Een sociale huurwoning zoeken verandert

Voorstel nieuwe woonruimte-verdeling

definitief concept 17 december, 2020.

Een sociale huurwoning zoeken verandert

Inhoud

Samenvatting 5

1 Inleiding 9

1.1 Aanleiding 9
1.2 Het huidige systeem 10
1.3 Wat zijn de grootste knelpunten? 11
1.4 Nieuw systeem 11

2 Volgordecriteria: puntensysteem 13

2.1 Opbouw, afbouw en afnemen van punten 14
2.2 Wachtpunten 16
2.3 Zoekpunten 16
2.4 Situatiepunten: inwonend met kinderen 17
2.5 Situatiepunten: relatiebreuk met kinderen 18
2.6 Situatiepunten: problematisch thuiswonende jongeren 19

3 Uitstroom jongeren-contracten: startpunten 21

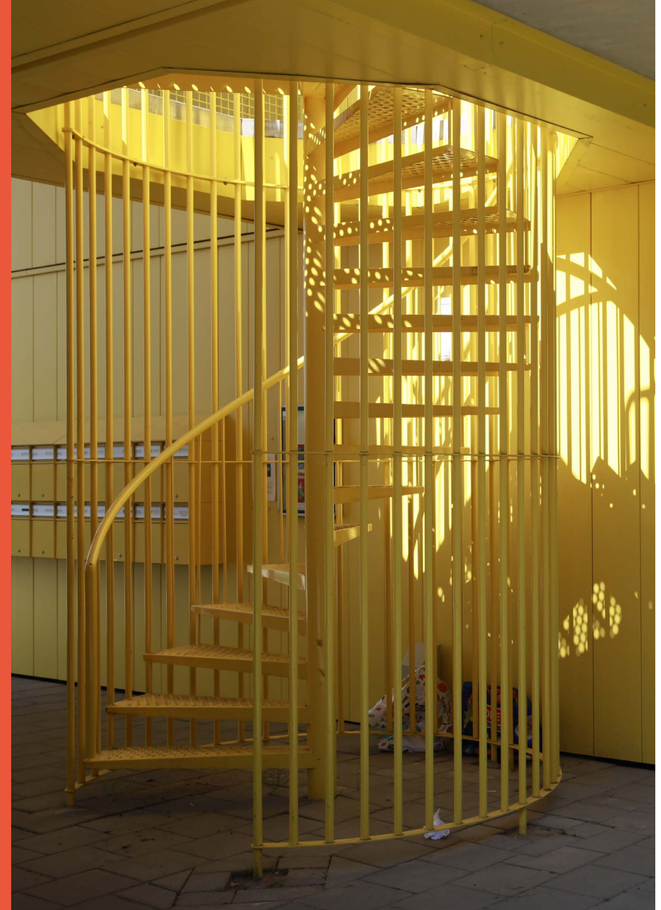
3.1 Hoe werkt het 21
3.2 Verwachte effecten 23

4 Aanbod 25

4.1 Woningen voor huishoudens met situatiepunten 25
4.2 Passendheid, labelen en lokale voorrang 26
4.3 Maatregelen voor meer doorstroming 27
4.4 Tijdelijke contracten 27
4.5 Regionale uitwisseling urgenten 28

5 Uitvoerbaarheid 31

5.1 Uitlegbaarheid en begeleiding 31
5.2 Monitoring en evaluatie 32



Samenvatting

De woonruimteverdeling in de regio gaat veranderen. Dit is nodig omdat huishoudens die een dringende verhuiswens hebben nu weinig kans maken door hun beperkte inschrijfduur.

Nu

Straks

Wat verandert?
Nu wordt er onderscheid gemaakt in twee groepen: de urgenten en de overige woningzoekenden. De toewijzing aan urgenten verandert bijna niet, de enige verandering is dat straks alle sociaal-medisch urgenten direct worden bemiddeld. De toewijzing van woningen aan reguliere woningzoekenden verandert wel. Nu worden woningen toegewezen op basis van inschrijfduur. Straks gaan ook zoeken en omstandigheden meewegen.

Op basis van inschrijfduur, zoekduur en omstandigheden wordt een puntenaantal opgebouwd. Dit puntenaantal is bepalend voor de woningtoewijzing. De woningzoekende met het hoogste aantal punten krijgt de woning. De opbouw van punten werkt als volgt:

1. Wachtpunten (inschrijfduur): per jaar wordt één wachtpunt opgebouwd. Er is geen bovengrens;
2. Zoekpunten: per maand kan één punt opgebouwd worden met een maximum tot 30 punten;
3. Situatiepunten: per maand kan één punt opgebouwd worden, mits voldaan wordt aan één van de omstandigheden. Het maximum aantal situatiepunten is twaalf. De omstandigheden zijn:
   - **wonend met kinderen**
   - **Relatiebreuk met kinderen**
   - **Problematisch thuiswonende jongeren**

Samenvatting

Het doel is dat huishoudens met omstandigheden met een inschrijfduur tussen de twee en vijf jaar, die de maximale situatie- en zoekpunten opbouwen, er in slagen binnen drie jaar een woning te bemachtigen.

De wachtpunten zijn de basis. Iedereen die ingeschreven staat op WoningNet en/of Woonmatch bouwt wachtpunten op en deze blijven altijd behouden tot het moment dat een nieuwe huurwoning gevonden is. Woningzoekenden beginnen niet op nul, hun huidige inschrijfduur wordt automatisch omgezet in wachtpunten. Nieuw is dat woningzoekenden straks voor zoeken punten krijgen en zo meer kans maken op een woning. Situatiepunten bouwt iemand alleen op als diegene voldoet aan één van de omstandigheden. Zoekpunten en situatiepunten zijn bedoeld voor huishoudens met een dringende verhuiswens. Het weigeren van een bezichtiging, niet op komen dagen voor een bezichtiging (no-show) of het weigeren van een woning kost zoek- en situatiepunten. Wachtpunten worden nooit afgenomen in deze situaties.

Om er voor te zorgen dat er voldoende woningen overblijven voor huishoudens die geen situatiepunten hebben en om er voor te zorgen dat hier spreiding in aangebracht kan worden, kunnen woningzoekenden op 50% van de woningen hun situatiepunten inzetten.

