Beperk woningnood door woningdelen te stimuleren

In Nederland zijn veel alleenwonenden. Deze eenpersoonshuishoudens houden de druk op de woningmarkt groot. Woningdelen zou een oplossing kunnen vormen voor de woningnood. Daar lijkt voldoende animo voor en het kan bovendien gunstige effecten hebben voor de volksgezondheid.

IN HET KORT

- Er lijken voor woningdelen voldoende bereidwilligen te zijn om de woningnood voor de helft op te oplossen.
- Woningdelen verlaagt zorgkosten en woonlasten, bespaart energie en versterkt de sociale verbondenheid.
- Met een paar beperkte beleidsaanpassingen kan de overheid grote institutionele obstakels tegen woningdelen opheffen.

PIET EICHHOLTZ
Hoogleraar aan de Universiteit Maastricht (UM)

LINDE KATTENBERG
Postdoctoraal onderzoeker aan de Aarhus Universitet

NILS KOK
Hoogleraar aan de UM

De woningnood in Nederland blijft onverminderd groot. Volgens de meest recente schatting van onderzoeksbureau ABF is er een tekort van 396.000 woningen (ABF, 2025).

Wonen staat hoog op de politieke agenda en was bij de afgelopen verkiezingen in 2025 een van de belangrijkste thema's. De politieke discussies gaan echter vooral over de vraag waar en hoe nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek en over regulering van huurprijzen (Groot en De Groot, 2025). Zulke maatregelen zijn op de lange termijn van betekenis, maar hebben de komende jaren slechts een zeer beperkte impact, gezien de lange doorlooptijd van woningbouw.

Efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad kan daarentegen op de korte termijn al bijdragen aan het beperken van het woningtekort. Dat sluit ook directer aan op de oorzaak ervan: een van de maatschappelijke ontwikkelingen die bijdraagt aan de toenemende woningvraag is de groeiende groep eenpersoonshuishoudens. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek is het percentage eenpersoonshuishouden tussen 1965 en 2025 gegroeid van 12 naar 29 procent van de volwassenen in Nederland. In Nederland zijn momenteel 3,4 miljoen eenpersoonshuishoudens (CBS, 2025a). En de trend zet door: in 2050 woont naar verwachting ongeveer 43 procent van de meerderjarigen alleen (CBS, 2024a).

Eén manier om het inefficiënte gebruik van de woningvoorraad tegen te gaan is woningdelen, waarbij twee huishoudens één woning gaan delen, zodat er weer een woning op de markt beschikbaar komt. Daarbij kan het gaan om twee alleenstaanden, maar ook om bijvoorbeeld een echtpaar waar een alleenstaande bij in trekt.

In Eichholtz et al. (2021) hebben we laten zien dat woningdelen een flinke bijdrage kan leveren aan de inperking van het woningtekort, gezien de grote hoeveelheid alleenstaanden in ruime woningen. Zo is er volgens CBS-microdata een groep van ruim één miljoen alleenstaande AOW'ers, die gemiddeld in relatief grote woningen leven. CBS-prognoses laten zien dat deze groep de komende jaren nog gaat groeien, wat mogelijkheden oplevert voor woningdelen (CBS, 2024a).

In dit artikel verkennen we de bereidheid van mensen om hun woning te delen, lichten we de bredere maatschappelijke voordelen ervan uit en bespreken we wat er beleidsmatig nodig is om woningdelen te stimuleren.

Bereidheid tot woningdelen

In het voorjaar van 2023 is er vanuit de Universiteit Maastricht een enquête afgenomen onder 587 bewoners van twee woningcorporaties in Zuid- en Midden-Limburg (Rem, 2023). In de enquête werd bewoners gevraagd naar hun bereidheid om hun woning te delen, met gedeelde keuken, badkamer en/of woonkamer, maar met een eigen slaapkamer. Van de 587 respondenten geeft 7,5 procent aan dat ze, onder voorwaarden, redelijk tot zeer geïnteresseerd zijn om hun woning te delen.

De steekproef van Rem (2023) is niet representatief voor de Nederlandse populatie: het gaat om één specifieke regio en één specifiek marktsegment. Naast Rem (2023) heeft echter ook de Stichting Ouderenzorg Rotterdam (SOR) een enquête met een vergelijkbare vraagstelling onder haar huurders gehouden (SOR, 2022), en verder heeft ook het Ministerie van BZK een breed publieksonderzoek naar hospitaverhuur gedaan (MinBZK, 2024).

