

Respons

- Alle respondenten: 56% (54 reacties)
- (Zeer) grote corporaties: 52% (43 reacties)

Figuur 2.1. Responsoverzicht

Grootte corporatie	Aantal uitgenodigde corporaties	Respons	
		Aantal	Percentage
Midden en klein	14	11	-
Groot en zeer groot*	84	43	52%
Totaal	97	54	56%

Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen
*vanaf ca. 9.300 verhuureenheden

Draagvlak en huidige inzet

Draagvlak

Van alle respondenten geeft 46% aan al actief te zijn met woningdelen. Nog eens 46% wil starten met woningdelen of de huidige inzet uitbreiden. 4% is neutraal en 4% heeft weinig interesse. Voor de (zeer) grote corporaties betekent dit dat minimaal 49% actief is of plannen heeft en dat woningdelen nadrukkelijk op de agenda staat. Door non-respons ligt het daadwerkelijke aandeel naar verwachting hoger.

Doelstellingen

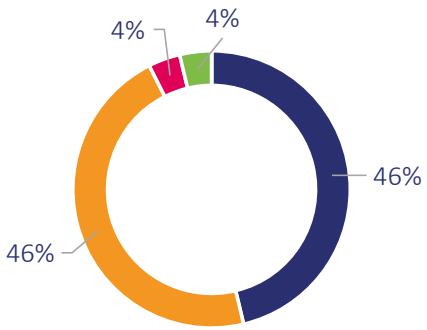
Belangrijke drijfveren zijn het beter benutten van bestaande woningen, het creëren van betaalbare woonruimte voor met name werkende jongeren, starters en andere aandachtsgroepen, en het versnellen van uitstroom uit tijdelijke of kwetsbare woonsituaties. Daarnaast worden het tegengaan van eenzaamheid en het ondersteunen van nieuwe woonvormen als kansen genoemd.

Varianten

Op dit moment zijn friendscontracten de meest gekozen variant. Uit de studie blijkt dat deze vorm als het eenvoudigst uitvoerbaar wordt gezien. Een systeem van matchen zou kunnen helpen om kamergewijze verhuur meer toe te passen. Daarnaast beperkt regelgeving de inzet van de andere varianten, doordat hierin verschillende belemmeringen worden ervaren.

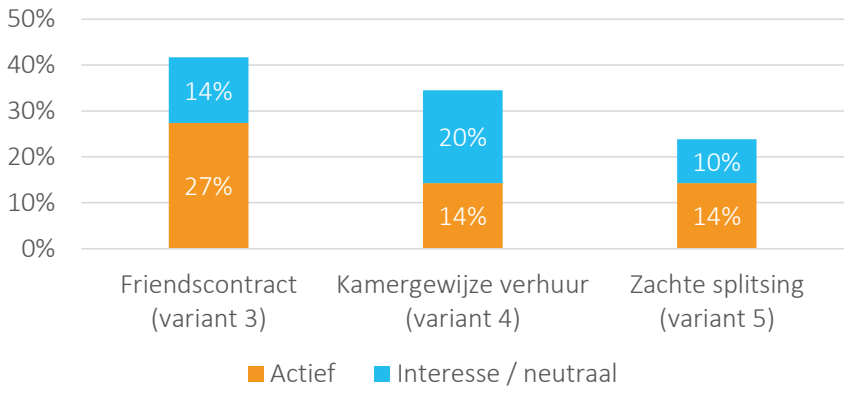
Figuur 2.2. Interesse in woningdelen

- Actief:
  - 46% al actief met woningdelen
- (Mogelijk) interesse:
  - 46% wil starten
  - 4% twijfel/neutraal
- Weinig interesse
  - 4% met weinig interesse



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=54

Figuur 2.3. Inzet varianten



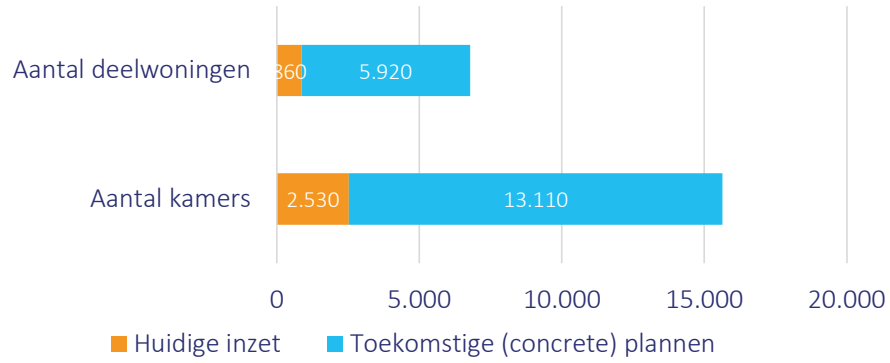
Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52, meerdere antwoorden mogelijk

Plannen en potentiële omvang

Op dit moment zetten de deelnemende corporaties gezamenlijk naar schatting circa 860 deelwoningen in, met samen ongeveer 2.530 kamers. Voor de komende tien jaar hebben 37 corporaties plannen voor ongeveer 5.920 extra deelwoningen met ruim 13.110 kamers. In totaal gaat het daarmee om minimaal 6.780 deelwoningen en 15.640 kamers (bestaand plus gepland).

Dit is een minimumscenario. Een deel van de corporaties heeft nog geen concrete aantallen ingevuld of zit nog in een pilotfase. Daarnaast geven verschillende corporaties aan dat zij hun inzet op woningdelen verder willen uitbreiden wanneer belemmeringen in systemen en regelgeving worden weggenomen.

Figuur 2.4.Huidige inzet en toekomstige plannen



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, cijfers afgerond op 10-tallen, n=52

Kansen en belemmeringen

De ervaringen met woningdelen zijn overwegend positief. Corporaties zien dat grote woningen beter benut worden, dat lastige doelgroepen sneller een plek kunnen krijgen en dat delen soms bijdraagt aan sociale binding. Tegelijkertijd ervaren zij stevige belemmeringen:

De hier genoemde belemmeringen sluiten aan op bevindingen in andere studies over woningdelen (zie o.a. Platform31). Figuur 2.5 laat zien dat een aantal belemmeringen opmerkelijk vaak genoemd zijn.

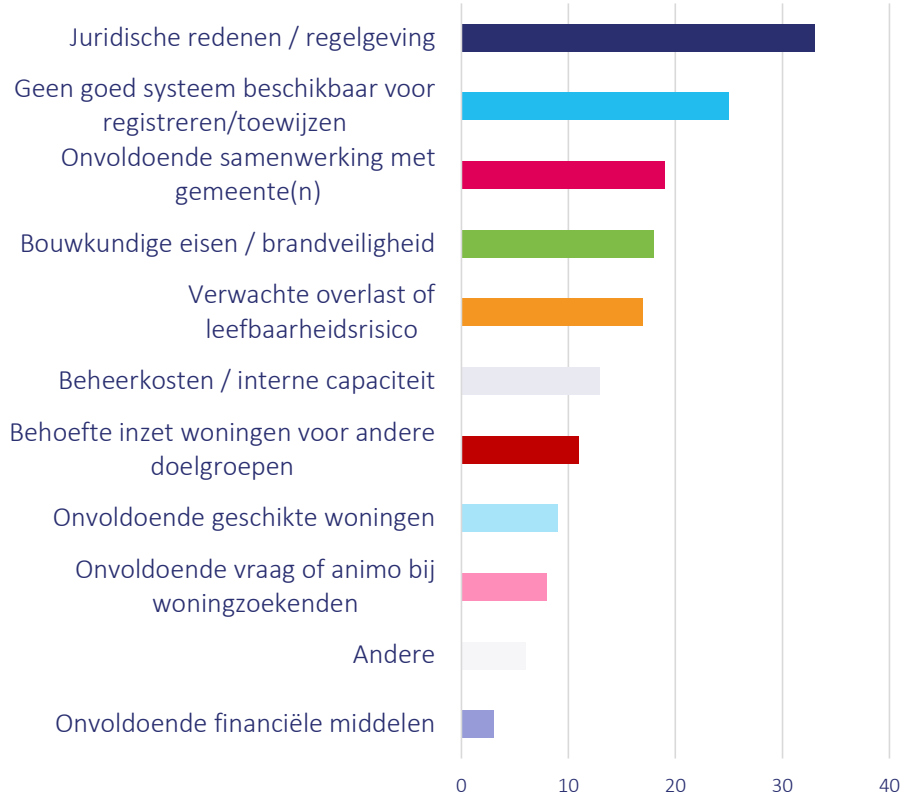
1. (Lokale) overheid: een cluster van belemmeringen die gaan over:
   - Wet- en regelgeving wordt het vaakst genoemd. Het gaat onder meer om lokale regels rond vergunningen en kamerverhuur, parkeernormen, de kostendelersnorm en de gevolgen voor toeslagen en uitkeringen.
   - Samenwerking met gemeenten is niet altijd vanzelfsprekend. Beleidswensen en uitvoeringspraktijk lopen uiteen en ambtelijke capaciteit is beperkt.
   - Bouwkundige en brandveiligheidseisen maken aanpassing van bestaande panden kostbaar en complex.