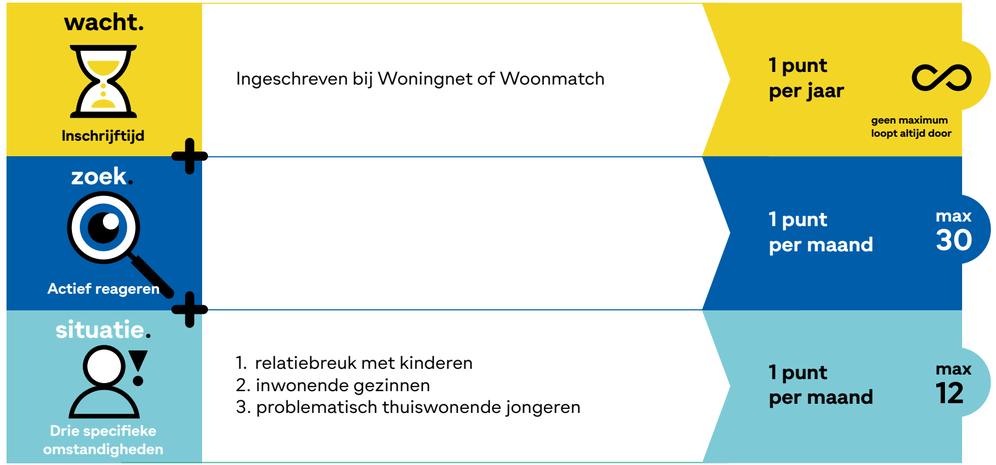
Gemeenten krijgen daarnaast de mogelijkheid om een experiment te starten om jongeren, die na afloop van hun jongerencontract dakloos worden een steuntje in de rug te bieden, door middel van het toekennen van startpunten. Dit is een tijdelijk experiment, dat na 2 jaar geëvalueerd wordt.

Wat blijft hetzelfde?

Veel zaken blijven in het nieuwe voorstel bij het oude, omdat de focus ligt op de volgordecriteria voor woningzoekenden. Er worden geen wijzigingen voorgesteld in de mogelijkheden om te sturen op passende toewijzing van de woningen. Dat betekent dat de huidige mogelijkheden voor het toepassen van passendheidscriteria en labeling blijven bestaan. Bovendien blijven de mogelijkheden om lokaal te sturen bestaan, via lokale voorrang en lokale uitwerking van de regionale urgentieregels. Ook blijven verhuisregelingen bestaan.

Betere positie starters gaat ten koste van minder actieve zoekers

Door de introductie van punten voor zoeken en omstandigheden is toewijzing niet alleen meer gebaseerd op wachttijd. Woningzoekenden die actief zoeken hebben zelf invloed op hun slaagkansen door actief te zoeken en door situatiepunten aan te vragen. Op deze manier zijn zij zelf in staat om hun positie op de ranglijst te verbeteren. Aandachtspunt daarbij is dat de doorstroming kan afnemen. Het aandeel en aantal toewijzingen aan starters en actieve zoekers neemt echter toe. Dit gaat waarschijnlijk ten koste van de positie van huishoudens met een langere inschrijfduur en die minder actief zoeken. Als zij wel actief zoeken, maken zij nog steeds veel kans in het nieuwe systeem. Voor de echte kwaliteitszoeker die heel selectief reageert, is minder ruimte.



1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten en corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland werken al vele jaren samen op het gebied van woonruimteverdeling[1]. Deze regionale samenwerking is belangrijk voor keuzevrijheid en bewegingsvrijheid van woningzoekenden. Al langere tijd zijn er signalen dat de huidige regels voor woonruimteverdeling niet meer voldoen. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn de afgelopen jaren opgelopen naar ruim tien jaar voor starters.

Het uitgangspunt van het huidige systeem van woonruimteverdeling is dat de woningzoekende die het langste wacht, als eerste aan de beurt komt. Dit uitgangspunt doet echter geen recht aan de vraag van woningzoekenden die vanwege een dringend huisvestingsprobleem hard op zoek zijn naar een woning. Ook voor jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, of na hun jongerenwoning op zoek zijn naar een nieuwe woonplek, is het nu erg lastig om een woning te vinden.

Om het woningtekort aan te pakken, hebben gemeenten en corporaties in de regio maatregelen genomen. Er is een fors bouwprogramma, ook voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Zo is in de Woondeal tussen de Metropoolregio Amsterdam en het Rijk afgesproken dat er tot en met 2025 100.000 woningen gebouwd worden, waarvan een substantieel deel sociale huur. Een groot deel van deze woningen wordt gebouwd in Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Ondanks deze inspanningen is de verwachting dat de schaarste voorlopig niet afneemt. De bevolking blijft namelijk groeien en er zijn steeds meer eenpersoonshuishoudens. Ook wordt het door prijsstijgingen steeds moeilijker voor woningzoekenden om zelf oplossingen te vinden buiten de sociale huurvoorraad om.

Vanwege de schaarste en omdat groepen woningzoekenden in de knel komen, hebben gemeenten en corporaties in de regio de woonruimteverdeling tegen het licht gehouden. Dit voorstel bevat nieuwe regels voor de verdeling van sociale huurwoningen die beter rekening houden met de woningzoekenden die hard een woning nodig hebben. Deze nieuwe verdeling heeft effect op wie de woning krijgt, maar lost de schaarste aan sociale huurwoningen niet op.

1 De Metropoolregio Amsterdam omvat ook de regio's Gooi- en Vechtstreek, Almere-Lelystad, Rijnmond en Zuid-Kennemerland. Deze regio's hebben hun eigen systeem voor woonruimteverdeling.

1.2 Het huidige systeem

Sociale huurwoningen in de regio worden nu verdeeld op basis van inschrijfduur of urgentie. De woningzoekende die het meeste inschrijfduur opgebouwd heeft in WoningNet of Woonmatch, krijgt na reactie op een woning als eerste de woning aangeboden. Voor woningzoekenden met een urgentiebewijs is er een andere route. In de praktijk zijn er grofweg drie groepen bij de toewijzing van sociale huurwoningen:

1. Urgenten die direct bemiddeld worden. Zij krijgen een woning aangeboden. Hieronder vallen bijvoorbeeld de uitstroom uit maatschappelijke opvang en statushouders.

2. Sociaal-medische urgenten en stadsvernieuwingsurgenten. Zij mogen zelf zoeken op WoningNet en gaan voor op andere woningzoekenden. De datum waarop de urgentie verleend is, bepaalt de volgorde. Uitzondering is de regio Zaanstreek-Waterland waar deze twee groepen in een aantal gemeenten direct bemiddeld worden.

3. Regulier woningzoekenden die reageren op WoningNet of Woonmatch. De volgorde wordt bepaald op basis van inschrijfduur. In sommige gemeenten wordt een deel van de woningen verloot. Er zijn passendheidseisen (inkomen en omvang huishouden) en doelgroeplabels (bijvoorbeeld jongeren en ouderen). Ook zijn er voorrangsregels, waarbij een bepaalde groep voorgaat op anderen (bijvoorbeeld de verhuisregeling 'Van Hoog naar Laag'). Daarnaast hebben corporaties 5% maatwerkruimte om woningen toe te wijzen.

Welke gemeenten en corporaties?

Deze gemeenten werken samen in de regio: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Amsterdam, Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn.

Deze corporaties zijn actief in de regio: De Alliantie, De Key, Eigen Haard, Stadgenoot, Rochdale, Ymere, Woonzorg NL, Intermaris, Parteon, ZVH, Wormerwonen, Wooncompagnie, Habion en WOV.

