



## Overzicht

# Mogelijkheden, ondersteuning en regelingen huisvesting aandachtsgroepen >





# Inhoud

## Mogelijkheden

- Flexwoningen
- Optoppen van woningen
- Woningsplitsing
- Transformatie van vastgoed
- Aanpakken leegstand woningen
- Microwoningen
- Toewijzen corporatiewoningen
- Woningdelen
- Hospitaverhuur
- Particuliere verhuurders
- Tussenvoorzieningen
- Maatschappelijke initiatieven
- Geclusterde woonvormen

## Ondersteuning

- Expertteams
- Interessante links

## Regelingen

- Huisvesting Grote Gezinnen
- Flexpoolregeling
- Herplaatsingsgarantie
- Hotel-en accommodatieregeling
- Logeerregeling
- Ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting

# Inleiding

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. De krapte op de woningmarkt heeft specifiek voor ‘aandachtsgroepen’ vaak vergaande gevolgen. Het zijn mensen in een kwetsbare situatie die vaak afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie.

Op dit moment moeten deze aandachtsgroepen en andere woningzoekenden tegelijkertijd een beroep doen op de schaarse betaalbare woningen. De komende jaren blijft dit een grote uitdaging. Nieuwe woningen realiseren kost tijd. De verwachting is dat de omvang van aandachtsgroepen verder toeneemt. Dit komt mede doordat de taakstelling voor huisvesting van statushouders de komende jaren waarschijnlijk hoger is dan in 2023.

Dit overzicht toont alle bestuurlijke instrumenten die beschikbaar zijn voor de huisvestingsopgaven van de verschillende doelgroepen, in deze versie vooral voor statushouders. Iedere woonoplossing heeft een andere impact en een ander tijdsplan waarbinnen effecten te verwachten zijn. Ze kunnen naar behoefte worden gecombineerd.



# Mogelijkheden | Wat kan ik als gemeente doen?

## Flexwoningen

Een snelle manier om woonruimte te realiseren is het plaatsen van flexwoningen: verplaatsbare, (meestal) modulaire woningen van permanente en duurzame kwaliteit. Ze zijn bij uitstek geschikt voor een afgebakende periode op locaties die (nog) niet geschikt zijn voor permanente woningbouw. Via de Crisis- en herstelwet is eenvoudig een omgevingsvergunning mogelijk om voor langere duur (meer dan 10 jaar) af te wijken van het bestemmingsplan. Het Rijk stimuleert flexwonen met wet- en regelgeving en (financiële) instrumenten en helpt gemeenten en corporaties met het vinden van locaties en het berekenen van de businesscase. Tijdige afstemming met de provincie en nutsbedrijven en interactie en communicatie met de omgeving blijven van belang. Daarin kan duidelijkheid gegeven worden over de doelgroep van de woningen, de tijdsfactor, de urgentie en het waarborgen van bepaalde afspraken tussen gemeente en belanghebbenden. Op de website van Platform31 staan zes tips om te komen tot meer draagvlak.

### Ondersteuning

[Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting](#)

[Expertteam Woningbouw](#)

[Taskforce Nieuwbouw Woningcorporatie](#)

### Regeling

→ [Herplaatsingsgarantie](#)



[Zes tips voor meer draagvlak voor flexwoningen - Platform31](#)

### Handige links

Meer informatie over [het Rijksprogramma Versnelling Tijdelijke Huisvesting](#)

[Toolbox Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting](#)

[Notitie aansluittermijn transportcapaciteit elektriciteit](#)

[Handboek Flexwoningen bouwen](#)

[Realisatieboek Tijdelijke Huisvesting met 9 praktijkvoorbeelden](#)

[Flexwonen](#)

