

Een sociale huurwoning zoeken verandert

Nota van Beantwoording

socialehuurwoningzoeken.nl

Inhoud

Samenvatting 6

I. Beantwoording zienswijzen per onderwerp 9

Inleiding 9

Beeld op hoofdlijnen reacties en gemeentelijke verschillen 9

Opbouw Nota van beantwoording 10

II. Reacties op het regionale beleidsvoorstel 11

1. Positief over het puntensysteem 11
1.1 Vragen en opmerkingen – algemeen 11
1.2 Vragen en opmerkingen – positief 12
1.3 Positief: bepaalde groepen krijgen meer kans 12
1.4 Vragen/opmerkingen over werking puntensysteem 13

2. Negatief over het puntensysteem 14
2.1 Negatief- algemeen 14
2.2 Negatief: het voorstel maakt het ingewikkelder/ complexer 14
2.3 Minder kansen voor groepen woningzoekenden 15
2.4 Negatief- doorstroming 16

3. Wachttijd/inschrijftijd moet leidend blijven 16
3.1 Niet minder kansen van huishoudens die selectief zoeken 16
3.2 Negatief- positie van huishoudens met een lange inschrijfduur gaat achteruit 17
3.3 Vragen over het systeem in relatie tot wachttijd 17

4. Geldigheid overgangsregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur in nieuw systeem 17

5. Zoekpunten 18
5.1 Waarom actief zoeken belonen? 18
5.2 Het aantal punten: hoeveel is redelijk? 18
5.3 Snelheid van opbouwen zoekpunten 18
5.4 Waarom reageren als middel en niet inloggen? 19
5.5 Zoekpunten opbouwen: is het een spel? 19
5.6 Waarom vier keer reageren en niet maar één keer? 20
5.7 Maandelijks puntenverlies is niet eerlijk en ontmoedigend 20
5.8 Zoekpunten opbouwen is moeilijk voor hulpbehoevenden en levert stress op 20
5.9 Zoekpunten- negatief voor selectieve zoekers/zoekers met specifieke behoeften 21
5.10 Zoekpunten- vragen over zichtbaarheid van het woningaanbod 21

6. Situatiepunten 22
6.1 Positieve reacties op het verlenen van situatiepunten en voorstel voor uitbreiding 22
6.2 Situatiepunten voor 'relatiebreuk met kinderen' 22
6.3 Extra groepen die in aanmerking moeten komen voor situatiepunten/steun in de rug 23
6.4 Vragen m.b.t. werking situatiepunten 24
6.5 Negatieve reacties op het verlenen van situatiepunten- algemeen 24
6.6 Negatieve reacties situatiepunten relatiebreuk met kinderen 25
6.7 Negatief situatiepunten inwonende gezinnen 25

6.8 Negatief situatiepunten problematisch thuiswonenden jongeren 26

7. Sancties op weigeren en no-show 26
7.1 Positieve reacties op het beleid ten aanzien van weigeren 26
7.2 Negatieve reacties op beleid ten aanzien van weigeren 27
7.3 Sancties op no-show 28
7.4 Uitnodigingsbeleid 28

8. Doe meer voor jongeren 28
8.1 Jongeren/ starters algemeen 28
8.2 Studenten 29

9. Doe meer voor gezinnen 29

10. Doe meer voor doorstromers 30

11. Voorrang voor eigen inwoners 30

12. Uitstroom tijdelijke contracten/ jongerencontracten 31

13. Loten voor jongerencontracten 32

14. Transparantie van het nieuwe systeem 32
14.1 Opmerkingen transparantie 32
14.2 Vragen en opmerkingen begeleiding 33

15. Uitlegbaarheid 33

16. Voorstellen voor een alternatief systeem 34

17. Planning en proces 35
17.1 Reacties-positief: voer het voorstel zo snel mogelijk in 35
17.2 Negatief- niet voldoende tijd om in te spreken 35

18. Monitoring 35

III. Inspraak op aanpalend beleid, niet op het voorstel 36

19. Vergroot het aanbod, ook in het middensegment 36
19.1 Vergroot het aanbod 36
19.2 Betaalbaarheid van het wonen 37

20. Verhuisregelingen 38

IV. Vragen over het huidige systeem van woonruimteverdeling 39

21. Aanbod en overige algemene vragen 39

22. Huidige urgentiesystematiek 39

23. Verblijfsgerechtigde statushouders 39

V. Overige vragen/opmerkingen beleid 41

24. Gemeentelijk/ regionaal beleid algemeen 41
25. Vrije sector huur 41
26. Airbnb 42
27. Landelijk beleid 42

VI. Reacties huurdersverenigingen 43

1. Stichting !Woon 43
2. Cliëntbelang 44
3. Kansplus (organisatie voor mensen met een beperking) 45
4. Jeugdplatform Amsterdam 46
5. Jeugdhulpaanbieder Level Amstelveen 47
6. Werkgroep Jongeren Plus (mede namens Volksbond Streetcornerwork) 48
7. HVO Querido 48
8. WAUW Netwerk maatschappijkritische 50+ vrouwen 49
9. Wooncafé Amsterdam 50
10. FAH 52
11. HBO Argus 54
12. HVA Arcade 55
13. Huurders Netwerk Amsterdam 57
14. Platform Y 59
15. Huurdervereniging Aalsmeer Kudelstaart 60
16. Huurders Platform Diemen 61
17. Huurdersvereniging Oostzaan 62
18. Zienswijze huurdersvereniging Uithoorn en de Kwakel 63
19. Huurdervereniging Huurders voor huurders Wormerland 64
20. Huurdersvereniging Zaanstad (HoZ) 64
21. IBN (Initiatief Betaalbaar Wonen Noord) 66

VII. Wijzigingen en toezeggingen 67

1. Zoekpunten 67
2. Situatiepunten: problematisch thuiswonende jongeren 67
3. Sancties op weigeren en no-show 68
4. Uitstroom uit jongerencontracten 68

5. Transparantie en begeleiding 69

Samenvatting

Woonruimteverdeling is een onderwerp dat leeft. Sociale huurwoningen in de regio Amsterdam zijn erg schaars. Een nieuwe manier voorstellen om deze woningen te verdelen raakt veel mensen daarom direct. Dat blijkt ook uit de vele inspraakreacties op dit voorstel. In dit voorstel worden sociale huurwoningen niet alleen toegewezen op basis van inschrijfduur. Zoeken en specifieke situaties gaan ook een rol spelen. Daarmee doen we recht aan woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een woning.