2. Het niet beschikbaar zijn voor een systeem voor registreren/toewijzen
   - Systemen sluiten nog onvoldoende aan. Registratie, matching en toewijzing van deelwoningen vragen nu veel handwerk en worden vaak buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem om geregeld.

3. De verwachte overlast en leefbaarheidsrisico.
   - Leefbaarheid en beeldvorming spelen een rol, vooral bij concentratie van kwetsbare doelgroepen.

Corporaties geven aan te moeten afwegen in hoeverre woningdelen past binnen andere opgaven, zoals voldoende zelfstandige sociale huurwoningen, doorstroming en de nieuwbouwopgave.

Figuur 2.5. Belemmeringen



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52, meerdere antwoorden mogelijk

Behoefte en voorkeur voor type systeem

Behoefte aan systemen

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek is de vraag in hoeverre een passend systeem voor registratie, matching en toewijzing bijdraagt aan de opschaling van woningdelen. Bijna de helft van de respondenten verwacht dat hun inzet op woningdelen toeneemt als er een efficiënt systeem beschikbaar komt. Een andere groep verwacht geen effect; vrijwel niemand denkt dat een nieuw systeem zou leiden tot minder inzet. Corporaties geven aan dat zij nu vaak gebruikmaken van workarounds, losse lijsten en aparte administraties om deelwoningen te registreren en toe te wijzen. Dit maakt de uitvoering arbeidsintensief en beperkt de transparantie voor woningzoekenden en partners.

Corporaties zien vooral kansen in:

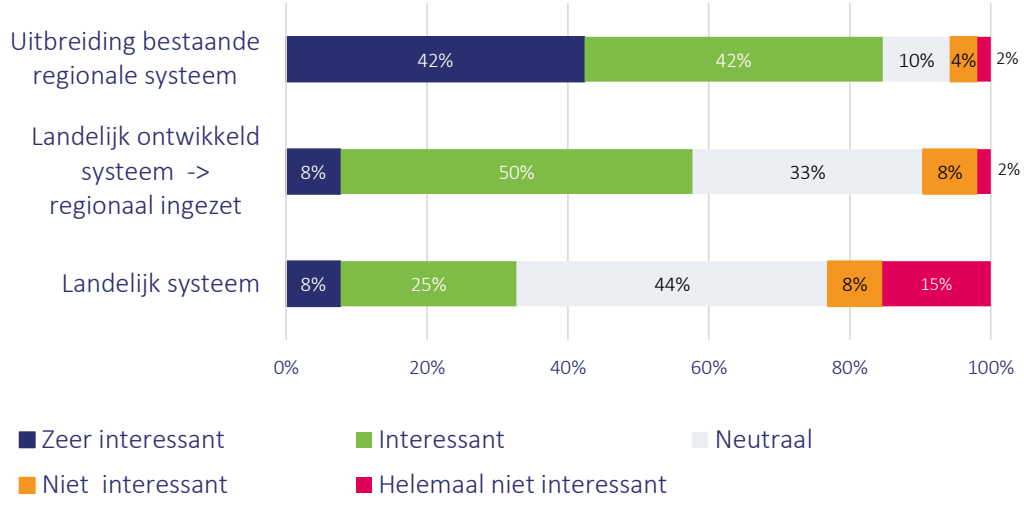
- integratie met bestaande woonruimteverdeelsystemen en ERP-pakketten;
- functionaliteit om meerdere volwassenen per inschrijving vast te leggen en friends als “set” te behandelen;
- ondersteuning van verschillende routes (hospiteren, directe bemiddeling, selectie op combinatie van kandidaten);
- eenduidige registratie en rapportage voor monitoring en verantwoording.

Voorkeur voor type systemen

Corporaties hebben een duidelijke voorkeur voor het doorontwikkelen van bestaande regionale woonruimteverdeelsystemen met een Woningdelen-module. Deze optie wordt door een ruime meerderheid als (zeer) interessant beoordeeld. Daarnaast is een substantieel deel van de corporaties (zeer) geïnteresseerd in een landelijk ontwikkeld systeem dat regionaal kan worden ingezet, bijvoorbeeld als gemeenschappelijke basis voor verschillende regio’s. Een volledig landelijk systeem zonder regionale invulling wordt door een kleinere groep corporaties aantrekkelijk gevonden.

In de toelichtingen benadrukken corporaties dat zij vooral behoefte hebben aan een oplossing die goed aansluit op hun huidige manier van werken en die kan worden gekoppeld aan bestaande ERP-pakketten. Belangrijke wensen zijn onder meer: ondersteuning van verschillende varianten van woningdelen (friends, kamerverhuur), mogelijkheid om sets van woningzoekenden te koppelen, onderscheidende presentatie van deelwoningen in het zoekportaal en een transparante toewijzingsprocedure.

Figuur 2.6. Systeemopties



Bron: Haalbaarheidsonderzoek woningdelen, n=52

Conclusie Deel A

Deel A laat zien dat bij een substantiële groep corporaties zowel draagvlak als inhoudelijke potentie bestaat om woningdelen op te schalen. Een groot deel van de corporaties is al actief met woningdelen of heeft concrete plannen voor uitbreiding, wat in de komende tien jaar kan leiden tot duizenden extra deelwoningen en tienduizenden kamers.

Tegelijkertijd ervaren corporaties belangrijke belemmeringen, met name in wet- en regelgeving, in de samenwerking met gemeenten en in de beschikbaarheid van passende systemen voor registratie, matching en toewijzing. Zolang woningdelen niet als reguliere woonvorm is verankerd in beleid en prestatieafspraken, blijft het lastig om deze woonvorm structureel en op grotere schaal in te zetten.

De resultaten van Deel A vormen daarmee een duidelijke onderbouwing voor het ontwikkelen van een Woningdelen-module in de woonruimteverdeelsystemen, met goede koppelingen naar de interne systemen van corporaties. Dit systeemtraject moet hand in hand gaan met afspraken over regelgeving en samenwerking met gemeenten, zodat woningdelen zich kan ontwikkelen van een serie losse pilots tot een structureel onderdeel van de volkshuisvestelijke opgave.

NiJa Advies IN WONEN EN RUIMTE Chaptr2

3. RESULTATEN DEEL B – ANALYSE SYSTEMEN

Doel en aanpak deel B

In deel B hebben we onderzocht wat voor reguliere woningcorporaties de meest simpele, laagdrempelige en betaalbare route is om zelfstandige woningen te delen in onzelfstandige eenheden én om deze onzelfstandige eenheden te registreren, matchen en verhuren.