## Optoppen van woningen

Met optoppen worden woningen toegevoegd door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen. Het is een relatief snelle en eenvoudige manier om het aantal woningen uit te breiden en kan gecombineerd worden met andere instrumenten of als onderdeel van een groter (verduurzamings- en/of verbouw-) project. Rotterdamse woningcorporatie SOR zet optoppen van seniorencomplexen in als een van de manieren om snel meer woningen bij te bouwen. [Lees het hele verhaal hier.](#)

## Woningsplitsing

Bij woningsplitsing wordt van één woning of appartement twee of meer zelfstandige woningen gemaakt. Woningsplitsen kan in het algemeen helpen om de woningvoorraad relatief snel uit te breiden. In diverse gemeenten (of wijken en buurten) is woningsplitsing mogelijk en draagt het bij aan de realisatie van extra en betaalbare woningen. Diverse gemeenten hebben al regels voor woning-splitsen. De provincie Gelderland heeft een 'handreiking woningsplitsing', met instrumenten en handvatten voor gemeenten. Zie: ['handreiking woningsplitsing'](#).

Voor meer informatie over optoppen en woningsplitsing: in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties schreef onderzoeksbureau Stec Groep het rapport ['De potentie van splitsen en optoppen'](#).



## Transformatie van vastgoed

Onder transformatie van vastgoed verstaan we het veranderen van functie van een bestaand gebouw, door verbouwen of alleen een wijziging van het gebruik. De afgelopen tien jaar zijn honderdduizend woningen ontstaan door gebouwtransformatie, vooral panden van vóór 1945: kantoorgebouwen, woongebouwen en winkels, maar ook politiebureaus en op defensievastgoed. Ongeveer een kwart betreft publiek vastgoed zoals ziekenhuizen, kerken of schoolgebouwen. Het initiatief bij transformatie ligt voornamelijk bij gemeenten en ontwikkelaars/investeerdere. Het Rijk ondersteunt, door partijen in contact te brengen met experts of door bijvoorbeeld op gemeentelijk niveau te transformeren vastgoed in kaart te brengen.

Zie voor meer informatie het [Nationaal Transformatieplan](#). De [Transformatiefaciliteit](#) verleent leningen aan ontwikkelaars en investeerders om transformaties mogelijk te maken. Ook op de website van [Platform31](#) is veel informatie te vinden over transformatie.

### **Ondersteuning**

[Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting](#)  
[Expertteam Woningbouw](#)



## Aanpakken leegstand woningen

Per 1 januari 2022 hebben gemeenten in de Crisis- en herstelwet aanvullende mogelijkheden gekregen voor het aanpakken van leegstand. Gemeenten kunnen eigenaren hierdoor (sneller) verplichten te verhuren en de huurprijs bepalen. Ook het boetebedrag voor het niet melden van leegstand bij de gemeente is omhooggegaan.

Twee jaar geleden publiceerde de VNG de [Handreiking Leegstand](#). De handreiking helpt gemeenten met tips en praktijkvoorbeelden om leegstand te bestrijden en is aangevuld met nieuwe experimenteermogelijkheden.

Voor meer informatie, zie het verhaal in Binnenlands Bestuur:  
[Hoe pak je leegstand van woningen effectief aan?](#)

### **Ondersteuning**

[Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting](#)



## Microwoningen

Microwoningen zijn zelfstandige woningen die op of bij bebouwde kavels (tijdelijk) kunnen worden geplaatst. De prefab studio's van 20 tot 50 m<sup>2</sup> zijn bedoeld voor één- of tweepersoonshuishoudens en worden geplaatst in de tuin of op een stuk grond van een particulier. De huurder van een microwoning heeft daardoor een eigen adres. Of het plaatsen van een microwoning mogelijk is, hangt af van lokale omstandigheden en afwegingen. Met name van het bestemmingsplan. Daarnaast spelen bijvoorbeeld parkeermogelijkheden, toegankelijkheid voor de brandweer en aantasting van woon- en leefklimaat een rol. [Microwoning.com](https://microwoning.com) is één van de aanbieders van dergelijke woningen.