De reacties op dit voorstel laten een divers beeld zien. Er zijn ongeveer evenveel positieve als negatieve reacties. Insprekers vinden het positief dat zoeken een rol gaat spelen en dat er meer ruimte komt voor woningzoekenden die dat het hardste nodig hebben. Zorgen zijn er vooral over wat de nieuwe regels betekenen voor mensen met veel inschrijfduur en of mensen zonder situatiepunten straks nog wel in aanmerking komen voor een woning. Daarnaast zijn er vragen over de uitlegbaarheid en wordt er aandacht gevraagd voor mensen die minder digitaal vaardig zijn. In de nota wordt op deze verschillende reacties ingegaan. Ook zijn een deel van de reacties reden geweest om zaken te wijzigingen in het beleidsvoorstel.

Gezien het grote aantal reacties is ervoor gekozen de inhoudelijke vragen en opmerkingen uit deze reacties te rubriceren. Per rubriek wordt steeds een inhoudelijke reactie gegeven en waar nodig een wijzigingsvoorstel of toelichting hoe hiermee wordt omgegaan. Alle regionale reacties zijn meegenomen. Vragen die lokaal van aard zijn, worden door de betreffende gemeente opgenomen in de lokale nota van beantwoording.

De volgende vijf onderwerpen komen vaak terug in de reacties:

Invoeren puntensysteem

Veel mensen zijn positief over het invoeren van een puntensysteem. Doordat naast inschrijfduur ook zoeken en specifieke situaties gaan meetellen, zijn er meer kansen voor woningzoekenden die voorheen niet in aanmerking kwamen voor een sociale huurwoning. Vooral jongeren en starters hopen met het puntensysteem meer kans te maken op een woning. Ook zijn veel mensen positief over het werken met situatiepunten. Zij ervaren dit als een steun voor hun benarde situatie, of kennen iemand die in zo'n situatie zit. Zij vinden het rechtvaardig dat deze mensen voorrang krijgen.

Tegelijkertijd zijn er ook veel zorgen over het puntensysteem. Genoemd wordt dat de complexiteit toeneemt, waardoor ouderen en minder digitaal vaardigen minder kans maken. Ander belangrijk punt is de positie van gewone woningzoekenden. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn erg lang. Vrees is dat het voor woningzoekenden die straks geen situatiepunten krijgen nog moeilijker wordt een woning te bemachtigen.

Reactie hierop is dat één van de doelen van dit puntensysteem is de positie van starters en jongeren te bevorderen. De situaties waarvoor punten worden toegekend zijn gebaseerd op een breed participatietraject. Veel draagvlak bleek voor het toekennen van punten voor mensen in de situaties relatiebreuk met kinderen, inwonend met kinderen en problematisch thuiswonende jongeren. Om te zorgen dat ook gewone woningzoekenden nog aan bod komen, kunnen situatiepunten ingezet worden bij 50% van het aanbod via de media. Bij de invoering van het nieuwe systeem wordt veel aandacht besteed aan de uitlegbaarheid. Uitgangspunt is dat de uitlegbaarheid niet mag afnemen ten opzichte van het huidige systeem.

Zoekpunten

De reacties ten aanzien van zoekpunten zijn divers. Een deel van de mensen is positief over het invoeren van zoekpunten, maar er zijn ook zorgen over hoe dit gaat werken. Mensen die positief reageren, vinden het fijn dat activiteit beloond wordt en dat inschrijfduur niet meer het enige doorslaggevende criterium is. Zorgen gaan vooral over het laten opbouwen en afbouwen van zoekpunten per maand. Indruk is dat

mensen altijd moeten blijven zoeken, alleen om punten op te bouwen en mee te kunnen doen. Ook zijn er zorgen of er wel voldoende aanbod is en of zoekpunten niet te fraudegevoelig zijn.

Op basis van deze reacties is het beleidsvoorstel aangepast. Zoekpunten worden opgebouwd door vier keer per maand te reageren, maar afbouw vindt minder snel plaats. Alleen als geen enkele reactie wordt geplaatst in een maand, wordt één zoekpunt in mindering gebracht. Het is niet nodig om altijd/continu te zoeken. Alleen als je echt op zoek bent naar een woning, loont het om actief te reageren. Binnen 2,5 jaar kan het maximaal aantal zoekpunten opgebouwd worden. Je zoekpuntensaldo wordt bovendien nooit lager dan nul. Als je niet actief op zoek bent, hoef je dus niet te reageren. Reageren is niet vrijblijvend. Als iemand na reactie geen interesse blijkt te hebben, vervalt het zoekpunt weer. Ook zijn de sancties tegen het licht gehouden: men kan zich nu afmelden voor een bezichtiging en men kan na bezichtiging afzien van een woning. Dit heeft een lichte sanctie tot gevolg; de afname van één zoekpunt. Tot slot worden in het systeem waarborgen ingebouwd om fraude tegen te gaan.

Situatiepunten

De reacties op situatiepunten zijn overwegend positief, alhoewel ook hier wel wat kanttekeningen geplaatst worden. Veel insprekers vinden het eerlijk dat mensen in één van de genoemde situaties een voordeel krijgen. Voor veel insprekers zijn de situaties dan ook herkenbaar. Of zij verkeren in deze situatie, hebben hier in het verleden mee te maken gehad, of kennen iemand die in een van deze situaties zit. Daarnaast zijn er veel voorstellen om het aantal categorieën uit te breiden, of om mensen een andere vorm van voorrang of urgentie te geven.

Negatieve reacties gaan vooral over de toegenomen complexiteit en transparantie bij toetsing en toewijzing van de situatiepunten. Daarnaast vindt een deel van de insprekers het oneerlijk dat deze categorieën voorrang krijgen. Dit speelt vooral bij gescheiden mensen en bij problematisch thuiswonende jongeren.

Reactie is dat het draagvlak voor deze situaties getoetst is via het participatietraject. Bij de uitwerking is met veel aandacht gekeken naar de mogelijkheden om de criteria zo transparant en eenvoudig mogelijk weer te geven. Bij de situatie problematisch thuiswonende jongeren heeft dit ertoe geleid dat een aantal categorieën geschrapt is. Deze categorieën waren moeilijk toetsbaar.

Kwaliteit van de informatie in relatie tot het weigeringsbeleid

Veel insprekers vinden dat als er sancties op weigeren ingevoerd worden, betere informatievoorziening op WoningNet/Woonmatch nodig is. Men vindt de voorwaarden die aan de advertenties gesteld worden in het beleidsvoorstel niet voldoende. Daarnaast willen veel insprekers een klantgerichter uitnodigingsbeleid. Zij vragen uitnodigingen voor bezichtiging tijdig te versturen en de termijn voor afmelding van een bezichtiging te verlengen. Veel insprekers vinden het niet eerlijk, wanneer een woning geweigerd wordt, meteen puntenaftrek plaatsvindt. Een bezichtiging is nodig om te kunnen beoordelen of een woning geschikt is.