Dit onderzoek is uitgevoerd in vier fases:

1. Context: belangrijkste belemmeringen en leveranciers

Deze fase beschrijft de context. De belangrijkste belemmeringen en behoeften zijn in kaart gebracht. Hiervoor is de input uit deel A gebruikt, aangevuld met verdiepende gesprekken met corporaties en leveranciers. Aanvullend is in beeld gebracht welke ICT-partijen betrokken zijn: de leveranciers achter de ERP-systemen en woonruimteverdeelsystemen.

2. Ontwerpfase

Er is een proces opgesteld voor het registreren, matchen en toewijzen van deelwoningen, passend bij de verschillende varianten. Voor de woonruimteverdeling is een Programma van Eisen opgesteld, mede op basis van input van Platform31, Staedion en SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden), aanvullende gesprekken en de analyse uit fase 1. Het proces en het Programma van Eisen zijn opgenomen als bijlage bij deel B.

3. Toetsing

Met de ERP-leveranciers zijn, mede op basis van het opgestelde proces, gesprekken gevoerd over de mogelijkheden voor het (beter) **registeren** van woningdelen in de systemen. Dit geeft inzicht in de voortgang en mogelijkheden van de grootste leveranciers (Aareon, DataBalk, Itris en Zig). Resultaat is van elke leverancier een stappenplan met best practice en roadmap.

De in beeld gebrachte varianten zijn verder aangescherpt en uitgewerkt tot scenario's.

Het Programma van Eisen is gedeeld met leveranciers van woonruimte-verdeelsystemen (WoningNet, Zig, Embrace en DataBalk) en met Hoppinger als mogelijke leverancier van een nieuw platform.

De aangeleverde voorstellen zijn getoetst. Resultaat is een eerste zicht op de implementatiemogelijkheden, het verwachte tijdpad en een kosteninschatting.

Deze resultaten zijn in twee sessies met de klankbordgroep besproken. Op basis van verschillende scenario's zijn twee voorkeursscenario's naar voren gekomen.

4. Uitwerking voorkeurscenario's Woonruimteverdeling

De twee voorkeursscenario's zijn verder uitgewerkt in overwegingen, voor- en nadelen en een stappenplan. Het resultaat is een afwegingskader waarmee de stuurgroep een vervolgbesluit kan nemen.

Context

Belangrijkste belemmeringen en behoeften

Bijna de helft van de corporaties ervaart het ontbreken van een passend registratiesysteem voor woningdelen als belangrijke belemmering. Dit heeft extra beheerskosten als gevolg.

- Nu veel extra handwerk nodig;
- Corporaties werken met aparte administraties en workarounds;
- Aanpassingen nodig in registratie om administratief splitsen mogelijk te maken incl. koppeling WRV.

Uit ons onderzoek blijkt dat knelpunten daarnaast ook spelen bij het matchen en toewijzen. Het huidige woningzoekenden- en woonruimteverdeelsysteem is daarbij niet ingericht op woningdelen. Knelpunten en behoeften op dit onderwerp richten zich zowel op het systeem als op het proces, o.a.:

- beperkte registratiemogelijkheden, zoals het niet kunnen vastleggen van meer dan twee volwassenen per inschrijving;
- het ontbreken van één centraal, zorgvuldig ingericht woonruimte-verdeelsysteem voor woningdelen, waardoor registratie en toewijzing versnipperd en arbeidsintensief zijn;
- het lastig bereiken van de doelgroep door het ontbreken van een passend platform en een specifieke advertentievorm of filter voor deelwoningen en friendscontracten, wat leidt tot veel irrelevante reacties;
- het ontbreken van een duidelijke Woningdelen-module en directe toegang tot het woningzoekendenbestand om gericht te kunnen zoeken, combineren en matchen;
- geen mogelijkheid om twee (of meer) friends na acceptatie als set te koppelen en gezamenlijk aan een woning toe te wijzen;
- gebrek aan automatische, slimme matching (eventueel met leefstijlprofielen) en onvoldoende ondersteuning van verschillende selectievormen, zoals hospiteren en directe bemiddeling (bijvoorbeeld voor statushouders en kwetsbare huishoudens);
- het ontbreken van een transparant, geautomatiseerd toewijzingsproces met eenduidige criteria, spelregels en inzicht in inschrijfduur en zoekpunten, én onduidelijkheid over hoe de matching tot stand komt.

Voor een uitgebreider en verdiepender overzicht van de ervaren belemmeringen en gewenste functionaliteiten wordt verwezen naar de bijlage, deel A.

Context

Leveranciers van ERP-systemen

De ca. 270 woningcorporaties in Nederland maken gebruik van verschillende zogeheten ERP-systemen

Een ERP-systeem (Enterprise Resource Planning) is geïntegreerde software waarmee een organisatie al haar kernprocessen beheert, zoals financiën, inkoop, verkoop, vastgoed-/productbeheer, HRM, onderhoud en rapportages.

De meest gebruikte (primaire) ERP-systemen bij Nederlandse woningcorporaties zijn op dit moment onder andere:

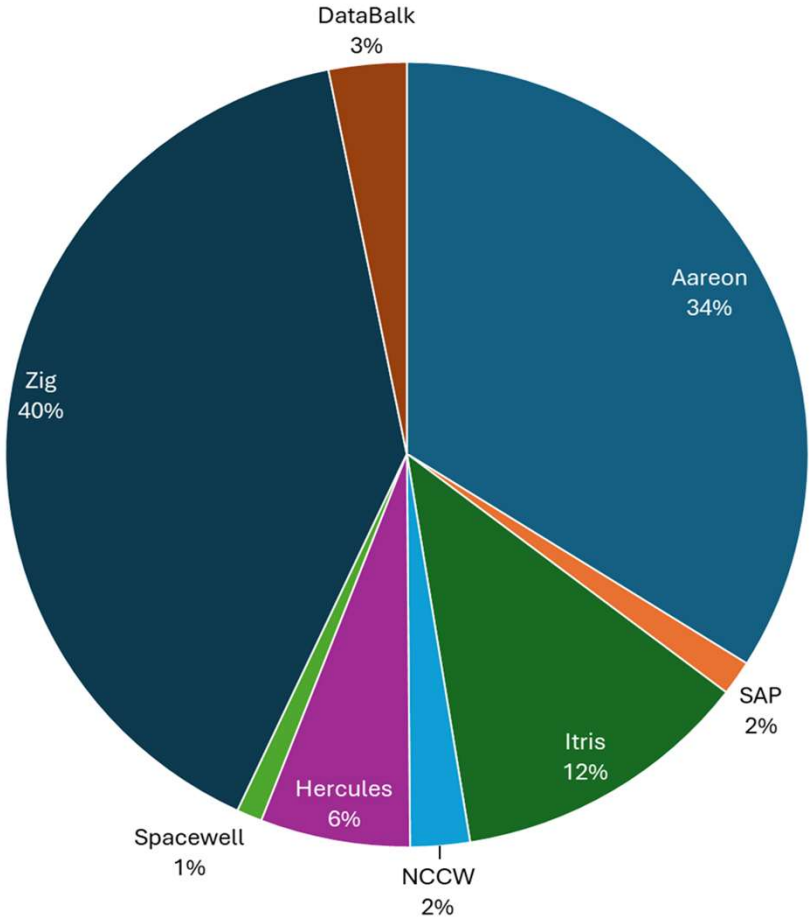
- Zig Operations (leverancier: ZIG)
- Tobias 365 (leverancier: Aareon)
- ViewPoint ERP (leverancier: Itris)
- GRIP (leverancier: DataBalk)

De systemen Spacewell, SAP en Hercules zijn 'end of life' en worden uitgefaseerd. Het marktaandeel van DataBalk groeit momenteel.