1.3 Wat zijn de grootste knelpunten?

Sociale huurwoningen zijn schaars. Daarom moeten huishoudens zeer lang wachten op een woning. Veel woningzoekenden hebben niet alle tijd. Ze hebben een situatie die vraagt om een snelle oplossing, maar ze komen niet in aanmerking voor een urgentie. Veel mensen zoeken daardoor jarenlang hard naar een woning, maar vissen keer op keer achter het net. Dat moet anders: meer dan nu moet de woning terecht komen bij de huishoudens die de woning het hardst nodig hebben.

Het huidige systeem is in de basis eenvoudig en duidelijk. De woningzoekende die het langst heeft gewacht, is als eerste aan de beurt. Hierdoor werkt het wel als een spaarsysteem: veel mensen die nu geen sociale huurwoning nodig hebben schrijven zich voor de zekerheid in. Doordat veel mensen zich inschrijven, loopt de wachttijd op en maken woningzoekenden pas na ruim tien jaar kans op een woning. Niet iedereen schrijft zich echter meteen in, of heeft de kans gehad voldoende inschrijfduur op te bouwen. Als zich dan een dringende verhuiswens voordoet, kan de woningzoekende het zich vaak niet permitteren ruim tien jaar te wachten.

1.4 Nieuw systeem

Vergeleken met het huidige systeem komen jongeren, starters en huishoudens met een dringende huisvestingsvraag beter aan bod. Het nieuwe systeem richt zich daarmee meer op de outsiders: de woningzoekenden die een start maken op de sociale huurmarkt.

Door starters meer kans te bieden, hebben doorstromers minder kans op een nieuwe sociale huurwoning. En omdat doorstromers een sociale huurwoning achterlaten, neemt het aanbod van vrijkomende woningen af. Minder doorstroom en minder aanbod lijkt een verslechtering van de situatie. Zo simpel is het echter niet: alleen de huishoudens die uitstromen uit de sociale huur, bijvoorbeeld door samenwonen, emigratie of overlijden of doordat ze doorstromen naar koop of vrije sector huur, zorgen daadwerkelijk voor een vrijkomende sociale huurwoning voor iemand die nog geen sociale huurwoning heeft. Alle andere vormen van doorstroming is het onderling doorschuiven van woningen naar huishoudens die al een sociale huurwoning hebben. Voor doorstromers met een dringende verhuiswens geldt dat zij hun kansen kunnen beïnvloeden door meer te zoeken. Daarnaast kan doorstroming door gemeenten gestimuleerd worden door gerichte doorstroommaatregelen in te zetten, zoals 'Van Hoog Naar Laag' en 'Van Groot Naar Beter'. Het inzetten of aanpassen van deze doorstroommaatregelen valt buiten de dit voorstel.

Veel zaken blijven in het nieuwe systeem bij het oude. Er worden geen wijzigingen voorgesteld in de mogelijkheden om te sturen op passende toewijzing van de woningen. Dat betekent dat de huidige mogelijkheden voor het toepassen van passendheidscriteria, labels en lokale voorrang blijven bestaan.

2

Volgordecriteria: puntensysteem

Bij de toewijzing van woningen aan 'gewone' woningzoekenden wordt straks niet alleen toegewezen op basis van inschrijfduur. Ook intensief zoeken en de omstandigheden van de woningzoekende gaan een rol spelen. Hierbij wordt gewerkt met een combinatie van drie kenmerken waar een woningzoekende punten voor kan krijgen:

1. Inschrijfduur: wachtpunten
2. De mate van zoeken: zoekpunten
3. Omstandigheden: situatiepunten

Wat verandert is dat woningzoekenden met een dringend huisvestingsprobleem meer kansen krijgen door punten voor inschrijfduur te combineren met punten voor omstandigheden en punten voor de mate van zoeken. Om in aanmerking te komen voor situatiepunten gelden scherpe criteria, zodat de omvang van de groep beperkt blijft. Het uitgangspunt is dat eenvoudig kan worden vastgesteld of de omstandigheden van een huishouden vallen binnen de onderstaande drie categorieën:

- **Inwonend met kinderen**
- **Relatiebreuk met kinderen**
- **Problematisch thuiswonende jongeren**

De toetsing van de aanvraag van de situatiepunten bestaat uit het screenen van een aantal documenten. Dit wordt belegd bij een centraal punt.

Voor jongeren blijft loten bij toewijzing van jongerenwoningen bestaan. Daarnaast krijgen gemeenten, via een tijdelijk experiment, de mogelijkheid om startpunten toe te kennen aan jongeren die na afloop van hun jongerencontract dakloos worden. Met deze startpunten maken die jongeren meer kans op een volgende woning. Hierover meer in hoofdstuk drie.

2.1 Opbouw, afbouw en afnemen van punten

Op basis van inschrijfduur, zoekduur en omstandigheden wordt een puntenaantal opgebouwd. Dit puntenaantal is bepalend voor de woningtoewijzing. De woningzoekende met het hoogste aantal punten krijgt de woning [1]. De opbouw van punten werkt als volgt:

- **Wachtpunten (inschrijfduur): per jaar wordt één wachtpunt opgebouwd. Er is geen bovengrens;**
- **Zoekpunten: per maand kan één punt opgebouwd worden wanneer actief gezocht wordt. Een woningzoekende kan maximaal 30 zoekpunten opbouwen;**
- **Situatiepunten: per maand kan één punt opgebouwd worden, mits voldaan wordt aan één van de omstandigheden. Het maximum aantal situatiepunten is twaalf.**

1 Reageren op een woning die wordt verloot, telt mee voor de opbouw van zoekpunten. De punten tellen alleen niet mee in de volgordebepaling voor de lotingwoning. Wel gelden de zelfde sancties als bij een reguliere woning.

Opbouwen van punten

	Opbouw voorwaarden	Aanvullende Opmerkingen
Wachtpunten *(geen maximum)*	+1 punt per jaar dat men is ingeschreven	Uitgerekend op basis van dagen vanaf de inschrijfdatum (of herinschrijving bij mutatie).
Zoekpunten *(maximaal 30)*	+1 punt per maand dat men actief zoekt	Actief zoeken = tenminste 4 keer per maand reageren op een passende woning.
Situatiepunten *(maximaal 12)*	+1 punt per maand dat men in de situatie verkeert	

Naast het feit dat een woningzoekende meer punten kan krijgen door ingeschreven te staan, door te zoeken en door omstandigheden, kunnen punten ook in mindering worden gebracht.