Op basis van deze reacties is het beleid met betrekking tot weigeren van een woning aangepast. De kwaliteitseisen voor de advertenties op WoningNet/Woonmatch worden aangescherpt. Corporaties versturen minimaal 72 uur voor bezichtiging een uitnodiging en woningzoekenden en krijgen de mogelijkheid zich tot het moment van bezichtiging af te melden. Op het moment dat een woningzoekende, na reactie op een woning, de belangstelling intrekt, vindt aftrek van één zoekpunt plaats. Het is niet de bedoeling dat mensen alleen maar reageren op woningen om zoekpunten op te bouwen, terwijl er geen echte belangstelling is. Het toepassen van een sanctie, waarbij alle zoek- en situatiepunten vervallen, vindt plaats in twee situaties:

1. Als een woningzoekende zonder bericht niet komt opdagen bij bezichtiging

2. Bij de tweede keer dat een woningzoekende na bezichtiging de woning heeft geaccepteerd, maar alsnog weigert het huurcontract te ondertekenen

Voorrang voor eigen inwoners

Veel mensen vinden dat inwoners uit de eigen gemeente voor moeten gaan ten opzichte van buitenstaanders of nieuwkomers. Zij hebben het gevoel dat zij, en hun kinderen die willen starten, verdrongen worden van de woningmarkt. Reactie is dat de huisvestingswet de kaders geeft voor het toepassen van lokale voorrang. Jaarlijks kan maximaal 25% van de woningen worden toegewezen met voorrang aan inwoners van de eigen gemeente. Het beleidsvoorstel voorziet in regionale afspraken over de woonruimteverdeling op hoofdlijnen. Gemeenten gaan zelf over het toepassen van lokale voorrang.

Naast de inhoudelijke reacties die gaan over het beleidsvoorstel zijn er ook veel reacties die buiten de scope van het beleidsvoorstel vallen, bijvoorbeeld omdat ze gaan over de noodzaak meer woningen te bouwen. De enige manier om de schaarste op te lossen is inderdaad het bouwen van meer woningen. Gemeenten zetten hier via diverse nieuwbouwprogramma's op in. Toch zal zelfs als alle ambities gerealiseerd worden, de schaarste de komende jaren niet worden opgelost. De huisvestingswet biedt gemeenten het kader om juist in zo'n periode van schaarste te sturen op toewijzing van sociale huurwoningen.

I. Beantwoording zienswijzen per onderwerp

Inleiding

Het regionale format voor de Nota van beantwoording is opgesteld naar aanleiding van alle ingekomen reacties op het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling: “Een sociale huurwoning zoeken verandert”. Dit voorstel heeft in de periode 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 in de inspraak gelegen in de 15 gemeenten in de regio’s Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland.
In totaal kwamen er 951 reacties binnen, 930 van inwoners en 21 reacties van belangenbehartigers en platforms. Het grootste aantal inspraakreacties is binnen gekomen in de gemeente Amsterdam, in totaal 657. Het aantal reacties in overige gemeenten varieert van 4 tot 83 per gemeente. In Diemen kwamen er 11 inspraakreacties binnen.

In Amsterdam beperkten zich 64 reacties tot een vraag of opmerking. Daarbuiten bleken in verhouding meer vragen over lokale voorrang en lokale situaties te gaan. Van de 289 inspraakreacties buiten Amsterdam zijn 71 inspraakreacties waarbij nog een extra lokale aanvulling nodig is. Veel van deze vragen gingen over de zoektocht naar een woning. Soms was de vraag algemeen van aard: “Kunt u mij helpen aan een woning?” Soms werden specifieke vragen gesteld. Bijvoorbeeld over rolstoelwoningen, woningen voor SV-urgenten of ging het om een meer persoonlijke hulpvraag. Deze insprekers hebben een persoonlijke mail ontvangen met een verwijzing naar de juiste informatie. De zienswijzen zijn verder ingedeeld in 27 categorieën die in deze Nota van beantwoording worden beantwoord. Binnen elke categorie zijn vragen gebundeld en voorzien van een antwoord.

In het regionaal format voor de Nota van beantwoording zijn alle reacties die in de 15 gemeenten zijn binnengekomen behandeld. De gemeente Diemen maakt van deze beantwoording gebruik in deze nota van beantwoording. Het regionale format is aangevuld met een reactie op de vragen die betrekking hebben op het Diemense beleid.

Beeld op hoofdlijnen reacties en gemeentelijke verschillen

In Diemen waren er meer positieve reacties dan negatieve. Van alle insprekers die duidelijk te kennen geven voorstander of tegenstander te zijn van de wijzigingen, is ongeveer de helft positief. De andere helft ziet het systeem liever niet ingevoerd worden. Een groot deel van hen is voorstander van de huidige wijze van verdelen. Uit de participatie in alle gemeenten in de regio in het voorjaar van 2019 bleek echter ook een groot draagvlak voor aanpassing van het huidige systeem naar een puntensysteem. In de enquête van 2019 bleek dat deze manier van verdelen op het meeste draagvlak kon rekenen. 33% van de respondenten ondersteunde dit, tegenover 29% voor inschrijfduur en 21% alleen op basis van zoekpunten.

De inspraakreacties binnen en buiten de gemeente Amsterdam verschillen enigszins. Deze verschillen zijn niet groot, in grote lijnen komen de reacties overeen als het gaat om de verdeling over de categorieën. Zowel in Amsterdam als de regio gaan veel inspraakreacties over zoekpunten en uitlegbaarheid.

In de kleinere kernen zoals bijvoorbeeld Landsmeer is meer behoefte aan lokale voorrang voor jongeren. Ook wordt in de regio net als in Amsterdam vaak om een vergroting van het aanbod gevraagd, in de regio wordt daarbij ook vaak om meer aanbod van seniorenwoningen gevraagd. Verder is men bijvoorbeeld in Haarlemmermeer wat positiever over de situatiepunten voor gescheiden met kinderen dan in andere gemeenten. Verder valt op dat men in de regio meer vragen over de regionale werking van het systeem heeft en meer kritiek lijkt te hebben op het landelijke beleid van passend toewijzen.

Opbouw Nota van beantwoording

In de hoofdstukken II tot en met V wordt ingegaan op de ingekomen gecategoriseerde reacties, onderverdeeld in de verschillende hoofdpunten.

→ **Hoofdstuk II (punt 1-18): reacties ten aanzien van het beleidsvoorstel**

→ **Hoofdstuk III (punt 19-20): reacties naar aanleiding van het beleidsvoorstel, maar die betrekking hebben op aanpalend beleid en niet direct over woonruimteverdeling**

→ **Hoofdstuk IV (punt 21-23): huidige toewijzing**

→ **Hoofdstuk V (punt 24-25): beleid van gemeente en rijk opgenomen**

→ **Per hoofdpunt worden de inspraakreacties verder uitgesplitst. De inspraak is cursief en vervolgens staat er een reactie op de genoemde inspraak**

Hoofdstuk VI gaat in op de inspraakreacties van de huurdersverenigingen. Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk VII gaat in op de wijzigingen en toezeggingen naar aanleiding van de inspraak.