Betekenis voor deze haalbaarheidsstudie

Aan corporaties die actief zijn met woningdelen of interesse hebben, is gevraagd welk ERP-systeem zij gebruiken. Op basis van marktaandelen en de betrokken corporaties zijn voor deze haalbaarheidsstudie de leveranciers Aareon, DataBalk, Itris en Zig als meest relevant aangemerkt.

Figuur 3.1. Marktverdeling ERP-leveranciers



Bron: Chaptr2

Context

Leveranciers van woonruimteverdeelsystemen

De woonruimteverdeling is georganiseerd in 44 regio's. Hiernaast is een kaart van Nederland opgenomen waarop deze regio-indeling en de bijbehorende namen van de regio's zijn weergegeven.

In deze markt zijn 4 leveranciers actief:

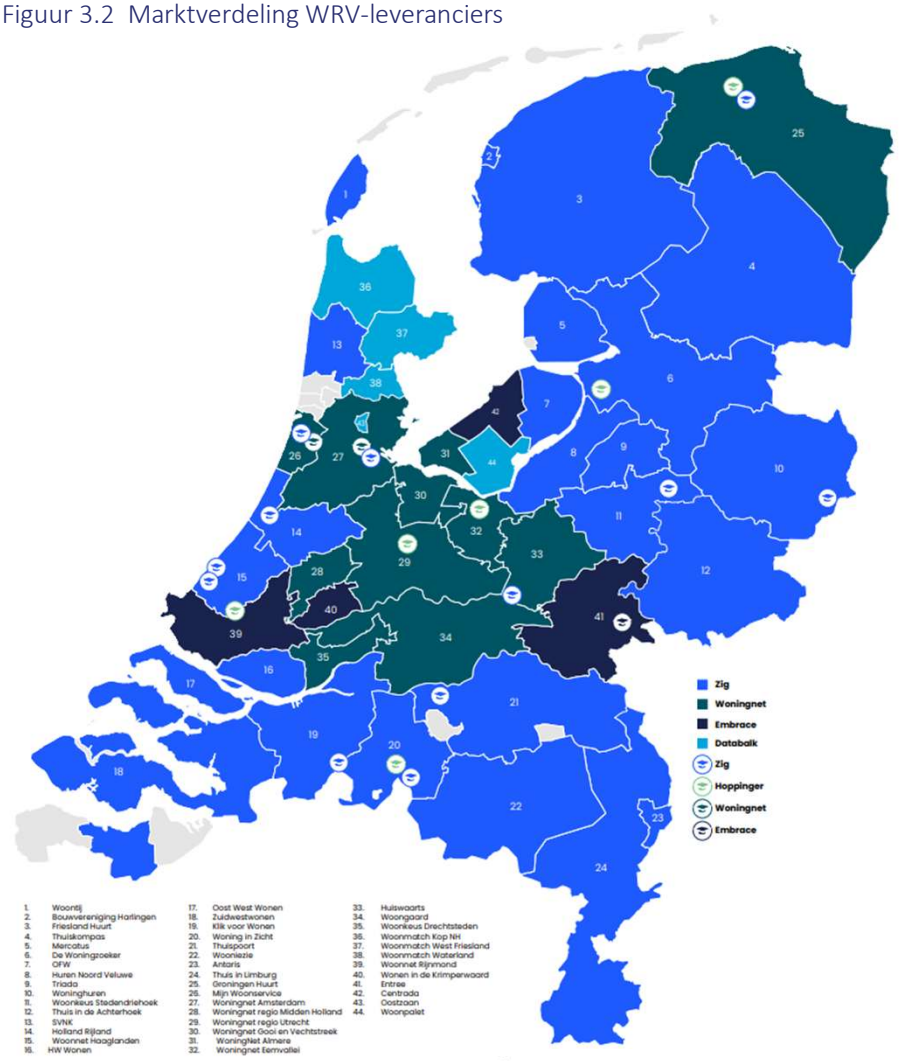
- Zig
- WoningNet
- Embrace
- DataBalk

Daarnaast is het bedrijf Hoppinger actief in de sector voor studentenhuisvesting met de producten WrApp (bij SSH) en Room (WRV platform). Hoppinger is ook betrokken bij een toepasbaarheidsonderzoek naar een landelijk Aanbod en Matchings platform voor de studentenhuisvesting (LIAP).

Betekenis voor deze haalbaarheidsstudie

Aan de corporaties die actief zijn met woningdelen of hiervoor interesse hebben, is gevraagd in welke regio zij actief zijn. Gezien de regionale indeling, de marktaandelen en de betrokken corporaties zijn deze leveranciers, inclusief Hoppinger, relevant voor deze haalbaarheidsstudie.

Figuur 3.2 Marktverdeling WRV-leveranciers



Bron: Zig

Ontwerpfase

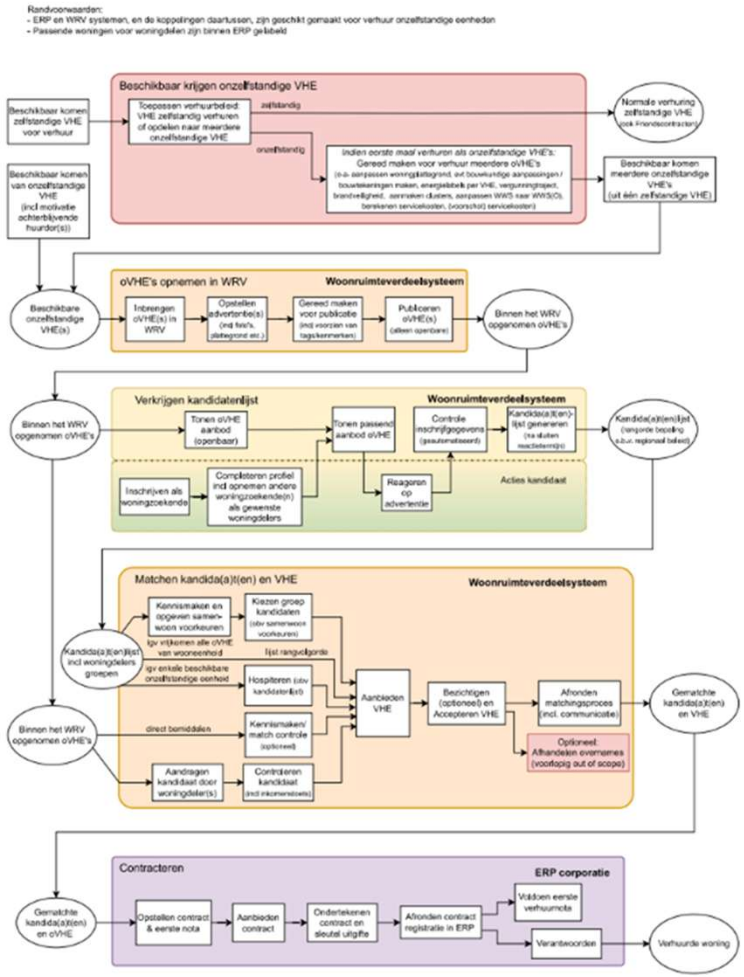
In deze fase is een proces opgesteld voor het registreren, matchen en toewijzen van deelwoningen, rekening houdend met de verschillende varianten.

Voor de woonruimteverdeling is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, mede op basis van input van Platform 31, Staedion en SVH (Soaciale Verhuurders Haaglanden) en de analyse in de eerste fase. Het proces (zie hiernaast) en het Programma van Eisen zijn opgenomen als bijlage bij deel B.

Het PvE is gedeeld met WoningNet, Zig, Embrace, DataBalk en Hoppinger.