Afbouwen van punten

	Afbouwen*
Wachtpunten	Niet van toepassing
Zoekpunten	→ In een maand nul keer reageren op een passende woning => -1 punt. Uitgerekend per kalendermaand. → Intrekken belangstelling voor een woning na reactie** => -1 punt.
Situatiepunten	Niet van toepassing

**Door het afbouwen van punten kunnen verschillen ontstaan in puntensaldi gedurende een bezichtigingsproces. Daarom geldt de sluitingsdatum van de advertentie voor het bepalen van de volgorde van toekenning.*
***Wanneer de einddatum van de advertentieperiode is bereikt, telt de reactie mee voor de opbouw van een zoekpunt. Het intrekken van de belangstelling is daarna niet meer vrijblijvend. Als men na die datum een reactie alsnog intrekt, kost dat één zoekpunt.*

Sancties

	No-show	Weigeren woning na aanbieding
Wachtpunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Zoekpunten en situatiepunten	1x => alle zoekpunten kwijt	2x => alle zoekpunten kwijt

Afbouwen van punten

Om woningzoekenden die hard/ dringend op zoek zijn naar een woning meer kans te geven, kunnen zoekpunten worden opgebouwd. Het opbouwen van zoekpunten moet dan niet te vrijblijvend zijn, het moet echt de kansen bevorderen van mensen die heel dringend op zoek zijn. Daarom kunnen zoekpunten ook weer afgebouwd worden. Dat gebeurt in twee situaties:

- **Per maand dat men niet reageert op woningen, wordt er één zoekpunt afgebouwd.**
- **Als na een reactie de interesse in de woning ingetrokken wordt, wordt één zoekpunt op het puntensaldo in mindering gebracht. Situaties die gelden als afzien van een woning zijn het na de sluitingstermijn van de advertentie, afslaan voor een uitnodiging voor bezichtiging, het anderszins intrekken van de belangstelling voor de woning, of afzien van een woning nadat de bezichtiging heeft plaatsgevonden.**

Wachtpunten en situatiepunten worden niet afgebouwd. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig. Na die drie jaar vervallen ze.

Sanctie bij weigering van een woning na acceptatie of no-show

In een aantal situaties kan er ook een sanctie worden opgelegd, waarbij alle zoekpunten en situatiepunten van een woningzoekende weer op nul worden gesteld. Het kan gaan om twee situaties:

1. De woningzoekende is uitgenodigd voor een bezichtiging, maar laat de bezichtiging voorbij gaan zonder zich af te melden.
2. De woningzoekenden heeft de woning geaccepteerd, maar weigert alsnog de huurovereenkomst te tekenen. Bij een eerste weigering wordt een zoekpunt ingetrokken. Bij de tweede weigering vervallen alle zoek- en situatiepunten.

Om deze sanctie ook daadwerkelijk toe te passen gelden wel een aantal randvoorwaarden. De woningzoekende is minimaal 72 uur voor het moment van de bezichtiging daarvan op de hoogte gesteld en heeft dus een reële kans gehad zich af te melden. Daarnaast wordt de kwaliteit van de advertenties op WoningNet verbeterd. Dit is vooral belangrijk voor woningzoekenden die niet bij de bezichtiging aanwezig kunnen zijn, maar wel de woning willen accepteren.

Kwaliteit woningadvertenties

De advertentie bevat tenminste: foto van de buitenkant, plattegrond, omschrijving, benoeming van bekende gebreken[2] en waar mogelijk foto's van de binnenkant.

2 Er komt een limitatieve lijst met objectieve gebreken die in de advertentie benoemd moeten worden indien van toepassing. Ook komen er richtlijnen voor de omschrijving van de woning.

2.2 Wachtpunten

Inschrijfduur speelt nog steeds een belangrijke rol in dit voorstel, maar wordt minder prominent omdat ook omstandigheden en zoeken meewegen. Per jaar wachttijd wordt één punt opgebouwd, oplopend per dag. Deze punten worden niet afgerond om te voorkomen dat woningzoekenden precies evenveel punten hebben. Het huidige systeem werkt ook op deze wijze. Bij de inwerkingtreding van het nieuwe systeem wordt de inschrijfduur van woningzoekenden omgezet in wachtpunten. Er geldt geen maximum voor het aantal wachtpunten dat een woningzoekende kan opbouwen.

De overgangsregeling die is vastgesteld met de wijziging van de woonruimteverdeling in 2015 blijft van kracht. Voor iedereen die gebruik heeft gemaakt van deze overgangsregeling is de woonduur tot uiterlijk 1 juli 2030 omgezet in inschrijfduur. Hierna geldt de inschrijfdatum als wachttijd. Ook hier geldt dat de opgebouwde inschrijfduur wordt omgezet in wachtpunten.

2.3 Zoekpunten

Wie hard zoekt krijgt extra punten die worden opgeteld bij de wachtpunten en de eventuele situatiepunten. Het aantal zoekpunten wordt bepaald door hoe lang iemand al op zoek is (in maanden) en het aantal reacties. Deze zoekpunten gaan tot een maximum van 30 punten en nemen weer af met één punt per maand dat er niet actief gezocht wordt.

Vier keer per maand reageren levert één zoekpunt op. Dit komt neer op (gemiddeld) één reactie per week. Veel actief woningzoekenden doen dat in de praktijk al en daarmee is dit een realistische en haalbare ondergrens. Het is wel te verwachten dat meer mensen actief gaan zoeken om punten op te bouwen.

Er is straks een groep woningzoekenden die geen of minder zoekpunten kan opbouwen, omdat ze gemiddeld op minder dan vier woningen per maand reageren. Dit kan zijn omdat het kwaliteitszoekers zijn die bijvoorbeeld alleen reageren op woningen in bepaalde gemeenten of buurten. Als hier minder aanbod is, kunnen ze minder of geen zoekpunten opbouwen. Gemeentelijke lokale voorrang helpt deze groep, maar feit blijft dat woningzoekenden die meer eisen stellen aan hun nieuwe woning straks minder kans hebben dan woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een woning en minder eisen stellen. Er is ook een categorie woningzoekenden die een specifieke woning nodig heeft, zoals grote gezinnen. Hiervoor geldt dat de woning labels en passendheidseisen er voor zorgen dat deze woningzoekenden in principe alleen hoeven te concurreren met woningzoekenden in dezelfde situatie.

2.4 Situatiepunten: inwonend met kinderen

Gezinnen met kinderen tot achttien jaar die bij een ander huishouden inwonen komen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor situatiepunten:

- **Het gezin moet minimaal één jaar ingeschreven staan op adres(sen) waar wordt ingewoond;**
- **Er is sprake van regiobinding, de woningzoekende heeft de afgelopen twee jaar aaneengesloten in de regio gewoond.**

Toetsing en geldigheid

De beoordeling van de aanvraag voor de situatiepunten wordt gedaan door een daartoe ingesteld centraal aanvraagpunt. De aanvrager levert de volgende documenten aan:

- **Huurcontract hoofdhuurder of jaaropgave hypotheek eigenaar van de woning. Ook wordt via de basisregistratie op inwoning, woongeschiedenis en de gezinssamenstelling getoetst.**

De beoordeling betreft slechts een controle of de documenten en registraties voldoen aan de voorwaarden. Eenmaal toegekend is de status van "situatiepuntenhouder" drie jaar geldig. Na twee en een half jaar wordt een automatische herinnering gestuurd en kan een verlenging plaatsvinden op basis van dezelfde toetsing. . Zo niet, dan worden de punten automatisch verwijderd in WoningNet en Woonmatch. Er vindt geen toetsing van de situatiepunten plaats bij toewijzing.