II. Reacties op het regionale beleidsvoorstel

1. Positief over het puntensysteem

Veel zienswijzen zijn positief over het nieuwe toewijzingssysteem. Mensen vinden het eerlijker en goed dat woningzoekenden met dringende omstandigheden een extra steun in de rug krijgen. Er worden ook veel categorieën voor situatiepunten toegevoegd, zie hiervoor paragraaf 6, over de situatiepunten. Naast een aantal algemene vragen wordt de verwachting uitgesproken dat woningzoekenden meer kans maken om sneller een woning te vinden.

1.1 Vragen en opmerkingen – algemeen

Maximeer de wachttijd voor woningzoekenden

Woningzoekenden bouwen in het huidige systeem inschrijftijd op. Die inschrijftijd wordt straks omgezet naar wachtpunten. Wachttijd of wachtpunten zijn de basis van het woonruimteverdeelsysteem. Ze blijven een belangrijk onderdeel van de verdeling van huurwoningen. Daarom worden ze niet gemaximeerd. 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.

Ten aanzien van de maximale wachttijd van woningzoekenden geldt dat daar geen uitspraken over te doen zijn. Dat hangt af van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en het aantal woningzoekenden op dat moment.

Wordt de positie van gewone woningzoekenden ten opzichte van urgenten beter?

Nee, mensen met een urgentieverklaring hebben altijd voorrang. Daar zijn wel strikte voorwaarden aan verbonden. In het nieuwe systeem wordt de huidige urgentieregeling voortgezet. De positie van een woningzoekende die urgent is, is niet te vergelijken met een gewone woningzoekende. Die kan nu alleen op basis van inschrijftijd een woning krijgen. In het nieuwe systeem kan de gewone woningzoekende zijn kansen vergroten door actief te zoeken in het woningaanbod.

Hoeveel punten heb je nodig om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging? Neemt de wachttijd af?

Dat hangt af van op welke woning je reageert. Op WoningNet/Woonmatch wordt een indicatie gegeven van je voorlopige positie bij woningtoewijzing. Punten worden in het nieuwe systeem niet meer alleen bepaald door inschrijftijd, maar ook op basis van zoeken en situatie. Voor sommige woningzoekenden zal de wachttijd afnemen, voor anderen niet.

Op basis van inschrijftijd, 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 maximum;
2. Zoekpunten: per maand kan één punt worden opgebouwd met een maximum tot dertig punten;
3. Situatiepunten: per maand kan één punt worden opgebouwd. Drie groepen komen hiervoor in aanmerking: ouders die uit elkaar gaan en samen de zorg voor de kinderen hebben, inwonende gezinnen en problematisch thuiswonende jongeren. Het maximum is twaalf situatiepunten
4. Jongeren die uitstromen uit een jongerencontract kunnen in sommige gemeenten bij wijze van een experiment onder voorwaarden in aanmerking komen voor tien startpunten.

Vanaf de start van het nieuwe systeem wordt gemonitord hoeveel punten gemiddeld nodig zijn om in aanmerking te komen voor een woning.

Komen spoedzoekers zonder (vaste) baan of contract ook in aanmerking?

Voor de toewijzing van een sociale huurwoning maakt het niet uit welke vorm van inkomen een huurder heeft en of dit wel of niet voortkomt uit een vast contract. Belangrijk is wel dat het inkomen voldoende is om de huur te kunnen betalen en dat een woningzoekende in een financieel 'passende' woning komt te wonen. Zo kunnen woningzoekenden met een laag inkomen niet reageren op relatief dure sociale huurwoningen. Sommige corporaties hanteren een tweehurenbeleid, waarbij de keuze voor de hoge of lage huurprijs afhankelijk is van de hoogte van het inkomen van degene aan wie de woning is toegewezen. Ook voor de aanvraag voor situatiepunten is het niet relevant of iemand wel/geen vast contract of vaste baan heeft.

Wat is de rechtsgeldigheid van het systeem?

Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is nu een beleidsvoorstel van vijftien gemeenten. Dit beleidsvoorstel wordt samen met de Nota van beantwoording ter besluitvorming voorgelegd aan alle raden van de deelnemende gemeenten. Als alle gemeenten positief besluiten wordt het beleid in de gemeentelijke huisvestingsverordeningen neergelegd. Na vaststelling van die aangepaste verordeningen treedt het nieuwe systeem in werking.

1.2 Vragen en opmerkingen – positief

Het is positief dat niet meer alleen toegewezen wordt op basis van inschrijfduur. Dit is eerlijker. Er wordt niet alleen voorrang gegeven op basis van wachten. Zo maakt iedereen kans. Het huidige systeem op basis van inschrijfduur is frustrerend, dit moet veranderen. Mensen hopen met dit voorstel sneller een woning, of een meer passende woning te vinden en dat hiermee de wachttijd verkort wordt. Ook wordt genoemd dat iedereen hierdoor een woning kan krijgen.

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 langst wacht, als eerste aan de beurt komt. Dat wordt door veel mensen als frustrerend ervaren. Het doet ook geen recht aan de vraag van woningzoekenden die vanwege een dringend huisvestingprobleem hard op zoek zijn naar een woning. Uit een regionale enquête en het regionale participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek veel draagvlak voor het bieden van meer ruimte aan woningzoekenden die dat hard nodig hebben.

Vanwege de schaarste en omdat groepen woningzoekenden in de knel komen, hebben vijftien gemeenten en veertien corporaties in de regio de woonruimteverdeling tegen het licht gehouden.
In het nieuwe systeem wordt niet alleen toegewezen op basis van inschrijftijd. Ook intensief zoeken en bepaalde omstandigheden gaan een rol spelen. Daarmee vergroten woningzoekenden hun kansen om eerder een woning te krijgen.

1.3 Positief: bepaalde groepen krijgen meer kans

Het voorstel helpt mensen die dat het hardste nodig hebben. Goed dat gezinnen een extra steun krijgen. Goed dat ook sociale factoren/situatie meegewogen wordt. Starters, nieuwkomers en spoedgevallen krijgen nu meer kans op woonruimte in Amsterdam. Het nieuwe systeem biedt meer kansen voor jongeren. Thuiswonende jongeren (en hun ouders) en thuiswonende jonge stellen ervaren meer kansen.