Samen bieden deze drie enquêtes inzicht in verschillende doelgroepen: corporatiehuurders in Limburg, oudere corporatiebewoners in Rotterdam en een representatieve steekproef van de Nederlandse bevolking, waarin echter alleen wordt gevraagd naar de belangstelling in hospitaverhuur.

De resultaten uit de drie enquêtes (tabel 1) kunnen gecombineerd worden met aantallen huishoudens in de verschillende segmenten van de woningmarkt, om een beeld te krijgen of woningdelen kan leiden tot een significante vermindering van het woningtekort.

Als we het bereidheidspercentage van 7,5 procent van Rem (2023) vermenigvuldigen met de 141.000 corporatiewoningen in Limburg (CBS, 2025b), dan komen we tot een schatting van circa 10.500 mogelijke gedeelde wonin-

gen. Ter vergelijking: de totale planvoorraad voor nieuwbouw in Limburg is circa 43.000 woningen. Als we de bereidheid tot woningdelen zouden extrapoleren naar de gehele woningvoorraad van de Nederlandse corporatiesector (2,3 miljoen woningen, zie CBS (2025b)) dan komen we uit op 172.500 mogelijke gedeelde woningen.

Nederland telt ongeveer 360.000 alleenstaande AOW-ers die in een corporatiewoning wonen (Eichholtz et al., 2021). Als we het bereidheidspercentage dat is gemeten door de SOR (2022) daarop toepassen, dan suggereert dat een potentiële groep van 72.000 woningdelers onder AOW'ers.

De enquête van MinBZK (2024) laat een bereidbaarheid tot hospitaverhuur zien van acht procent, wat representatief zou zijn voor de gehele bevolking. Vermenigvuldigd met de 3,4 miljoen eenpersoonshuishoudens in Nederland, komen we tot een getal van 272.000 gedeelde woningen.

De drie enquêtes tezamen laten zien dat een halvering van het woningtekort (momenteel 396.000 woningen) door woningdelen mogelijk lijkt te zijn. Er kan uiteraard betwist worden of de resultaten uit de enquêtes zo makkelijk te extrapoleren zijn naar andere doelgroepen en of de intenties van huishoudens omgezet kunnen worden in daadwerkelijk gedrag. Dat neemt niet weg dat deze grove schattingen substantiële aantallen woningen laten zien waarbij deling in ieder geval bespreekbaar is.

Woningdelen positief voor gezondheid

Naast effect op woningnood, is het aannemelijk dat woningdelen ook effect heeft op de gezondheid. Zowel fysieke als mentale gezondheid worden immers deels bepaald door leefgewoonten, zoals dieet en beweging, maar ook door sociale interactie.

Er zijn diverse medische meta-studies die alleenwonen als onafhankelijke variabele meenemen (tabel 2). Daaruit blijkt alleenwonen substantiële gezondheidseffecten te hebben voor veel voorkomende welvaartsziekten, waar we door middel van onze levensstijl en vergrijzing steeds meer mee te maken krijgen (tabel 2). De kans op dementie en diabetes II zijn voor eenpersoonshuishoudens aanzienlijk hoger, terwijl de kans dat (al aanwezige) hoge bloeddruk wordt gedetecteerd met meer dan vijftig procent afneemt. Daardoor mist een patiënt de juiste medicatie en neemt het gevaar van deze hoge bloeddruk toe. Dit geldt echter alleen voor mannen, evenals toenemende kwetsbaarheid. Mede als gevolg van de verhoogde kans op diabetes, dementie en hoge bloeddruk leidt alleenwonen tot een 32 procent hogere kans op overlijden in enig jaar. Let op dat de gevonden effecten correlaties zijn, waarbij de studies corrigeren voor zo veel mogelijk relevante persoons- en omgevingsfactoren. De gevonden resultaten zijn dus geen causale verbanden.