2.5 Situatiepunten: relatiebreuk met kinderen

Bij een relatiebreuk waarbij er sprake is van gezamenlijke kinderen tot achttien jaar en waarvan één van de ouders geen zelfstandige woning heeft, kan deze woningzoekende situatiepunten aanvragen. De voorwaarden zijn als volgt:

- **Er is een relatiebreuk tussen partners die minimaal twee jaar hebben samengewoond (duurzame relatie);**
- **Er is sprake van ten minste een gezamenlijk minderjarig kind waarover men gezamenlijk gezag heeft;**
- **Er is een ouderschapsplan met of een uitspraak van de rechter over een zorgregeling waarbij de partners minimaal één dag in de week de dagelijkse zorg hebben;**
- **De aanvrager heeft geen zelfstandige woning;**
- **Er moet sprake zijn van regiobinding. Aanvrager heeft de afgelopen twee jaar aaneengesloten in de regio gewoond;**
- **De aanvraag kan maximaal een jaar na vastlegging relatiebreuk worden aangevraagd.**

Toetsing en geldigheid

De beoordeling van de aanvraag voor de situatiepunten wordt gedaan door een daartoe ingesteld centraal aanvraagpunt. De aanvrager levert zelf documenten aan.

De aanvrager levert de volgende documenten aan:

- **Bewijslast relatiebreuk;**
- **Ouderschapsplan met of uitspraak rechter over zorgregeling;**
- **Een huurcontract of jaaropgave hypotheek (of bij geen zelfstandige woning: huurcontract of jaaropgave hypotheek van hoofdhuurder of eigenaar woning).**

Ook wordt er via de basisregistratie op de overige voorwaarden zoals het adres, het gezamenlijk gezag en de afronding van de relatiebreuk getoetst. De aard van de beoordeling betreft slechts een controle of de documenten en registraties te voldoen. Eenmaal toegekend is de status van "situatiepunten houder" drie jaar geldig. Na twee en een half jaar wordt een automatische herinnering gestuurd en kan een verlenging plaatsvinden op basis van dezelfde toetsing. Zo niet worden de punten automatisch weer verwijderd in WoningNet en Woonmatch.

Een huishouden wordt conform huidige afspraken op basis van de bezettingsnorm toegewezen. Dit betekent dat bij volledig co-ouderschap de kinderen mee mogen tellen bij de huishoudgrootte van beide ouders. Er is sprake van volledig co-ouderschap wanneer de kinderen minimaal drie dagen bij beide partners zijn.

2.6 Situatiepunten: problematisch thuiswonende jongeren

Als het nieuwe systeem in werking treed komen er voor twee categorieën problematisch thuiswonende jongeren situatiepunten:

1. **Pleegjongeren:** de vergoeding voor pleegkinderen vervalt op hun 21e jarige verjaardag. In de praktijk blijkt dat vanaf dit moment een urgente woonvraag kan ontstaan, wat vanuit de kwetsbaarheid van het pleegkind onwenselijk is.
2. **Jongeren met een indicatie voor ambulante ondersteuning:** het gaat hier vaak om jongeren met psychische of psychosociale problematiek, met een WMO indicatie voor ambulante/individuele ondersteuning. Soms is het niet wenselijk dat deze jongvolwassenen nog langer thuis wonen. Ook kan de woonsituatie negatieve invloed hebben op de (ontwikkeling van de) rest van het gezin. Het gaat hier om jongeren die al langere tijd ondersteuning ontvangen.

Toetsing en geldigheid

De beoordeling van de aanvraag voor de situatiepunten wordt gedaan door een daartoe ingesteld centraal aanvraagpunt. De aanvrager levert zelf documenten aan. Voor de twee categorieën gelden in ieder geval de volgende voorwaarden.

- **Alleen jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 34 jaar komen in aanmerking. Punten kunnen worden opgebouwd tot op de dag dat de jongere 35 wordt.**
- **De jongere heeft regiobinding.**

Pleegjongeren

1. De jongere heeft een voltijd pleegzorgindicatie en woont in een pleeggezin of gezinshuis.
2. Toetsing, via de basisregistratie en kopie pleegzorgbeschikking.

Jongere met een WMO indicatie

1. Verklaring van WMO-ondersteuning thuis van tenminste één jaar oud. Het ondersteuningplan moet geactualiseerd zijn waarmee de vervolgondersteuning is bepaald.
2. Toetsing, via de basisregistratie, op het adres van de ouders en de leeftijd.

3

Uitstroom jongeren-contracten: startpunten

Er zijn zorgen dat het jongeren na afloop van het tijdelijke jongerencontract niet lukt om een nieuwe woonplek te vinden. Daarom kunnen gemeenten via een experiment ervoor kiezen om deze groep onder voorwaarden startpunten toe te kennen. Deze startpunten zijn alleen lokaal geldig. Doel van de startpunten is het bevorderen dat jongeren – die behoren tot de doelgroep van de sociale huur – na afloop van hun jongerencontract een volgende stap kunnen maken in de sociale huursector.

3.1 Hoe werkt het

Niet alle jongeren hebben na afloop van het jongerencontract recht op startpunten. Om in aanmerking te komen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- **De jongere kan aantonen dat er intensief gezocht is (vier reacties per maand) naar vervangende woonruimte. De jongere heeft geen uitnodigingen voor bezichtiging afgeslagen of genegeerd en heeft geen woningen geweigerd. Jongeren die opnieuw in aanmerking komen voor een jongerencontract hebben minimaal de helft van de reacties geplaatst op een woning met jongerencontract, of**
- **De jongere heeft (gezag over) kinderen die jonger zijn dan vijf.**

Als aan één van deze voorwaarden wordt voldaan krijgt de jongere tien startpunten. Met deze startpunten maakt de jongere meer kans op een volgende woning. Als het tijdelijk contract na vijf jaar vervalt en er geen andere woonruimte is gevonden, krijgt de jongere een verlenging van het tijdelijk contract met twee jaar. De verlenging geldt niet voor jongeren die in een tijdelijk complex wonen. Ook als er sprake is van overlast, woonfraude of problematische huurschulden, kan een verlenging worden afgewezen.