Het beleidsvoorstel biedt mensen die hard op zoek zijn naar een woning meer mogelijkheden. Dat kan door naast het opbouwen van wachtpunten ook te werken met zoekpunten en eventueel situatiepunten. De bedoeling van zoekpunten is mensen die actief zoeken meer kans te geven. Daarmee hebben ze zelf meer invloed op het verkrijgen van een woning. Veel jongeren en starters zoeken op dit moment intensiever dan huishoudens die al wonen. Daarom wordt verwacht dat dit systeem meer kansen geeft aan jongeren en starters.

Situatiepunten bouwt een woningzoekende alleen op als diegene specifieke dringende omstandigheden heeft. Inwoners zijn in de voorbereiding van het beleidsvoorstel uitgebreid betrokken via een regionale enquête, lokale discussieavonden en focusbijeenkomsten. 23.000 mensen hebben de enquête ingevuld. Bewoners is onder meer gevraagd welke woningzoekenden voorrang moeten krijgen. De drie meest genoemde omstandigheden zijn één op één overgenomen in het voorstel. De drie situaties zijn: relatiebreuk met kinderen, inwonende gezinnen en problematisch thuiswonende jongeren.

1.4 Vragen/opmerkingen over werking puntensysteem

Zet voorrangsregels en urgentie ook om in punten.

Er is voor gekozen om ook in het nieuwe beleidsvoorstel te werken met een urgentiesystematiek. Urgentie wordt toegekend aan huishoudens die in een directe noodsituatie verkeren. Zij kunnen het zich niet permitteren om op een woning te wachten. Daarom krijgen zij urgentie. Uitgangspunt bij deze urgentie is dat woningzoekenden binnen zes maanden een woning kunnen vinden. Dat lukt overigens niet altijd.

Dit uitgangspunt maakt ook dat ervoor gekozen is om niet met punten te werken voor urgenten. Om de termijn van zes maanden te realiseren moeten urgenten altijd voorgaan op andere woningzoekenden. Dan heeft het geen meerwaarde om de urgentie om te zetten in punten.

Kunnen punten met terugwerkende kracht worden opgebouwd?

Punten worden niet met terugwerkende kracht opgebouwd. Op het moment dat de nieuwe woonruimteverdeling van start gaat wordt de inschrijftijd van alle woningzoekenden omgezet naar wachtpunten en kunnen zoekpunten worden opgebouwd en situatiepunten worden aangevraagd.

Positief dat het systeem regionaal wordt bekeken en dat je regionaal kunt reageren.

Regionale afspraken tussen gemeenten en corporaties bieden het voordeel dat woningzoekenden een ruimer gebied hebben om te zoeken naar een woning. Door dit beleidsvoorstel worden door alle deelnemende partijen dezelfde regels gehanteerd. Zo ontstaat een eenduidig beleid.

2. Negatief over het puntensysteem

Bij de negatieve reacties wordt de schaarste aan woningen veel genoemd. Dit voorstel lost de schaarste immers niet op. Ook wordt vaak genoemd dat de gewone woningzoekende steeds minder kans maakt en dat het voorstel niet goed is voor de doorstroming. Dat wordt als oneerlijk ervaren.

2.1 Negatief - algemeen

Slecht plan, oneerlijk systeem. Iedereen moet op zijn beurt wachten.

Sociale huurwoningen zijn schaars. Daarom moeten huishoudens lang wachten op een woning. Veel woningzoekenden hebben niet alle tijd. Ze hebben een situatie die vraagt om een snelle oplossing, maar komen niet in aanmerking voor een urgentie. Veel mensen zoeken jarenlang hard naar een woning, maar vissen keer op keer achter het net. Dat moet anders: meer dan nu moet de woning in het nieuwe systeem terecht komen bij de huishoudens die de woning het hardst nodig hebben. Dit is via een participatietraject getoetst bij de inwoners van de 15 deelnemende gemeenten. Uit dit participatietraject bleek brede steun voor deze doelen.

Waarom is deze wijziging noodzakelijk? Waarom is het systeem niet meer van deze tijd? Tellen alle punten gelijk mee?

Voor een woningtoewijzing tellen alle punten gelijk mee, het totaal aantal wacht, zoek- en situatiepunten bepalen of een woning toegewezen wordt.
Het nieuwe systeem voor de woonruimteverdeling biedt woningzoekenden met dringende omstandigheden die hard op zoek zijn naar een woning meer mogelijkheden. Uit de participatie in het voorjaar van 2019 blijkt ook dat hier draagvlak voor is. Deze woningzoekenden hebben nu veel minder kans omdat het systeem nu alleen is gebaseerd op inschrijftijd. Als mensen zich niet meteen op hun 18e hebben ingeschreven of de kans niet hebben gehad om voldoende inschrijftijd op te bouwen, moeten ze heel lang wachten op een woning. Als zich dan een dringende verhuiswens voordoet, kan de woningzoekende het zich vaak niet permitteren ruim tien jaar te wachten.

Het kan mensen niet kwalijk genomen worden dat ze ingeschreven staan. Dit is aangemoedigd en hier is voor betaald.

Woningzoekenden worden aangemoedigd zich in te schrijven op WoningNet of Woonmatch als zij in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoningen in de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam of Zaanstreek-Waterland. Dat blijft zo. Door de schaarste is er echter behoefte ontstaan extra ruimte te creëren voor woningzoekenden die nog niet veel inschrijftijd hebben kunnen opbouwen, maar toch dringend op zoek zijn naar een woning. Bij de toewijzing blijft inschrijftijd, omgezet naar wachtpunten, echter nog steeds een belangrijke rol spelen.

De woonruimteverdeling wordt te vaak aangepast.

In 2015 is een grote aanpassing geweest in het woonruimteverdeelsysteem. Toen is de woonduur afgeschaft en omgezet naar inschrijfduur. Verder zijn er geen grote systeemwijzigingen geweest. Wel worden op lokaal niveau regelingen aangepast, zoals bijvoorbeeld in de lokale voorrang. Dit zijn echter kleinere wijzigingen.

Het voorstel houdt geen rekening met mensen in tijdelijke contracten. De huur is niet zomaar opzegbaar, dus zij kunnen niet reageren.

Het is aan woningzoekenden om te beoordelen wanneer zij actief op zoek gaan naar een sociale huurwoning. Het is begrijpelijk dat dubbele lasten zo veel mogelijk beperkt worden, maar dit zal nooit helemaal aansluiten. Het moment van actief zoeken blijft een individuele keuze.

2.2 Negatief: het voorstel maakt het ingewikkelder/ complexer

Het voorstel lost niets op en is nodeloos ingewikkeld en kostbaar. Het systeem is minder objectief (situatiepunten) en dus onrechtvaardiger. Wat dringend voor de een is, is dat niet voor de ander. Urgentie moet volstaan voor mensen met een dringende verhuiswens. Er worden teveel urgenties afgegeven. Voer de situatiepunten niet in, dit gaat ten koste van mensen met inschrijfduur.