Vragen die bij het PvE zijn gesteld:

- Welke functionaliteiten uit het PvE zijn nu al beschikbaar, en wat kost het om dat begin 2026 in een live-omgeving te kunnen gebruiken?
- Wanneer in 2026 kunnen de verschillende functionaliteiten uit het PvE beschikbaar komen, en wat kost het om dit te realiseren?
- Wat moet er van het PvE echt nog gebouwd worden (staat niet in de roadmap), wanneer kan dat in de tijd en wat kost dat?
- Wat uit het PvE is er niet te realiseren in 2026
- Wat uit het PvE is überhaupt niet te realiseren?



Toetsing

De toetsingsfase bestaat uit drie onderdelen, elk met een bijbehorende onderzoeksvraag:

1. Registratie in het ERP

- Hoe kunnen we opdelen van woningen makkelijk in je primaire systeem verwerken?

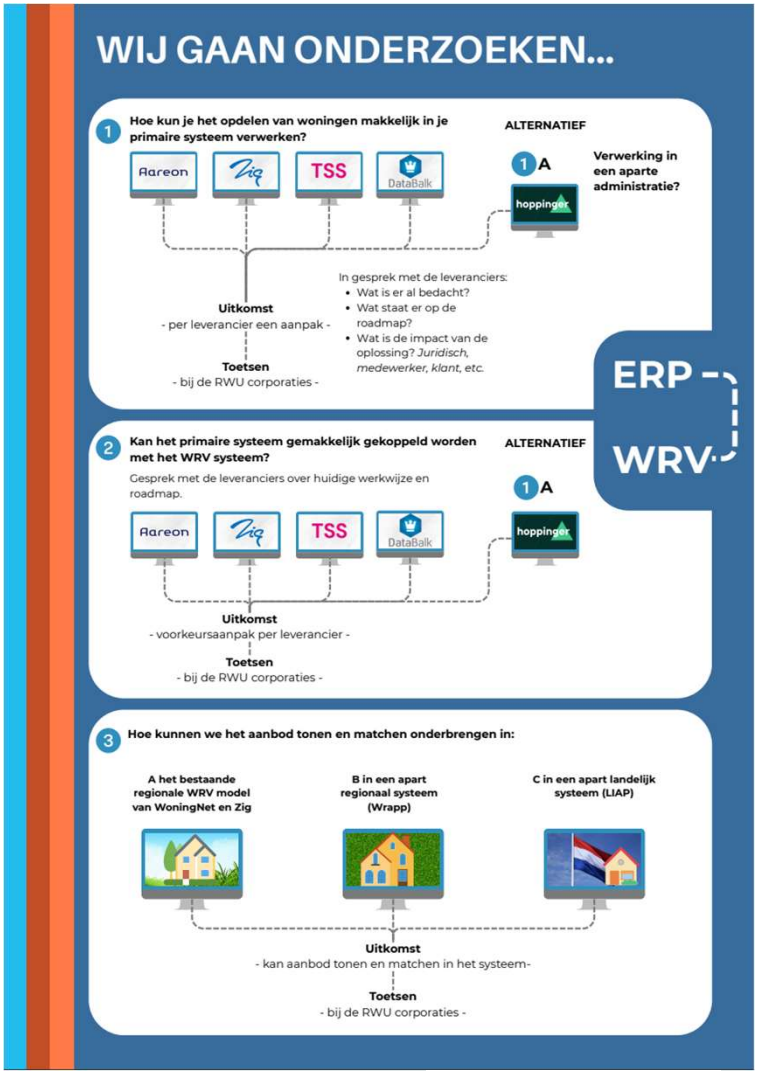
2. Koppeling

- Kan het primaire systeem gekoppeld worden met het WRV systeem?

3. Matchen en toewijzen in het WRV

- Hoe kunnen we het aanbod tonen en matchen het beste onderbrengen? In het bestaande regionale WRV model of in een apart regionaal of landelijk systeem?

De resultaten per onderdeel komen achtereenvolgens aan bod.



Toetsing: 1. registratie in het ERP

Resultaten onderzoek - beantwoording van de vraag: **Hoe kan je woning delen makkelijker maken in je primaire systeem?**

Het onderzoek laat zien dat een aparte administratie naast het ERP geen realistische optie is:

- het maakt het proces niet eenvoudiger
- er is geen draagvlak bij corporaties
- het vraagt om een grote investering, terwijl het om voorlopig nog beperkte aantallen gaat.

Het advies is daarom om woningdelen binnen het bestaande ERP te faciliteren, door per leverancier een stappenplan op te stellen met best practices en een roadmap. Hiervoor zijn inmiddels stappenplannen ontvangen van **Aareon, DataBalk, Itris** en **Zig**.

De vervolgstap is om deze stappenplannen samen met corporaties (koplopers) verder te brengen en toe te passen in de praktijk.

Stappenplan per leverancier:

Aareon: Best Practice variant 4 en 5 opgesteld en besproken met Talis. Nieuwe Best Practice wordt gedeeld met Aareon-gebruikers

DataBalk: ERP-oplossing is al geschikt voor woningdelen. Op basis van de uitvraag wordt verwezen naar specifieke modules binnen de suite waarin deze functionaliteit al aanwezig is, of in een volgende fase (wave) in 2026 wordt gerealiseerd. Recent zijn drie klanten live gegaan; zij beoordelen de komende periode de best practice.

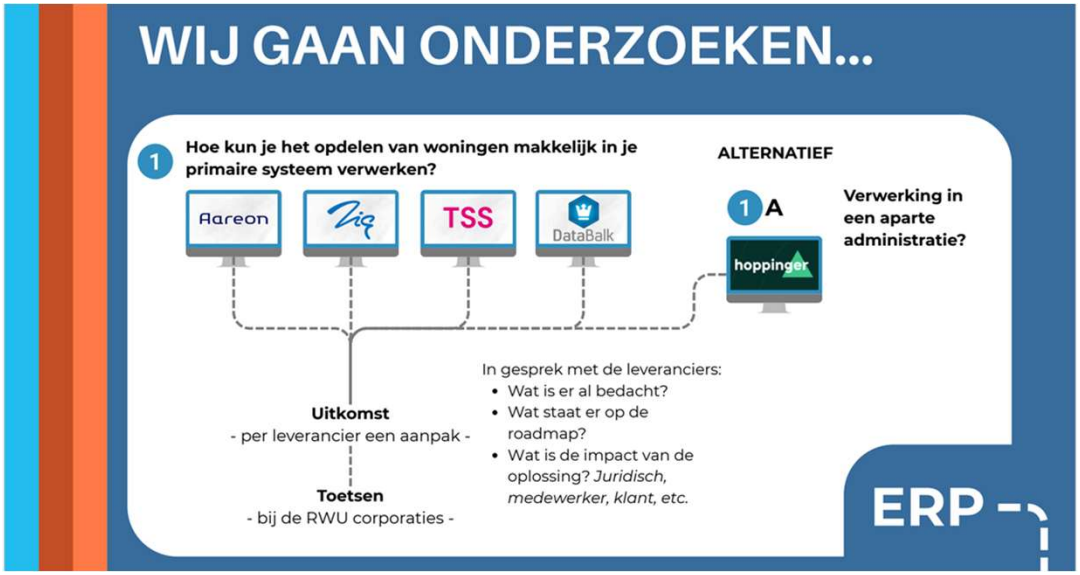
Itris: Woningcorporaties die werken met onzelfstandige verhuur moeten nu hun processen buiten of om ViewPoint heen organiseren. Workaround met SSH& opgesteld. Stappenplan voor doorontwikkeling opgesteld maar implementeren op korte termijn (2026) lijkt niet realistisch.

Zig: Best Practice variant beschreven incl .de roadmap voor het ERP. Deze is gedeeld en van commentaar voorzien door Woonin. Zig verwerkt deze feedback. Nieuwe Best Practice wordt gedeeld met de Zig gebruikers.