Mogelijk zorgt woningdelen voor gezonder gedrag en dat kan aanzienlijke maatschappelijke kostenvoordelen met zich meebrengen. In 2019 bedroegen de jaarlijkse zorguitgaven voor diabetes in Nederland 1,3 miljard euro (VZinfo, 2019a). De maatschappelijke kosten van dementie lagen datzelfde jaar aanzienlijk hoger, met ruim 10 miljard euro (VZinfo, 2019b) en de zorgkosten nemen alleen maar toe (RIVM, 2022). Als woningdelen kan bijdragen aan het verminderen van deze risico's, zouden er aanzienlijke maatschappelijke besparingen mogelijk zijn. Dit geeft een extra reden om woningdelen te stimuleren, of in ieder geval niet te ontmoedigen.

Bereidheid tot woningdelen — TABEL 1

Bron	Respondenten	Bereidheid	Hogere bereidheid onder
Stichting Ouderenzorg Rotterdam (SOR, 2022)	1.029 huurders woningcorporatie ouderen Rotterdam	20% heeft (misschien) interesse om in de toekomst een woning te delen	Alleenstaanden; onder 65 jaar
Rem (2023)	587 huurders, twee woningcorporaties Zuid- en Midden-Limburg	7,5% is (redelijk/zeer) geïnteresseerd in woningdelen	Buitenshuis werkenden; mannen; vinden woning te ruim; voelen zich eenzaam; zorgen over de gezondheid
Ministerie van BZK (MinBZK, 2024)	1.803 Nederlanders van 25 jaar en ouder die nu geen hospitaverhuurder zijn	8% overweegt (waarschijnlijk/zeker) hospitaverhuur	Wonen in Groningen, Utrecht, Enschede en Amsterdam; zijn 25 tot 39 jaar; hebben een kamer >12 m2 zonder woondoeleinden ter beschikking; hebben kinderen

ESB

Correlaties alleenwonen en gezondheid — TABEL 2

Uitkomst	Verhoogd risico	Geen
Diabetes type II	24%	Huang et al. (2023)
Dementie	30%	Desai et al. (2020)
Detectie hoge bloeddruk[1]	–51%	Baker et al. (2018)
Kwetsbaarheid[1]	71%	Kojima et al. (2020)
Overlijden	32%	Holt-Lunstad et al. (2015)

[1] *Alleen bij mannen.*

ESB

Meer voordelen

Woningdelen kent ook andere maatschappelijke voordelen. Een efficiënter gebruik van de woningvoorraad leidt tot minder energieverbruik per persoon, waardoor de milieuimpact van fossiel brandstofverbruik kan afnemen. Bovendien kan woningdelen de woonlasten per persoon verlagen, wat bijdraagt aan de betaalbaarheid van wonen. Ten slotte voelt tien procent van de Nederlanders zich sterk eenzaam (CBS, 2024b). Woningdelen zou kunnen helpen om de sociale verbondenheid te vergroten.

Hindernissen wegnemen

Op dit moment zijn er diverse hindernissen die woningdelen in Nederland moeilijk of zelfs onmogelijk maken. Hierbij moet gedacht worden aan de standaard huur- en hypotheekcontracten die het verhuren van een deel van de woning expliciet verbieden. Ook moeten AOW'ers en bijstandsgerechtigden een groot deel van hun uitkering inleveren als ze hun woning met iemand gaan delen.

Een deel van de hindernissen die woningdelen bemoeilijken is gemakkelijk en goedkoop op te ruimen. Een voorbeeld is de recente aanpassing in de huurwetgeving die door demissionair minister Keijzer is voorgesteld: deze nieuwe 'hospitaregeling' maakt het mogelijk om huurcontracten

met een langere termijn af te sluiten, maar ook om ze makkelijker te verbreken. De essentie is dat het opzeggen van de huur door de primaire huurder automatisch het huurcontract met de onderhuurder verbreekt. Op die manier loopt de eigenaar van de woning geen risico dat de onderhuurder blijft zitten. Deze aanpassing in de huurwetgeving zou kunnen worden uitgebreid om onderhuur in het algemeen te vergemakkelijken, en ook het verhuren door eigenaarbewoners.

Een ander voorbeeld zijn de hypotheekcontracten die nu vaak een standaardclausule kennen die gedeeltelijk of geheel verhuren verbiedt. Dat is vanuit de bank gezien logisch. Als een hypotheekgever in betalingsproblemen komt en de bank de woning executoir moet verkopen, dan ontvangt de bank minder geld voor de woning als er nog een huurder in zit. Nieuwe wetgeving kan ervoor zorgen dat deze situatie zich niet voordoet en dat huurcontracten met (onder)huurders automatisch worden beëindigd in dit soort situaties. De clausules kunnen dan worden geschrapt.