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 10 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. Veel van deze woningzoekenden komen niet in aanmerking voor urgentie. Om hen toch perspectief te bieden, wordt in een aantal omstandigheden situatiepunten toegekend. Deze omstandigheden zijn gebaseerd op de resultaten van een omvangrijk participatietraject.

Eerder was beloofd dat het voorstel voor de woonruimteverdeling een combinatie zou worden van punten inschrijfduur/woonduur en zoekpunten. Dat is nu niet zo.

Het nieuwe voorstel is een combinatie van wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten. De wachtpunten zijn gebaseerd op de huidige inschrijfduur en naar inschrijfduur omgezette woonduur van woningzoekenden. Dit voorstel is tot stand gekomen op basis van een uitgebreid participatietraject, waarbij onderzocht is welke manier van toewijzen het meeste steun heeft. In december 2019 is een beleidsvoorstel op hoofdlijnen vastgelegd. Dit beleidsvoorstel is daar een uitwerking van. Er is geen sprake van wijzigingen ten opzichte van eerdere voorstellen.

2.3 Minder kansen voor groepen woningzoekenden

Schaarste wordt anders verdeeld, er komen niet meer woningen.

Het doel van dit beleidsvoorstel is de sociale huurwoningen anders te verdelen. Het lost inderdaad de schaarste aan sociale huurwoningen niet op. Er is wel een fors bouwprogramma voor de 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 groeien en er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens. Bovendien zijn er steeds minder betaalbare alternatieven buiten de sociale huursector van corporaties, waardoor meer woningzoekenden hierop aangewezen zijn.

Gewone woningzoekenden hebben straks nog minder kans. Het is nu al moeilijk om aan een sociale huurwoning te komen. Zonder voorrang kom je niet meer aan de beurt. De veranderingen zijn ingrijpend voor mensen/ouderen die lang ingeschreven staan.

Om ervoor te zorgen dat gewone woningzoekenden straks ook kans maken, tellen op 50% van de aangeboden woningen de situatiepunten niet mee. Door meer te zoeken, kunnen woningzoekenden zelf actief hun kansen vergroten. Inschrijfduur speelt nog steeds een grote rol in de toewijzing.

Starters maken minder kans. Mensen in categorie 40-65 jaar maken minder kans.

Doel van het systeem is juist meer kansen aan starters te geven. Als zij actiever zoeken, komen ze eerder aan bod. Daarnaast blijven de huidige mogelijkheden voor jongeren, zoals het reageren op gelabelde jongerenwoningen gewoon bestaan.
Ook voor woningzoekenden in de categorie 40 tot 65 jaar bestaat de mogelijkheid om actief te zoeken en zo zoekpunten op te bouwen. Zoekpunten zijn voor iedereen beschikbaar die dringend op zoek is naar een woning. Zij komen dan nog steeds in aanmerking voor een woning.

Geldt dit voorstel ook voor 65+? Maak een uitzondering voor deze groep/categorie.

Dit beleidsvoorstel geldt voor alle mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, dus ook voor senioren van 65+. Voor senioren wordt in het huidige systeem al voorrang toegepast doordat bij een deel van de woningen senioren voorrang hebben. Over het algemeen is de kans van senioren op het vinden van een andere woning beter dan die van andere woningzoekenden. Aandachtspunt is dat een deel van de senioren meer afhankelijk is van het sociale netwerk in de buurt.

Kritiek op het regionale systeem. Verdringing door Amsterdammers en/of grotestedenproblematiek.
De kracht van een regionale systeem is dat woningzoekenden in alle tot de regio behorende gemeenten naar een huurwoning kunnen zoeken. Daarmee worden de mogelijkheden voor woningzoekenden ruimer dan wanneer ze alleen lokaal naar een woning kunnen zoeken. Zo is de kans groter dat zij een passende woning kunnen vinden op het moment dat zij daadwerkelijk op zoek gaan. Dat is dan wel afhankelijk van de wachttijd. Dat er regionaal gezocht wordt blijkt ook uit de resultaten van het systeem. Amsterdammers verhuizen naar de regio en vice versa. Toch zoekt en vindt het grootste gedeelte van de woningzoekenden een woning binnen hun eigen gemeente. Als het gemeentebestuur van mening is dat er verdringing ontstaat, kan bij (maximaal) 25% van de toewijzing voorrang worden gegeven aan de lokaal ingezetenen.

2.4 Negatief - doorstroming

Voorstel niet goed voor de doorstroming. Met meer doorstroming help je meer mensen, minder doorstroming zorgt voor minder aanbod. Doorstroming valt weg door nieuwkomers met urgentie.
Door de introductie van punten voor zoeken en omstandigheden is toewijzing niet alleen meer gebaseerd op inschrijftijd. Woningzoekenden die actief zoeken hebben zelf invloed op hun slaagkans door actief te zoeken en eventueel 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 afneemt. Dat komt omdat het aantal toewijzingen aan starters en actieve zoekers toeneemt. Met de wijziging wil het college juist meer kansen bieden aan de woningzoekenden die nu geen (eigen) woning hebben. Dat betekent dat anderen langer moeten wachten. Als zij echter actief zoeken, maken zij nog steeds meer kans in het nieuwe systeem. Voor de kwaliteitszoeker die selectief reageert, is minder ruimte.

3. Wachttijd/inschrijftijd moet leidend blijven

In het voorstel voor de nieuwe woonruimteverdeling blijft inschrijfduur bestaan. De opgebouwde inschrijfduur wordt één op één omgezet naar wachtpunten in het nieuwe systeem.

In het nieuwe systeem kunnen woningzoekenden ook punten krijgen indien ze actief zoeken of wanneer ze dringende omstandigheden hebben. Dat neemt niet weg dat wachtpunten de basis van het systeem blijven. Als er twee woningzoekenden zijn met evenveel zoek- en situatiepunten, dan krijgt de woningzoekende met de meeste wachtpunten de woning als eerste aangeboden.

Aan de andere kant is het inderdaad zo dat woningzoekenden zonder zoek- en situatiepunten straks minder kans hebben op een woning dan nu. De nieuwe woonruimteverdeling is zo ingericht dat huishoudens die veel zoeken en die dringende omstandigheden hebben meer kans maken. Meer kans voor deze groepen, betekent minder kans voor de andere groepen.

3.1 Niet minder kansen van huishoudens die selectief zoeken

Selectief zijn in het zoekgedrag mag niet leiden tot minder kansen.
Woningzoekenden die specifiek een woonwens hebben en daardoor selectief zoeken, verwachten dat het niet mogelijk is om elke maand op vier woningen te reageren. Zij bouwen dan geen zoekpunten op. Uit een analyse blijkt dat op het niveau van de deelregio voldoende aanbod is om vier keer te reageren. Ook als gekeken wordt naar verschillende woningtypes. Een andere mogelijkheid is dat nu het zoekprofiel van een woningzoekende te specifiek is. Daardoor wordt niet al het aanbod waar een woningzoekende op kan reageren zichtbaar. Dit wordt aangepast bij de invoering van het nieuwe systeem.