Toetsing: 1. registratie in het ERP

Conclusies - resultaten onderzoek ERP-leveranciers:

- In korte tijd is door de belangrijkste ERP-leveranciers een best-practice-inrichting opgesteld.
- Niet elke corporatie hoeft het wiel opnieuw uit te vinden en kan morgen aan de gang met Woningdelen, ook al is in de huidige werkwijze nog handwerk nodig.
- Een aparte administratie is niet nodig.
- De best practices worden binnen de sector gedeeld. De impact van woning delen voor de processen van corporaties wordt steeds duidelijker.
- Woningdelen is opgenomen in de roadmaps van leveranciers.
- Voor leveranciers biedt dit bovendien een kans om zich te onderscheiden in de markt.



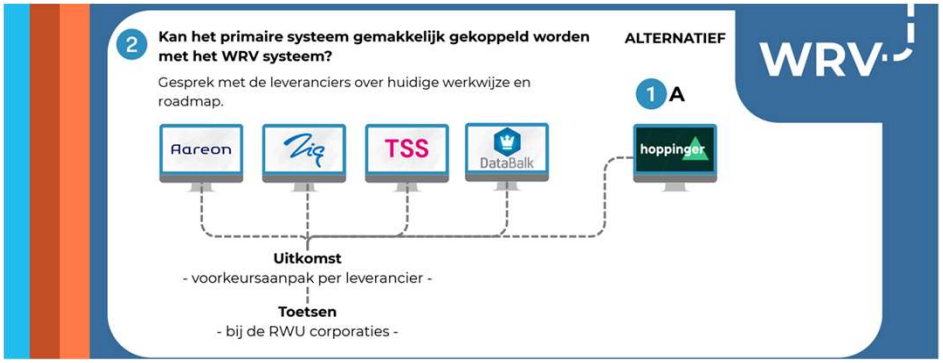
Toetsing: 2. koppeling

Resultaten onderzoek - beantwoording van de vraag: kan het primaire systeem gemakkelijk gekoppeld worden met het WRV systeem?

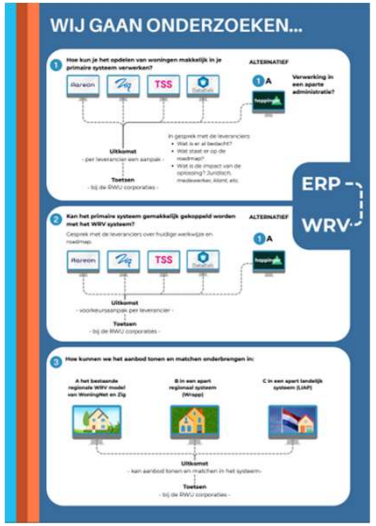
Met de leveranciers zijn de mogelijkheden voor koppeling tussen het primaire systeem (ERP) en het woonruimteverdeelsysteem (WRV) besproken.

Conclusies

- De bestaande koppeling tussen ERP en WRV kan technisch gezien relatief eenvoudig worden uitgebreid. Een logische vervolgstap is het maken van afspraken met VERA.
- Een koppeling met een nieuw regionaal of landelijk platform vraagt aan de kant van corporaties een vergelijkbare ontwikkeling, maar moet aan de kant van Hoppinger nog worden opgestart. Dit geldt ook voor de koppeling met bestaande WRV leveranciers.



Toetsing: 3. Matchen en toewijzen in het WRV



Van drie systeemopties naar vijf scenario's

De oorspronkelijke vraag binnen dit onderdeel richtte zich op 'hoe we het aanbod van matchen kunnen onderbrengen'. Aanvankelijk is uitgegaan van drie systeemopties, zoals die ook in deel A aan corporaties zijn voorgelegd: (1) het bestaande regionale systeem, (2) een regionaal systeem dat landelijk wordt ontwikkeld en (3) een landelijk systeem. Gaandeweg het onderzoek zijn deze opties uitgewerkt in vijf varianten, zoals benoemd in de bijgaande figuur.

In de klankbordgroep zijn variant D (commercieel platform) en variant E (eigen website) niet gezien als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Deze varianten zijn daarom buiten beschouwing gelaten. Op basis van de drie overgebleven varianten en de beschikbare informatie zijn scenario's opgesteld. Deze scenario's staan op de volgende sheet, inclusief de vooraf ingeschatte kansrijkheid.

In de ontwerpfase is een Programma van Eisen (bijlage 3B) opgesteld en verstuurd aan de betrokken leveranciers, om inzicht te krijgen in de kansrijkheid van de verschillende scenario's.

Scenario's met keuzemogelijkheden

Keuze-scenario's	Overwegingen
1: Alle corporaties verder met bestaand regionaal WRV systeem (A)	Invullen op basis van de ingevulde PvE's van de leverancier
2A: Alle corporaties verder met een nieuw regionaal systeem (B)	
2B: Deel corporaties verder met nieuw regionaal systeem. Rest blijft bij bestaand regionaal systeem (A en B)	
3: Alle corporaties verder met Zig voor woningdelen (A en B)	
4A: Alle corporaties wachten tot LIAP klaar is (LIAP is een landelijk systeem voor studenten en afgestudeerden)	
4B: Deel van de corporaties wacht op LIAP. Rest gebruikt bestaand systeem (A en C)	

4. RESULTATEN DEEL B – SCENARIOVERGELIJKING

Voorkeurscenario's klankbordgroep

1: Alle corporaties verder met bestaand regionaal WRV systeem (A)

Voordelen:

- 1 platform voor woningdelen en woning huren in de regio
- Eigen leveranciers kunnen het bestaande platform uitbouwen. Woningdelen wordt dan eerder als reguliere woonvorm gezien.
- Koppeling werkt.
- PvE: leveranciers hebben al minimaal de helft van de functionaliteit beschikbaar en verwachten in 2026 het grootste gedeelte te realiseren.

Nadelen:

- We vragen flexibiliteit en snelheid van de leveranciers.
- Je kijkt niet over de regio's heen.
- Er zijn corporaties ontevreden over hun leverancier, waardoor dit scenario niet hun voorkeur heeft.
- Je investeert in 4 verschillende systemen. Dat kan minder efficiënt zijn dan 1 systeem voor alle corporaties.

2B: Deel corporaties verder met nieuw (Regionaal/landelijk) systeem. Rest blijft voorlopig bij bestaand regionaal systeem (A en B)

Voordelen:

- Regio's kunnen zelf voor hun best passende scenario kiezen.
- 1 systeem, door het rijk gefinancierd, waar álle corporaties, op aan kunnen sluiten. Dit is onafhankelijk van welk ERP-systeem in gebruik is. Door dit aanbod kan VRO alle corporaties in het land helpen om woningdelen mogelijk te maken en is het ook een middel om woningcorporaties te stimuleren om hiermee aan de slag te gaan.
- Er kan eenvoudiger buiten de eigen regio's worden gekeken door kamerzoekers.
- Landelijk systeem kan ook hospitaverhuur landelijk integreren.

Nadelen:

- Voor landelijk systeem moet nagedacht worden over een nieuwe organisatie met governance, marketing, KCC, etcetera. Dat kost ook tijd, geld en werkt vertragend.
- Gemeente Utrecht heeft sterke voorkeur voor regionaal systeem.
- Kosten hoger door investering in meerdere platforms.