Ook in de AOW en de bijstand zouden hindernissen van woningdelen kunnen worden beperkt (Eichholtz et al., 2021). Zo kan individualisering van de AOW een oplossing zijn. Dat is echter ingrijpend en wordt snel duurm zo laten Gradus en Koning (2024) zien. Er lijken ook minder ingrijpende oplossingen mogelijk. Een belangrijk experiment in dit opzicht is te vinden in de nieuwe woonvormen Stadsveteraan 020 van Corporatie Woonzorg Nederland en B'Mine van vastgoedontwikkelaar AM. Iedere woning combineert een eigen ruimte met gedeelde voorzieningen (ingang, keuken, badkamer), maar administratief worden de bewoners door de gemeente gezien als aparte huishoudens. Dat betekent dat de (senior) bewoners van Stadsveteraan niets van hun AOW hoeven in te leveren. De gemeente heeft hiertoe de bevoegdheid, maar het zou uiteraard effectiever zijn om landelijk toe te staan dat twee huishoudens één voordeur kunnen hebben. Dan hoeven de AOW en de bijstand verder niet te worden aangepast.

Tot slot

Met een paar kleine technische beleidsaanpassingen kan de overheid grote institutionele obstakels tegen woningdelen opheffen. Dat kan de woningnood sneller verminderen dan nieuwbouw en het is goed voor de volksgezondheid. Twee vliegen in één klap.

Literatuur

ABF (2025) *Primos-prognose 2025*. ABF Research.

Baker, R., A. Wilson, K. Nockels et al. (2018) Levels of detection of hypertension in primary medical care and interventions to improve detection: a systematic review of the evidence since 2000. *BMJ Open*, 8(3), e019965.

CBS (2024a) *Prognose huishoudens naar type; leeftijd, burgerlijke staat, 2025–2070*. CBS Statistiek, 17 december.

CBS (2024b) *1 op de 10 mensen sterk eenzaam in 2023*. CBS Statistiek, 26 september.

CBS (2025a) *Huishoudens nu*. CBS Dashboard.

CBS (2025b) *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. CBS Statistiek, 30 september.

Desai, R., A. John, J. Stott en G. Charlesworth (2020) Living alone and risk of dementia: A systematic review and meta-analysis. *Ageing Research Reviews*, 62, 101122.

Eichholtz, P., L. Kattenberg en N. Kok (2021) Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen. *ESB*, 107(4809S), 46–50.

Gradus, R. en P. Koning (2024) Individualiseer AOW vanwege woningnood en beperk vanwege solidariteit. *ESB*, 109(4834), 248–251

Groot, S. en C. de Groot (2025) *Tweede Kamerverkiezingen 2025: welke plannen hebben de politieke partijen voor de woningmarkt?* Rabo Research, 21 oktober.
Holt-Lunstad, J., T.B. Smith, M. Baker et al. (2015) Loneliness and social isolation as risk factors for mortality: a meta-analytic review. *Perspectives on Psychological Science*, 10(2), 227–237.

Huang, J., L. Xiao, H. Zhao et al. (2024) Living alone increases the risk of developing type 2 diabetes mellitus: A systematic review and meta-analysis based on longitudinal studies. *Primary Care Diabetes*, 18(1), 1–6.

Kojima, G., Y. Taniguchi, A. Kitamura en Y. Fujiwara (2020) Is living alone a risk factor of frailty? A systematic review and meta-analysis. *Ageing Research Reviews*, 59, 101048.

MinBZK (2024) *Publieksonderzoek hospitaverhuur*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rapport, februari.

Rem, S. (2023) *Solving the housing shortage in the Netherlands: Exploring the appetite for cohousing*. MSc thesis Maastricht University.

RIVM (2020) *Zorguitgaven blijven tot 2060 stijgen, gemiddeld met 2,8 procent per jaar*. RIVM Nieuwsbericht, 20 april.

SOR (2022) *Woning delen: oplossing voor woningnood, armoede en eenzaamheid*. Stichting Ouderenzorg Rotterdam, 27 september. Te vinden op www.renda.nl.

VZinfo (2019a) *Diabetes mellitus | Zorguitgaven*. Volksgezondheid en Zorg.

VZinfo (2019b) *Dementie | Zorguitgaven*. Volksgezondheid en Zorg.