Bedoeling van het systeem is echter de kansen van woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben te bevorderen. Zij zullen minder selectief zijn in hun zoekgedrag en dus meer zoekpunten opbouwen. Omdat ook wachtpunten onderdeel blijven uitmaken van het puntentotaal, hebben selectieve zoekers wel nog steeds een kans.

3.2 Negatief- positie van huishoudens met een lange inschrijfduur gaat achteruit

Het is eerlijk dat een woningzoekende meer kans maakt door langer te wachten. Starters worden te veel bevoordeeld. Het is oneerlijk dat iemand met veel wachttijd straks twee jaar moet zoeken om weer gelijke kansen te hebben.
Insprekers wijzen er op dat het in het huidige systeem mogelijk is om zoveel inschrijfduur op te bouwen dat wanneer een huishouden wil doorstromen dit in een korte periode mogelijk is. In het nieuwe systeem moeten eerst zoekpunten opgebouwd worden alvorens de woningzoekende kans heeft. Als het maximaal aantal punten nodig is, dan is tweeëneenhalf jaar zoeken noodzakelijk. Het college wijst erop dat het voor een zeer selectieve groep nu inderdaad mogelijk is om zonder wachttijd een woning te vinden. Voor de meeste mensen geldt dit niet. Met dit beleidsvoorstel wil het college prioriteit geven aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Oneerlijk: mensen die jarenlang inschrijfgeld betaald hebben kunnen worden voorbijgestreefd door mensen die nog veel minder betaald hebben. Er wordt gevraagd om restitutie van het betaalde inschrijfgeld.
Insprekers wijzen er op dat ze jarenlang geld hebben betaald aan WoningNet en Woonmatch voor hun inschrijving. In het nieuwe systeem kunnen woningzoekenden met een kortere inschrijfduur voor gaan. Zij hebben dan minder betaald. Dat wordt als oneerlijk gezien. Inschrijven op WoningNet/Woonmatch kost € 50,-. De jaarlijkse verlenging kost € 8,-. Voor de doelgroep van de sociale huur zijn dit behoorlijke bedragen. Inschrijftijd blijft echter een belangrijke rol spelen in de toewijzing, via wachtpunten. Zonder inschrijfgeld is het ook niet mogelijk om op woningen te reageren. Ook is het niet zo dat de woningzoekende die het meeste heeft betaald aan WoningNet/Woonmatch het meeste recht op een woning heeft. De inschrijfkosten zijn bedoeld als bijdrage aan het zoeksysteem.

Er wordt op gewezen dat niet iedereen in staat is zoekpunten op te bouwen (bijvoorbeeld chronisch zieken).
Er is geen wezenlijk verschil met het huidig systeem, behalve dat over een periode van 2,5 jaar elke maand twee keer twee reacties geplaatst moeten worden, om maximale zoekpunten op te bouwen. Daarom wordt verwacht dat er ten opzichte van het huidige systeem geen verslechtering optreedt. In zeer schrijnende situaties kan urgentie aangevraagd worden.

3.3 Vragen over het systeem in relatie tot wachttijd

Insprekers zijn bang de voorrang voor speciale (WMO geschikte) woning te verliezen.
Dit is niet het geval. WMO geschikte woningen blijven gereserveerd voor deze doelgroep. WMO-indicaties die voorrang verlenen voor woningen blijven van kracht.

Hoe wordt onderscheid gemaakt tussen iemand met 15 jaar en 10 maanden wachtpunten en iemand met 15 jaar en 9 maanden wachtpunten?
Elk vol jaar inschrijfduur wordt omgezet in 1 wachtpunt. Elke dag wordt omgezet in 0,003 wachtpunt. Zo gaat er geen inschrijfduur verloren en wordt er onderscheid gemaakt tussen de inschrijfduur tot op de dag nauwkeurig.

4. Geldigheid overgangsregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur in nieuw systeem

Naar inschrijfduur omgezette woonduur blijft geldig tot 1 januari 2030, voor degenen die zich voor de overgangsregeling woonduur hebben ingeschreven. Dit kon tot 1 juli 2019. Deze overgangsregeling wordt niet opnieuw opgesteld of teruggedraaid: woonduur komt niet meer terug. Woonduur maakt het namelijk nog lastiger voor starters om een sociale huurwoning te bemachtigen. De nieuwe woonruimteverdeling wil juist starters meer kans bieden.

Er zijn zorgen dat de in 2015 naar woonduur omgezette inschrijfduur niet meer geldt in het nieuwe systeem. In dat geval worden de opgebouwde rechten aangetast. De omgezette woonduur vervalt in 2030. Dit is destijds niet goed gecommuniceerd.
Met de overgang naar dit nieuwe systeem blijft de naar inschrijfduur omgezette woonduur geldig. De

inschrijfduur die men nu heeft (inschrijfduur + naar inschrijfduur omgezette woonduur), wordt omgezet in wachtpunten en is inzetbaar in het nieuwe systeem.
De naar woonduur opgebouwde inschrijfduur vervalt inderdaad per 1 juli 2030. Gedachte hierachter is dat woningzoekenden in deze periode (15 jaar na het laten vervallen van woonduur) in principe voldoende wachttijd hebben opgebouwd om in aanmerking komen voor een woning. Deze bepaling is bij besluitvorming al opgenomen in de regelgeving en ook met inwoners gecommuniceerd.

Omzetten woonduur naar inschrijfduur is een ongunstige maatregel geweest.
Bij het afschaffen van woonduur is een overgangsregeling gemaakt. Reden daarvoor is dat bestaande rechten van mensen vervielen. Dat kan niet zonder een goede overgangsregeling. Daarbij is ervoor gekozen om een periode van 15 jaar te kiezen om deze overgangsregeling van kracht te laten zijn. In deze periode kunnen mensen die op dat moment voldoende woonduur hadden om in aanmerking te komen voor een woning, voldoende inschrijfduur opbouwen om ook daarmee een woning te kunnen bemachtigen.

5. Zoekpunten

Veel zienswijzen zijn positief over het zoekpunten systeem. Het actieve zoeken dat ze al doen wordt met de beleidswijziging beloond. In hun beleving is dat eerlijker.