NiJa Advies IN WONEN EN RUIMTE Chaptr2

Stappenplan Voorkeursscenario's

1: Alle corporaties verder met bestaand regionaal WRV systeem (A)

Stappenplan:

1. Koplopergroep onder corporaties per regio organiseren
2. Regio's samen optrekken
3. Koplopergroep in gesprek met leverancier van de regio. Is er nog ruimte in de roadmap over 2026?
4. In samenspraak met leveranciers afdwingen dat wat nodig is voor het starten met Woningdelen in het eerste half jaar gerealiseerd wordt
5. Afspraken maken over de implementatie van het gehele PvE en de bijdrage van de regio's daarbij
6. Realiseren verbeteringen
7. Beheer en continu verbeteren

Tijdsindicatie op basis van de input leveranciers: einde 2026 (wel per leverancier verschillende)

2B: Deel corporaties verder met nieuw (Regionaal/landelijk) systeem. Rest blijft bij bestaand regionaal systeem (A en B)

Stappenplan regionaal systeem: zie hiernaast

Stappenplan landelijk systeem:

1. Koplopergroep organiseren
2. Opstellen governance en organisatie
3. Leveranciersselectie
4. Implementatie
5. Beheer en Continu verbeteren

Tijdsindicatie op basis van de input leveranciers: einde 2026 (Ontwikkelingen lopen parralel)

NiJa Advies IN WONEN EN RUIMTE Chaptr2

5. BEANTWOORDING DEELVRAGEN

Deelvragen deel A

Deelvraag	Antwoord
1.a: Waarom hebben zij interesse? Wat zijn de kansen? Wat zouden de doelstellingen zijn?	Waarom: beter benutten van de bestaande voorraad; efficiënter gebruik van grote woningen; sneller en betaalbaar huisvesten van met name werkende jongeren, starters, (jonge) statushouders en andere aandachtsgroepen. Kansen: extra woonplekken creëren zonder nieuwbouw; verminderen van leegstand in grote eengezinswoningen; aanpak van eenzaamheid via hospitaverhuur/inwonen. Doelstellingen: beter benutten van grote woningen, versnellen van uitstroom uit tijdelijke of kwetsbare situaties, bijdragen aan doorstroming en het bieden van betaalbare, passende woonruimte.
1.b: Welke problemen/belemmeringen zien de corporaties t.a.v. dit thema?	(Lokale) overheid: - Wet- en regelgeving: uiteenlopende lokale regels, vergunningplichten, parkeernormen, interpretatie van friends versus kamerverhuur, kostendelersnorm, toeslagen en bijstandsregels. - Samenwerking met gemeenten: trage besluitvorming, beperkte ambtelijke capaciteit, verschil tussen beleidswens en uitvoeringspraktijk. - Bouwkundige en brandveiligheidseisen: kostbaar en complex, zeker bij oudere panden. Geen goed systeem: gebrek aan passend registratie- en matching/toewijzingssysteem; veel handmatig werk en workarounds. Leefbaarheid en beeldvorming: zorgen over overlast, mismatch tussen bewoners en perceptie van omwonenden.
1.c: Hoe zouden deze corporaties hierbij ontzorgd willen worden? Zowel qua techniek, administratie als organisatie?	Technisch/IT: Een geïntegreerde module in bestaande ERP- en woonruimteverdeelsystemen voor registratie, matching en toewijzing van deelwoningen.Mogelijkheid om >2 volwassenen per inschrijving vast te leggen. Automatische matching en toewijzing, inclusief koppeling van friends als “set”, en ondersteuning van hospiteren en directe bemiddeling. Administratief: Minder dubbele invoer en handmatige excels; één centraal systeem i.p.v. aparte handmatige administraties. Organisatorisch: Heldere, eenduidige spelregels en criteria; duidelijke afspraken met gemeenten en helderheid over taken en verantwoordelijkheden.

Deelvraag	Antwoord
1.d: Hoeveel van deze corporaties hebben interesse om over te stappen op een (gezamenlijk) systeem voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige eenheden + aanbod- en matchingsportaal onzelfstandige eenheden, vergelijkbaar met het systeem van studentenhuisvesters?	Regionale uitbreiding: 85% vindt uitbreiding van het bestaande regionale systeem (zeer) interessant. Landelijk ontwikkeld, regionaal inzetbaar: 58% (zeer) geïnteresseerd. Volledig landelijk systeem: 33% (zeer) geïnteresseerd. Corporaties geven aan vooral te willen voortbouwen op bestaande regionale systemen, mits die worden uitgebreid met een goede Woningdelen-module.
1.e: Over hoeveel 'gedeelde' woningen zou het in totaal kunnen gaan als alle geïnteresseerde corporaties daadwerkelijk aan de slag gaan met Woningdelen (orde grootte)?	Huidige inzet: ca. 880 deelwoningen met samen ca. 2.580 kamers (gemiddeld 2,9 huishoudens per deelwoning). Plannen komende 10 jaar: ca. 5.920 extra deelwoningen, ruim 13.100 kamers (gemiddeld 2,2 huishoudens per deelwoning). Totaal (minimale orde-grootte): ca. 6.780 deelwoningen en 15.640 kamers, exclusief nog onbekende plannen.

Deelvraag	Antwoord
1.f: In hoeverre komt er een toename van Woningdelen als er een passend systeem voor registratie en toewijzing wordt ontwikkeld? Hoeveel zouden er komen zonder dat systeem? Hoeveel met het nieuwe systeem?	Bijna de helft van de corporaties verwacht meer inzet op woningdelen als er een efficiënt systeem voor registratie en toewijzing beschikbaar komt. Slechts 15% verwacht geen effect. Kwantitatieve schattingen van extra aantallen zijn beperkt beantwoord en te weinig concreet voor een harde uitspraak; toename is vooral kwalitatief aannemelijk
In dit onderdeel is ook deelvraag 2h uit deel B opgenomen. 2.h: Is het gebruik van dit nieuwe systeem voor kamergewijze verhuur mogelijk binnen bestaande wet- en regelgeving (nationaal én lokaal niveau) of is er ergens aanpassing van regels nodig?	Deze deelvraag wordt niet letterlijk, maar op basis van de door respondenten ervaren belemmeringen, praktijkervaringen en aanvullende informatie beantwoord. Corporaties ervaren de huidige wet- en regelgeving als belangrijke belemmering (vergunningen, kostendelersnorm, toeslagen, lokale regels). Deel A laat zien dat corporaties al aan de slag zijn met woningdelen en daarmee Woningdelen binnen de huidige regels mogelijk is, maar dat uitvoering vaak stroperig en onzeker is, en dat landelijke én lokale aanpassingen gewenst zijn (bijvoorbeeld uitzonderingen voor corporaties, andere behandeling van kamerhuurcontracten, versoepeling kostendelersnorm). Om knelpunten te verminderen lopen diverse trajecten bij VRO en gemeenten.

Deelvragen deel B

Deelvraag	Antwoord
2.a. In hoeverre kan het systeem van studentenhuisvester SSH (WRAPP) worden ingezet door reguliere woningcorporaties om kamergewijze verhuur te faciliteren? i. Als bovenstaande niet (goed) mogelijk blijkt, wat is er nodig om WRAPP wel geschikt en toegankelijk te maken? ii. Op welke termijn zou dit werkbaar kunnen zijn voor reguliere woningcorporaties? iii. Wat voor impact heeft deze route op de huidige systemen van reguliere woningcorporaties (impactanalyse op hoofdlijnen)?	Voor wat betreft het gebruik van WrApp als aparte registratietool naast het ERP is het niet interessant. Voor wat betreft het WRV gedeelte bevat WrApp functionaliteiten die in het PvE terug komen. Functionaliteiten uit het systeem kunnen dus gebruikt worden voor het realiseren van een landelijk of regionaal WRV systeem. Hoppinger heeft aangegeven dat binnen 6 maanden een stand alone werkend platfom te kunnen realiseren.
2. b. In hoeverre kan het WRV-systeem van o.a. woningmarktregio Utrecht (WoningNet), worden ingezet door reguliere woningcorporaties om kamergewijze verhuur te faciliteren (bijvoorbeeld d.m.v. het toevoegen van een extra module voor jongeren)? i. Als bovenstaande niet (goed) mogelijk blijkt, wat is er nodig om WRAPP wel geschikt en toegankelijk te maken? ii. Op welke termijn zou dit werkbaar kunnen zijn voor reguliere woningcorporaties? iii. Wat voor impact heeft deze route op de huidige systemen van reguliere woningcorporaties (impactanalyse op hoofdlijnen)?	Uit het ingevulde PvE blijkt dat WoningNet al circa 50% functionaliteit beschikbaar heeft en de rest met aparte opdrachtverstrekking kan realiseren. Over de snelheid van realiseren moeten nog wel afspraken gemaakt worden.