## Toewijzen corporatiewoningen

Veel aandachtsgroepen worden gehuisvest in vrijkomende corporatiewoningen. In een huisvestingsverordening kan een gemeente met een urgentiebepaling prioritering geven aan bepaalde doelgroepen. In de prestatieafspraken met corporaties kunnen afspraken gemaakt worden over hoe bepaalde doelgroepen worden gehuisvest, de betaalbaarheid en gerelateerde thema's als leefbaarheid.

### **Ondersteuning**

[Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen](#)

### **Regeling**

→ [Regeling grote gezinnen](#)

Zie ook:

[Handreiking Prestatieafspraken](#)

[Model Huisvestingsverordening VNG](#)



## Woningdelen

Bij woningdelen wonen meerdere personen, die niet een huishouden vormen, samen in dezelfde woning wonen, bijvoorbeeld via een zogeheten friendscontract of onderhuur. Woningen delen is een manier om bestaande woningen beter en sneller te benutten. Dat helpt woningzoekenden, ontlast de jaarlijkse bouwopgave en doet geen beroep op schaarse ruimte, natuur en CO<sup>2</sup>-budget. Bovendien zijn er allerlei sociale voordelen. Naar schatting woont tussen de 10 en 25% van de mensen in Nederland het liefst in enige vorm van collectiviteit.

In dit artikel worden de zeven varianten van woningdelen op een rijtje gezet:

[Zeven varianten voor woningdelen - Platform31](#)

Voor de actielijst vanuit BZK voor het beter benutten van de bestaande voorraad met ook optoppen, splitsen, transformatie, leegstand, micro en hospita:

[Kamerbrief beter benutten bestaande woningvoorraad | Rijksoverheid.nl](#)

## Hospitaverhuur

Hospitaverhuur is een specifieke manier van woningdelen. Een huurder of eigenaar van een huis verhuurt een deel van de woning of kamer(s) terwijl iemand zelf ook in zijn of haar woning blijft wonen. Regel is dat je in de woning maximaal één huishouden kunt onderbrengen via de hospitaregeling, er minimaal 12m<sup>2</sup> woonruimte is per persoon en dat gedeelde voorzieningen beschikbaar zijn. Via de logeerregeling van het COA kunnen statushouders maximaal drie maanden bij een gastgezin verblijven in afwachting van een definitieve woning. Er zijn verschillende organisaties actief die potentiële huurders en verhuurder bij elkaar brengen en ontzorgen. Zo zet Hospi Housing zich in voor studenten, Kamer met Aandacht voor kwetsbare jongeren, Onder de Pannen voor mensen met risico op dakloosheid en Takecarebnb voor o.a. statushouders.

### Regeling

→ [Logeerregeling](#)



### Handige links

[hospihousing.com/nl](https://hospihousing.com/nl)  
[kamersmetaandacht.nl](https://kamersmetaandacht.nl)  
[onderdepannen.nl](https://onderdepannen.nl)  
[takecarebnb.org](https://takecarebnb.org)

Meer over de hospitaregeling: [Wat moet ik weten als ik een hospitakamer wil verhuren? | Rijksoverheid.nl](#)

## Particuliere verhuurders

Gemeenten mogen, als er sprake is van schaarste, via een lokale huisvestingsverordening regels stellen over de verdeling van woonruimte. Ook als het gaat om woonruimte van particuliere verhuurders. Op deze manier kan ook dit deel van de woningvoorraad gebruikt worden voor de huisvesting van diverse doelgroepen, zoals statushouders.