3 Uitstroom jongerencontracten: startpunten

De startpunten zijn twee en een half jaar geldig en kunnen alleen ingezet worden bij reactie op een woning in de gemeente die de startpunten heeft toegekend. De startpunten vervallen als de jongere, na het ontvangen van een uitnodiging voor bezichtiging niet reageert of belangstelling voor de woning intrekt of weigert.

Het werken met startpunten is een experiment. Tijdens de looptijd van dit experiment wordt gemonitord en kunnen de voorwaarden worden bijgesteld. Twee jaar na de ingangsdatum van het nieuwe systeem worden deze experimenten geëvalueerd en wordt besloten over eventuele voortzetting.

Afnemen van startpunten (sancties)

	Weigeren uitnodiging	No-show	Weigeren woning
Startpunten	-	1x => alle startpunten kwijt	3x => alle startpunten kwijt

Als bij een sanctie de startpunten worden afgenomen, kan de corporatie het verlengde contract alsnog opzeggen.

Goede informatie

Ook bij het toekennen van startpunten is het belangrijk dat jongeren zelf actief op zoek gaan naar vervangende woonruimte, ruim voordat hun jongerencontract afloopt. Goede informatie hierover is cruciaal.

- **Drie jaar voor beëindiging van het jongerencontract krijgt de huurder een geautomatiseerd bericht dat het huurcontract over drie jaar vervalt en dat actief zoeken nodig is om kans te maken op een nieuwe sociale huurwoning.**
- **Eén jaar voor beëindiging van het jongerencontract volgt nogmaals een geautomatiseerd bericht dat het huurcontract over één jaar vervalt en dat actief zoeken nodig is om kans te maken op een nieuwe sociale huurwoning.**
- **Een half jaar voor beëindiging van het jongerencontract zegt de verhuurder actief de huur aan en wijst daarbij op de mogelijkheid om startpunten aan te vragen.**

Deze werkwijze wordt uitgevoerd door de verhuurder, aangezien deze beschikt over de gegevens over de contracten en vervaldata.

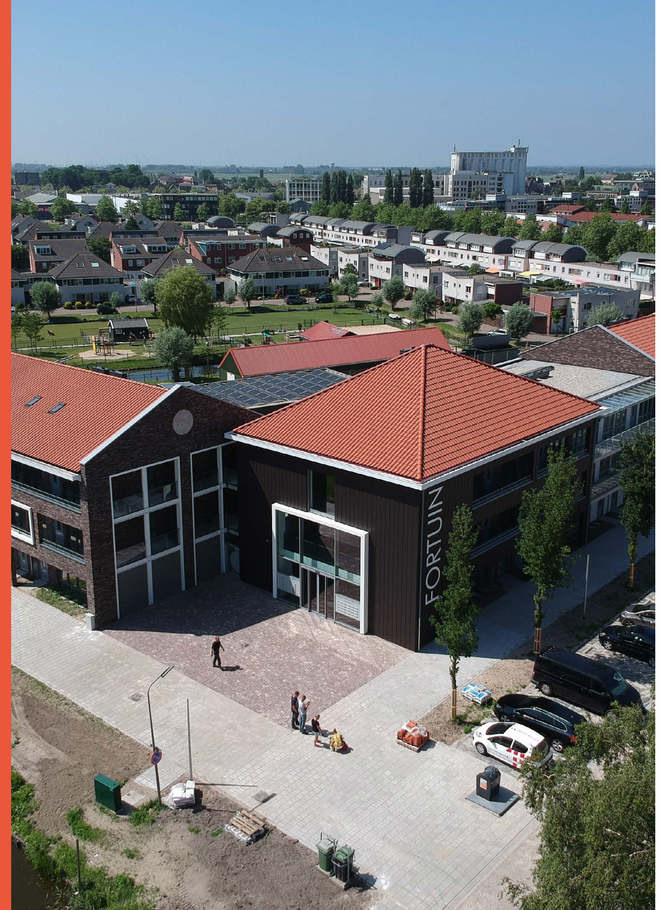
3.2 Verwachte effecten

Voor jongeren die al voor hun 23ste een woning hebben gekregen en dus opnieuw in aanmerking komen voor een jongerenwoning zijn de startpunten genoeg voorsprong om boven aan de lijst te komen, mits zij ook actief zoekpunten hebben opgebouwd.

Voor jongeren van 28 jaar en ouder die moeten doorstromen naar een reguliere sociale huurwoning geldt dat de startpunten hun slaagkans aanzienlijk vergroten. De gemiddelde starttijd die in 2018 nodig is om in aanmerking te komen voor een woning is vijftien jaar[1]. De inschrijfduur bij toewijzing van jongerenwoningen was in 2018 gemiddeld acht jaar. Na afloop van het jongerencontract is dat dan gemiddeld dertien jaar. Het toekennen van tien startpunten zou dan een redelijke kans bieden om door te stromen, mits ook actief gezocht wordt.

1 Het gaat hierbij om niet gelabelde woningen. De gemiddelde wachttijd voor gelabelde woningen is in 2018 korter.

4



Aanbod

In het nieuwe systeem kunnen alle woningzoekenden net als nu het volledige woningaanbod zien. Wel maken ze net als nu op sommige woningen meer of minder kans, door middel van labeling, voorrangsregels en passendheidseisen. Bovendien kunnen huishoudens op 50% van het aanbod hun situatiepunten inzetten. Urgenten kunnen niet zoeken in het aanbod voor gewone woningzoekenden. Zij worden direct bemiddeld. Hiermee kunnen gewone woningzoekenden hun kansen beter inschatten. Een uitzondering hierop zijn de stadsvernieuwingsurgenten. Zij kunnen wel reageren op het aanbod voor 'gewone woningzoekenden', ook op het aanbod waarop de situatiepunten meetellen. Daarnaast wordt het mogelijk om via een experiment woningen met tijdelijke contracten aan te bieden, als een tussenoplossing voor huishoudens die op korte termijn geen alternatief hebben. Hierover kunnen corporaties en gemeenten op gemeentelijk niveau met elkaar overleggen.

4.1 Woningen voor huishoudens met situatiepunten

Het uitgangspunt is dat bij 50% van de woningen die worden verhuurd via de media (WoningNet of Woonmatch) situatiepunten meetellen in de toewijzing. Deze afspraak geldt per gemeente. Gemeenten met minder dan 50 verhuringen op jaarbasis mogen hier iets soepeler mee omgaan.

Woningen worden toegewezen via directe bemiddeling of verhuurd via de media. Ongeveer 60% van het totale aanbod van sociale huurwoningen van corporaties wordt momenteel[1] via de media geadverteerd. Bij 50% van deze woningen telt de situatie dan mee in de toewijzing, bij de andere 50% niet. Het is de meest praktische uitwerking omdat het aantal woningen dat via de media wordt aangeboden makkelijk te tellen is. Er zijn dan geen berekeningen vooraf nodig hoeveel urgenten er precies zijn en hoeveel woningen dan beschikbaar zijn voor gewone woningzoekenden.