Deelvraag	Antwoord
2.c. Onder welke voorwaarden zou een nieuw systeem voor woningdelen gekoppeld kunnen worden aan de ERP-systemen van verschillende corporaties? Zijn er ook andere opties zoals het opvoeren van de kamereenheden in een aparte IT-omgeving? 2.d. Is het noodzakelijk om te koppelen of is er ook een vorm mogelijk die los staat van de reguliere systemen (bijv. een aparte verhuuradministratie)? 2.i. Hoe ingewikkeld zou dit zijn voor corporaties om te realiseren?	Het onderzoek laat zien dat een aparte administratie naast het ERP geen realistische optie is: • het maakt het proces niet eenvoudiger • er is geen draagvlak bij corporaties • het vraagt om een grote investering, terwijl het om voorlopig nog beperkte aantallen gaat.
2.e. Wat is de samenhang tussen het aanbod en matchingsportaal voor onzelfstandig en zelfstandige woonruimten (denk aan inschrijven, wachttijd, doorstroming, urgentieregeling, etc.).	Zowel onzelfstandig als zelfstandig aanbod kan op een matchingsportaal worden aangeboden. Er zal wel functionaliteit voor beide vormen van aanbod moet worden gerealiseerd maar het kan naast elkaar bestaan.

Deelvraag	Antwoord
2.f. Wat zouden de kosten in totaal zijn om dit nieuwe systeem te realiseren? i. Hoe zit het met de eenmalige investeringskosten aan de voorkant? En met de totale exploitatiekosten? ii. Hoeveel corporaties / WEQ zijn er nodig om het systeem betaalbaar te maken? Wanneer is het een interessante businesscase? iii. En wat zouden de kosten per corporatie zijn voor de exploitatiefase? Hoeveel kost het koppelen van de gegevens aan het systeem?	Voor wat betreft de kosten is een eerste indicatie op basis van het opgestelde PvE. Deze kosten zullen echter verder moeten worden besproken om echt aan te kunnen geven wat nodig is om het systeem te realiseren.
2.g. Wat zou een tijdspad op hoofdlijnen kunnen zijn om dit nieuwe systeem te realiseren? i. Welke stappen moeten er gezet worden?	In 2026 is Woningdelen te realiseren voor alle scenario's
2.h. Is het gebruik van dit nieuwe systeem voor kamergewijze verhuur mogelijk binnen bestaande wet- en regelgeving (nationaal én lokaal niveau) of is er ergens aanpassing van regels nodig?	Het lijkt dat er geen aanpassing van regels nodig is wel zal de huivestingverordening goedkeuring moeten geven voor eventueel meerdere platfoms.

Chaptr2

Oslo 12
2993 LD Barendrecht

078 – 681 08 00

info@chaptr2.nl

www.chaptr2.nl

linkedin.nl/chaptr2

NiJa Advies
IN WONEN EN RUIMTE

Chaptr2

Bijlage 1: overzicht betrokkenen

Projectgroep

- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (opdrachtgever)
- WoonIn (dagelijkse opdrachtgever)
- Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
- Kences

Klankbordgroep (projectgroep, aangevuld met):

- Cazaz Wonen
- Gemeente Utrecht
- Lieven de Key
- Portaal
- Mooiland

De **stuurgroep** bestaat uit het ministerie van VRO, Aedes en de directeur-bestuurders van de corporaties Woonin, Lieven de Key, Mooiland, Portaal, Rochdale, Cazaz en Bo-Ex.

Verdiepende gesprekken:

Gesprekken met corporaties:

- Bo-Ex
- Cazaz Wonen
- LEKSTEDE Wonen
- Portaal
- SSH
- Staedion / SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden)
- Talis
- Vecht en Omstreken
- Woonbedrijf Eindhoven
- Woonin

Verdiepende gesprekken:

Gesprekken met leveranciers:

- Aareon/Embrace
- DataBalk
- Hoppinger
- TSS groep
- WoningNet
- Zig

SAMEN STERK VOOR WONINGDELEN

BELEIDSKRACHT EN
SYSTEEMINZICHT GECOMBINEERD

Voor deze opdracht hebben we de krachten gebundeld van **Chaptr2** en **NiJa advies in Wonen en Ruimte**. Chaptr2 treedt op als formele opdrachtnemer. Namens Chaptr2 is Marnix Ferwerda, samen met Nienke da Silva, het gezicht van deze opdracht. Om de opdracht binnen de gevraagd tijd uit te voeren, isl Taco Jongsma het team bij onderdeel B komen versterken.

Met deze samenwerking brengen we beleidsmatige én systeemtechnische expertise samen in één team. Dit stelt ons in staat om de opgave zowel inhoudelijk als procesmatig goed te doorgronden en om tot bruikbare, gedragen en uitvoerbare aanbevelingen te komen voor een breed veld van stakeholders.

Chaptr2

MARNIX FERWERDA

digitale strategie en uitvoerbaarheid

Marnix is een ervaren adviseur op het snijvlak van informatiemanagement, digitale strategie en organisatieontwikkeling. Hij was eerder manager Wonen bij een middelgrote woningcorporatie en kent de praktijk van corporaties van binnenuit.

Daarnaast is Marnix momenteel procesbegeleider van het LIAP+-project, waarin wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een landelijk inschrijf- en aanbodplatform voor woningzoekenden. Dit platform moet bijdragen aan een betere klantreis, samenwerking tussen corporaties, en flexibiliteit door middel van verschillende pakketten die aansluiten bij de behoeften van individuele organisaties.

Marnix schakelt moeiteloos tussen beleid, uitvoering en techniek en staat bekend om zijn scherpe, pragmatische aanpak gericht op samenwerking.

Chaptr2

TACO JONGSMA

architectuur en uitvoerbaarheid

Taco is een ervaren adviseur op het snijvlak van operationele processen, informatiemanagement, dataoplossingen en enterprise architectuur. Hij heeft onder andere gewerkt als manager Proces- en Informatiemanagement en Enterprise Architect bij SWEMP, een samenwerkingsverband van vijf grote woningcorporaties. Momenteel is hij actief als Proces- en ICT-architect voor het LIAP+ platform.

Met zijn analytische blik en pragmatische aanpak weet Taco groepen te begeleiden bij het stap voor stap oplossen van complexe ICT-vraagstukken. Hij creëert consensus over de hoofdlijnen van processen en vertaalt deze naar praktische oplossingen en een gestandaardiseerde architectuur.

Hierdoor worden vraagstukken behapbaar, de communicatie tussen partijen effectiever en de gerealiseerde functionaliteiten goed uitvoerbaar en ondersteunend aan de dagelijkse operatie.

NiJa advies in wonen en ruimte

NIENKE DA SILVA

Beleid, onderzoek en projectleiding

Nienke is een ervaren corporatiestrateeg, beleidsadviseur en onderzoeker. Ze werkte voor zowel woningcorporaties als gemeenten en het Rijk en is goed thuis in het beleid rond jongerenhuisvesting, woningdelen en de bijbehorende wet- en regelgeving.

Nienke weet hoe je betrokken partijen in beweging krijgt, begeleidt processen met aandacht en doelgerichtheid, en zorgt ervoor dat beleidsvoornemens worden vertaald naar praktisch uitvoerbare stappen.

Extra ondersteuning nodig bij beleid rond woningdelen of andere (beleidsvraagstukken?

Nienke is bereikbaar via

06 – 4202 4004

nienke@nija-advies

www.nija-advies.nl