### Regeling

→ [Logeerregeling](#)

Voor meer informatie: [Huisvestingswet 2014 | Volkshuisvesting Nederland](#)



## Tussenvoorzieningen

Een tussenvoorziening biedt tijdelijke woonruimte (huur) voor mensen die hun leven (opnieuw) opbouwen, voordat zij doorverhuizen naar reguliere huisvesting. Gebouwen kunnen voor langere tijd worden ingezet, waarbij bewoners na verloop van tijd verhuizen en hun woning verhuurd kan worden aan nieuwe bewoners. Een specifieke variant is een doorstroomlocatie voor statushouders; dit is een locatie waar statushouders een afgebakende periode kunnen verblijven in de overgang van asielopvang naar huisvesting. Het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft hierover op 6 juni 2023 een brief gestuurd (zie onder). Er wordt op dit moment nog gewerkt aan de specifieke financieringssysteematiek.

Voor meer informatie:

[Brief dringende oproep op het terrein van asielopvang](#)

[Handreiking Tussenvoorziening | Rijksoverheid.nl](#)

[Handreiking Regionale tussenvoorziening | Volkshuisvesting Nederland](#)

## Maatschappelijke initiatieven

Maatschappelijke initiatieven kunnen een bijdrage leveren bij de huisvesting van onder meer statushouders. Een van die organisaties is De Thuisgevers, een initiatief van de Protestantse Kerk en de gemeente Kampen. De Thuisgevers helpt statushouders versneld aan een nieuw bestaan door hen tijdelijk te huisvesten via maatschappelijke initiatieven. Ook zorgen ze voor sociale begeleiding door buddy's en een goede samenwerking met de lokale overheid. Takecarebnb is een ander maatschappelijk initiatief waar statushouders worden gematcht met gastgezinnen.

### Regeling

 → [Logeerregeling](#)

Voor meer informatie: [De Thuisgevers](#).

## Geclusterde woonvormen

Bij geclusterde woonvormen gaat het om meerdere fysiek met elkaar verbonden woningen, waarbij het geheel is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is daarom altijd een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Deze woonvorm wordt met name geassocieerd met ouderen. Voor deze doelgroep is te denken aan hofjeswoningen of service- en seniorenflats. Maar er zijn ook woonvormen voor bijvoorbeeld studenten en statushouders zoals in Amsterdam met drie Stek-projecten. Onderzoekers van het Verwey-Jonker Instituut en het Kenniscentrum Sociale Innovatie van de Hogeschool Utrecht (Ontwikkelwerkplaats Gemengd Wonen) hebben onderzoek gedaan naar (ervaringen met) de totstandkoming van de drie [Stek-projecten](#).

Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voerde Ecorys een [studie](#) uit naar geclusterde woonvormen.

### **Ondersteuning**

[Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen](#)

[Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen](#)

### **Regeling**

→ [Stimuleringsregeling ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting](#)



# **Ondersteuning** | Welke vormen van ondersteuning zijn er?

## Expertteams

[Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting](#)

[Expertteam Woningbouw](#)

[Taskforce Nieuwbouw Woningcorporatie](#)

[Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen](#)

[Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen](#)

## Interessante links

[Praktijklabs huisvesting aandachtsgroepen, ouderen en flexwonen](#)

[Bouwen aan draagvlak voor flexwonen](#)

[Antwoorden op 33 vragen over flexwonen](#)



# Regelingen | Welke Regelingen zijn er?

## Regeling Huisvesting Grote Gezinnen voor statushouders

De regeling Huisvesting Grote Gezinnen voor statushouders helpt gemeenten om sneller woningen geschikt te maken voor bewoning door grote gezinnen van statushouders (vanaf 7 personen). Dat kan bijvoorbeeld door het aanpassen of transformeren van een pand. Voor 2023 is 3,5 miljoen euro beschikbaar, met een maximum van 35.000 euro per woning voor een gezin van 7 t/m 9 personen en 50.000 euro voor een gezin vanaf 10 personen. De regeling staat open van 3 juli t/m 1 november 2023 of totdat het budget is uitgeput. Voor 2024 t/m 2026 is aanvullend 12 miljoen euro beschikbaar voor de regeling.