1 Dat is inclusief de woningen die op dit moment verhuurd worden aan sociaal medisch urgenten. Na aftrek van de sociaal-medisch urgenten blijft ca. 55% van het totale aanbod beschikbaar voor 'gewone' woningzoekenden.

Voor het bepalen voor welke woningen de situatie meetelt in de toewijzing gelden de volgende regels:

- **Gemeenten en corporaties bepalen in overleg of en welke afspraken gemaakt worden over geografische spreiding (wijken/ complexen) van de gelabelde woningen.**
- **Bij senioren- en zorgwoningen tellen situatiepunten niet mee.**
- **Woningen waarbij de situatie meetelt in de volgordebepaling zijn een afspiegeling van het totaalaanbod in de gemeente. De huishoudens die in aanmerking komen voor situatiepunten zijn waarschijnlijk divers. Qua inkomen, huishoudenssamenstelling en leeftijd. Daarom is het belangrijk dat in elke gemeente ook verschillende soorten woningen worden aangeboden voor deze huishoudens.**
- **Niet alle woningen waarbij situatiepunten meetellen worden gelabeld voor lokale voorrang.**

4.2 Passendheid, labelen en lokale voorrang

Om het aanbod zo doelmatig mogelijk toe te wijzen kunnen passendheidscriteria en labels ingezet worden. Deze mogelijkheid blijft ook in het nieuwe systeem bestaan. Met passendheidscriteria komen de goedkopere woningen terecht bij de lagere inkomens. Dit is ook een wettelijke eis. Daarnaast worden passendheidsnormen ook gebruikt om grote woningen beschikbaar te houden voor grote huishoudens.

Het inzetten van labels geeft de mogelijkheid om woningen te reserveren voor speciale doelgroepen. Het gaat om bijvoorbeeld rolstoelwoningen, maar ook om woningen voor jongeren en senioren.

Ook houden gemeenten de mogelijkheid te sturen op lokale woningmarktomstandigheden door woningen aan te bieden met lokale voorrang. Het wettelijk kader voor het verlenen van lokale voorrang is vastgelegd in de Huisvestingswet. Maximaal 25% van de woningen kan met voorrang worden aangeboden aan inwoners van de gemeente, of met buurtbinding. Daarbinnen kan ook gedifferentieerd worden naar doelgroep. Bijvoorbeeld voorrang voor lokale jongeren. In de nieuwe situatie kunnen zowel woningen waarop situatiepunten gelden, als de woningen waarop alleen zoek- en wachtpunten gelden, gelabeld worden voor lokale voorrang. Intentie is dat in elke gemeente wel woningen met een 'situatiepuntenlabel' beschikbaar blijven voor huishoudens uit de regio. Gemeenten in de regio hebben met het Rijk en onderling afgesproken dat zij tijdelijk meer ruimte krijgen voor lokale voorrang. Gemiddeld wordt dit 30%.

4.3 Maatregelen voor meer doorstroming

Op dit moment wordt er op lokaal niveau gewerkt met een aantal maatregelen om de doorstroming naar een passende woning te bevorderen. Voorbeelden hiervan zijn de regelingen 'Van Groot Naar Beter' (beschikbaar krijgen van grote woningen voor grote huishoudens) en 'Van Hoog Naar Laag' (ouderen passend laten wonen). Ook valt te denken aan het inzetten van verhuiscoaches. Deze regelingen blijven ook in de nieuwe woonruimteverdeling mogelijk en kunnen worden ingezet om de doorstroming te bevorderen.

4.4 Tijdelijke contracten

Het werken met jongerencontracten wordt voorgezet. Daarnaast kunnen gemeenten hun experimentruimte in de Huisvestingsverordening inzetten om woningen met tijdelijke contracten voor spoedzoekers aan te bieden. Dit gebeurt in overleg met de corporaties en vice versa. De tijdelijke contracten die ingezet kunnen worden zijn het contract van twee jaar voor huishoudens met spoedsituaties en het contract van vijf jaar voor onzelfstandige woningen. Doel is huishoudens met een dringende verhuiswens tijdelijk onderdak te bieden om de zaken op orde te krijgen. Binnen de gestelde termijn moeten zij zelf op zoek naar geschikte huisvesting. Belangrijke voorwaarde bij verdere uitwerking is het inzetten van verhuisbegeleiding.

In totaal kan maximaal 10% van het aanbod via experimenten als tijdelijke toegewezen worden. Na afloop van het experiment wordt in elk geval geëvalueerd of het voor de beoogde doelgroep daadwerkelijk mogelijk is om binnen de termijn een 'echt' woonalternatief te vinden en of met dit experiment de beoogde doelgroep geholpen wordt. De betreffende gemeente(n) en corporatie(s) beslissen in overleg met elkaar of zij een dergelijk experiment willen en hoe dat verder uitgewerkt wordt.

4.5 Regionale uitwisseling urgenten

In principe krijgen urgenten alleen voorrang op woningen in de eigen gemeente. Onder voorwaarde kan een urgent ook voorrang krijgen op woningen in een andere gemeente. Daar moet een formele aanvraag voor ingediend worden en om dat te toetsen zijn formele afwijzingsgronden opgesteld. Voor het huisvesting van elkaars stadsvernieuwingsurgenten hebben gemeenten quota afgesproken.

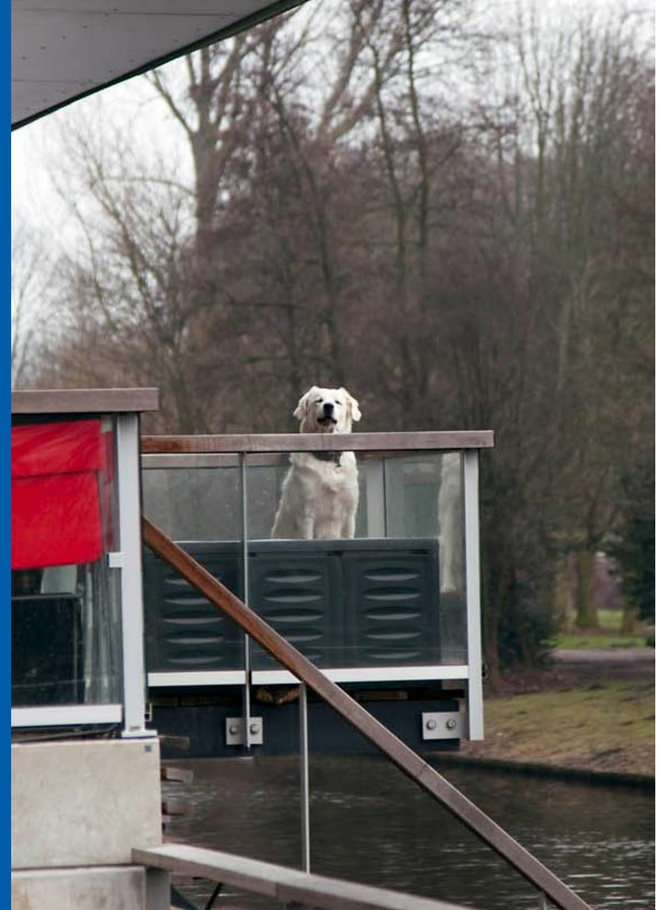
Aanleiding voor aanpassing

De huidige afspraken over uitwisseling van regionale urgenten zijn te formeel en daardoor niet goed werkbaar. Voorgesteld wordt aanvragen voor regionale urgentie niet meer te toetsen op basis van deze afspraken, maar een principe-afspraak te maken dat gemeenten elkaar in redelijkheid helpen om elkaars urgenten te huisvesten, mits daar een goede aanleiding toe is. Het gaat dan bijvoorbeeld om de volgende gevallen:

- **Aanwezigheid van sociaal netwerk van de urgent in de andere gemeente.**
- **Aanwezigheid van een zorginstelling/voorziening waar de urgent sterk afhankelijk van is.**
- **Uitstroom uit maatschappelijke opvanginstellingen waarbij het wenselijk is dat de urgent terug verhuist naar de gemeente van herkomst. Hier zijn recent afspraken over gemaakt. Deze blijven van kracht.**
- **Een grote stadsvernieuwingsopgave waardoor een gemeente niet goed in staat is om de eigen urgenten te huisvesten. Dan kan een beroep worden gedaan op buurgemeenten.**

Deze lijst is niet limitatief. Het gaat er juist om dat gemeenten in voorkomende gevallen met elkaar in overleg treden.

5



Uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het de nieuwe woonruimteverdeling is het van belang dat gebruikers het begrijpen. Het is belangrijk dat gebruikers op een transparante manier inzicht hebben in het aantal punten dat zij hebben opgebouwd, op welke woningen zij kunnen reageren (en welke niet en waarom), hoeveel reacties er zijn binnengekomen op een woning en wat hun slaagkans is. Informatie over de herziening van het woonruimteverdeelsysteem moet niet alleen digitaal beschikbaar zijn, maar ook op papier aangezien er een groep (vooral oudere) gebruikers is die digitaal minder vaardig is.

5.1 Uitlegbaarheid en begeleiding

De uitlegbaarheid van het systeem is een belangrijk aandachtspunt. Tijdens de informatiecampagne voorafgaand aan de invoering, maar ook op het moment dat het systeem daadwerkelijk ingevoerd is. De uitleg wordt eenvoudig en helder ingericht.

Er wordt rekening gehouden met de volgende doelgroepen:

- **Minder digitaal vaardigen;**
- **Laaggeletterden;**
- **Mensen die de taal niet goed machtig zijn;**
- **Mensen met een (licht verstandelijke) beperking.**

Het nieuwe systeem moet straks goed toegankelijk zijn op WoningNet en Woonmatch, ook voor deze doelgroepen. Er komt een duidelijke uitleg door middel van het gebruik van animaties, filmpjes, instructies en gebruik van pictogrammen. Ook staat duidelijk aangegeven waar instructies te vinden zijn en waar woningzoekenden fysiek, digitaal en telefonisch terecht kunnen voor vragen of begeleiding. Voor de minder digitaal vaardigen wordt ook een folder uitgegeven. Een informatiecampagne wordt ingezet om woningzoekenden op de hoogte te brengen van de wijzigingen

Voor minder (digi)taalvaardigen is ook extra aandacht en persoonlijke begeleiding nodig. Bij gemeenten, corporaties en ondersteunde organisaties als sociale wijkteams en (in Amsterdam en Amstelveen) Stichting !WOON wordt extra begeleiding georganiseerd. Informatie wordt ook verspreid bij Stichting MEE, buurtorganisaties, bibliotheken en andere relevante locaties. Extra capaciteit voor telefonische hulp wordt ingeschakeld via de klantcontactcentra van WoningNet en Woonmatch. Aan de huurderskoepels wordt gevraagd of zij inzet willen leveren voor verspreiding onder bewonersverenigingen. Na vaststelling van het beleidsvoorstel worden nadere afspraken gemaakt over de wijze waarop deze extra capaciteit georganiseerd moet worden.

5.2 Monitoring en evaluatie

De wijziging van de woonruimteverdeling heeft als doel dat er meer woningen terecht komen bij de huishoudens die deze het hardste nodig hebben: huishoudens met een dringende huisvestingsvraag en starters. Monitoring moet inzicht bieden of dit doel gehaald wordt. Daarnaast moet ook goed zicht komen wat de effecten zijn voor de overige woningzoekenden. Zo kan eventueel bijgestuurd worden op de effecten van het systeem.

Een nieuwe manier van toewijzing kan ook leiden tot ander zoekgedrag. De effecten van de wijziging zijn echter niet meteen zichtbaar. Pas na twee en een half jaar (30 maanden) heeft een eerste actieve groep woningzoekenden het maximaal aantal zoekpunten kunnen opbouwen en zijn de effecten op zoekgedrag volledig zichtbaar. Dan is er nog een periode van één jaar nodig om de effecten op de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden te observeren. Tenslotte is circa één kwartaal nodig voor dataverzameling en de eerste analyse. Al met al kan dus pas na drie en een half jaar de eerste uitgebreide analyse plaatsvinden.

Er wordt wel vanaf de start een jaarlijkse rapportage gemaakt om bij te houden welke effecten wel snel zichtbaar worden. Daarnaast wordt voorgesteld een periodiek bestuurlijk overleg in te stellen tussen gemeenten en corporaties. In dit overleg worden de resultaten van de monitoring besproken, maar ook om experimenten van gemeenten of corporaties en eventuele aanpassingen binnen lokaal beleid te bespreken. De frequentie van dit overleg is in eerste instantie halfjaarlijks. Wanneer de uitgebreide effectenrapportage beschikbaar komt in 2025 vindt een evaluatie plaats van het systeem.

Wanneer bijsturen?

Monitoring en evaluatie moet duidelijk maken of het nieuwe systeem de verwachte resultaten oplevert. Wanneer dat niet het geval is, moet worden bezien of bijsturing nodig is. Redenen om dit te overwegen kunnen zijn:

- **Als de kans van woningzoekenden met zoek- en situatiepunten niet voldoende wordt verhoogd ten opzichte van de huidige situatie;**
- **Als de situatie van starters niet voldoende bevorderd wordt;**
- **Wanneer bepaalde categorieën woningzoekenden problematisch weinig kans krijgen, of andere ongewenste neveneffecten optreden (een belangrijk voorbeeld is als de doorstroming problematisch zou afnemen);**
- **Wanneer zich lokaal ongewenste effecten voordoen.**

Een sociale huurwoning zoeken verandert

Voorstel nieuwe woonruimte-verdeling

Vormgeving: DSGN.FRM