Voor meer informatie: [Huisvesting grote gezinnen van statushouders](#)

## Flexpoolregeling voor capaciteit en expertise

De flexpoolregeling is onlangs uitgebreid om de woningbouw te versnellen en te zorgen voor een veilige en betaalbare woonomgeving voor iedereen, met passende zorg en ondersteuning. Deze regeling biedt (financiële) ondersteuning aan gemeenten en provincies voor het aantrekken van extra, flexibele capaciteit en expertise in de voorfase van woningbouwopgave. Zowel in 2022 als in 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Met de bijdrage kunnen provincies en gemeenten regionale of provinciale flexpools opzetten of externe capaciteit inhuren.

Voor meer informatie: [Flexpoolregeling: 40 miljoen beschikbaar voor medeoverheden](#)



### Herplaatsingsgarantie voor flexwoningen

De financiële herplaatsingsgarantie (FHG) biedt investeerders (doorgaans woningcorporaties) meer zekerheid voor investeringen in flexwoningen, door de kans te vergroten dat een tweede en verder opvolgende locatie voor de woningen wordt gevonden. Naast een inspanningsverplichting voor de eigenaar van de flexwoningen voorziet de garantie ook in gemeentelijke ondersteuning bij herplaatsing. Het Rijk kan tot 783 miljoen euro aan garanties verstrekken. De FHG mag gecombineerd worden met andere subsidies, van de Rijksoverheid of van andere partijen.

Voor meer informatie: [Financiële herplaatsingsgarantie | Versnellen tijdelijke huisvesting](#)

### Hotel-en accommodatieregeling (HAR) voor statushouders

Statushouders die in een azc op definitieve huisvesting wachten, kunnen via de HAR alvast in hun toekomstige gemeente worden ondergebracht in een tijdelijke voorziening zoals een hotel of recreatiewoning. Onder verantwoordelijkheid van de gemeente krijgt een statushouder tijdelijk onderdak, totdat definitieve huisvesting beschikbaar komt. Zij kunnen dan ook eerder starten met hun inburgeringstraject. Het COA verstrekt middelen voor verblijf van zes maanden. Verhuist de statushouder eerder, dan wordt het restbedrag niet teruggevorderd. Moet de statushouder langer in de accommodatie verblijven, dan zijn de kosten voor de gemeente. Statushouders die binnen de HAR naar de gemeente verhuizen, keren niet terug naar de COA-opvang.

Voor meer informatie: [COA - Hotel- en accommodatieregeling \(HAR\)](#)

### Logeerregeling voor statushouders

De logeerregeling is bedoeld voor statushouders die wachten op toezegging van woonruimte door de gemeente. In die periode kunnen ze bij vrienden, familie of een gastgezin verblijven en gebruikmaken van de logeerregeling. Een logeerperiode duurt in principe maximaal drie maanden. In sommige gevallen kan deze periode in overleg worden verlengd. Tijdens het logeerverblijf houden statushouders recht op basisvoorzieningen van het COA zoals weekgeld en de toegang tot medische zorg. Deelnemers moeten zich binnen vijf dagen na hun verhuizing bij de gemeente inschrijven op het logeeraadres. Deze inschrijving kan gevolgen hebben voor de eventuele bijstandsuitkering en/of de toeslagen die de gastheer of -vrouw ontvangt.

Voor meer informatie: [COA - Logeerregeling](#)

### Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting

Steeds meer 55-plussers vinden het fijn om in een geclusterde woonvorm te wonen. Voor het bouwen van ontmoetingsruimten, kunnen burgerinitiatieven, woningcorporaties, zorginstellingen en marktpartijen subsidie krijgen uit de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO).

Kijk voor meer informatie op: [Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting \(SOO\)](#)

Dit overzicht is een uitgave van:

**Ministerie van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag

Augustus 2023

Deze uitgave is te downloaden op:

Volkshuisvesting Nederland › Onderwerpen › [Regeling huisvesting aandachtsgroepen](#)