5.1 Waarom actief zoeken belonen?

Het is positief dat actief zoeken beloond wordt en dat actieve zoekers meer kans maken. Het is eerlijk dat niet actieve zoekers minder kans gaan maken. Zij wonen al en doen er niet zo veel voor. Actief zoeken belonen is eerlijk.
In de publieksenquête onder 29.000 mensen in de regio is gebleken dat (uitsluitend) inschrijftijd door 29% van de respondenten de meest eerlijke manier werd gevonden om woningen toe te wijzen. 33% vond dat punten die bepalen hoe hard iemand een woning nodig heeft de beste manier was. 20% vond dat uitsluitend zoekduur doorslaggevend moest zijn. Dit systeem combineert alle drie de voorkeuren op een evenwichtige manier. Iedereen die actief zoekt naar een woning heeft net zoveel kans om zoekpunten op te bouwen. Iemand die al wachtpunten heeft en actief begint te zoeken, heeft daarmee een betere uitgangssituatie dan iemand zonder wachtpunten. Mensen die in een bepaald aantal situaties verkeren en dringend een woning nodig hebben, krijgen nog een steuntje in de rug met situatiepunten. Maar zelfs zonder situatiepunten krijgen starters, waaronder veel jongeren, meer kansen om een woning te vinden.

5.2 Het aantal punten: hoeveel is redelijk?

Zoekpunten maximeren op 12. Puntensysteem is ongebalanceerd. In verhouding veel te veel zoekpunten. Aantal zoekpunten maximeren op 30 is unfair, dan liever geen zoekpunten.
Bij het maken van dit beleid heeft onderzoeksbureau RIGO een simulatie uitgevoerd waarbij de effecten van varianten met meer of minder zoekpunten met elkaar werden vergeleken. Bijvoorbeeld slechts 12 punten of een onbeperkt aantal punten. De conclusie hiervan is dat een systeem met 30 zoekpunten het meeste evenwichtige beeld gaf waarbij mensen die tussen de 2 en 5 jaar actief zoeken een grotere kans maken om een woning te vinden, zonder de groepen met een langere inschrijfduur teveel te verdringen.

5.3 Snelheid van opbouwen zoekpunten

Voorstel om zoekpunten sneller te laten opbouwen. Het nieuwe systeem geeft geen kans om snel te reageren op plotselinge omstandigheden, want opbouwen punten duurt lang. Als je in het huidige systeem niet actief zoekt, verdring je ook niemand. De nieuwe zoekpunten zijn daarom niet nodig.
Het maximaal aantal zoekpunten wordt opgebouwd in 30 maanden, oftewel in 2,5 jaar. Een woningzoekende moet aantoonbaar lang en intensief gezocht hebben om in aanmerking te komen voor een woning. Verwacht wordt dat vooral starters en woningzoekenden met situatiepunten hiermee een grotere kans maken om een woning te vinden, zij zoeken vaak actiever dan huishoudens die al wonen. Als

de zoektijd korter is, zal een grotere groep woningzoekenden deze punten snel opbouwen en gaat daarmee het onderscheid tussen de echt actieve zoekers en mensen die nog niet zo lang gezocht hebben verloren. 2,5 jaar is daarom een redelijke tijd en is in de huidige woningmarkt geen ongebruikelijke zoektijd, zelfs voor mensen met voldoende inschrijfduur.
Wanneer de situatie dermate schrijnend is dat er geen tijd is om volle zoekpunten op te bouwen, is dit systeem inderdaad geen oplossing. Maar daarvoor zijn de gemeentelijke urgentieregelingen bedoeld.

5.4 Waarom reageren als middel en niet inloggen?

Breng zoekpunten terug tot één keer reageren per maand en neem in aanmerking hoe vaak men inlogt. Zoekpunten zijn fraudegevoelig: hoe kan worden bijgehouden hoe vaak iemand reageert?
Voor het opbouwen van zoekpunten zijn er verschillende manier onderzocht om aan te tonen dat iemand actief zoekt. Er is voor gekozen om daarvoor reacties op woningen te tellen omdat deze handeling een automatisch onderdeel is van het zoekproces dat wel vraagt om bewuste handelingen.
Inloggen is ook onderzocht als alternatief. Daar is uiteindelijk van afgezien om verschillende redenen. De belangrijkste is dat inloggen een zeer laagdrempelige handeling is, die makkelijk te automatiseren is (bijvoorbeeld door een "bot"). Een andere reden is dat Woonmatch en WoningNet gebruik maken van een mobiele applicatie, die in principe altijd ingelogd is. Reacties op woningen worden in het systeem al automatisch geregistreerd en kunnen makkelijk aan het eind van de maand automatisch bij elkaar worden opgeteld ten behoeve van de berekening.

5.5 Zoekpunten opbouwen: is het een spel?

Je moet vaak reageren, want je wilt je positie niet verliezen. Dus je gaat ook op niet passend aanbod reageren, dat je bovendien niet wilt, waarvan je weet dat je er weinig kans op maakt. Er gaan nog meer mensen per woning reageren, waardoor mensen juist eerder ontmoedigd raken. En het levert veel gedoe op voor woningzoekenden. Je moet gaan reageren op woningen waar je toch geen kans op maakt. Dringend woningzoekenden maken hierdoor niet meer kans. Vaak zoeken betekent niet automatisch hoge nood. Noem het reactiepunten, want reageren op WoningNet is niet hetzelfde als zoeken.
Het systeem straft mensen omdat ze afhankelijk zijn van sociale huur: door het belonen van zoekpunten moet je ook op minderwaardig aanbod reageren. Een huis is een gevoelskwestie. Dit systeem dwingt tot reageren en accepteren. Voorstel levert stress op. Wonen is essentieel voor welzijn.
Het klopt dat woningzoekenden in de beginperiode, voordat ze voldoende zoekpunten hebben opgebouwd, zullen moeten reageren op woningen waarop ze waarschijnlijk geen grote kans maken. Dit is onlosmakelijk verbonden aan de keuze om het aantal reacties als graadmeter te gebruiken voor actief zoeken. Er zijn verschillende alternatieven bedacht om de beginperiode te overbruggen, maar deze zouden het systeem erg gecompliceerd maken en minder transparant. Vier keer reageren in de maand is goed uit te leggen aan woningzoekenden en transparant bij te houden.

Het bijkomende effect is inderdaad dat mensen in de beginfase van de puntenopbouw gaan reageren "om het reageren" en dat de reactielijsten langer zijn. Maar net als nu worden alleen de bovenste kandidaten uitgenodigd voor een bezichtiging en zal het effect op de administratie beperkt blijven. Op het moment dat deze mensen bovenaan komen en meer kans hebben om uitgenodigd te worden voor bezichtiging zullen zij alleen gaan reageren op woningen waar ze ook echt voor in aanmerking willen komen. Daarbij wordt het onderscheid gemaakt tussen hele dringende zoekers en selectieve zoekers, die dan toch op minder woningen zullen reageren. Overigens is het beleidsvoorstel aangepast op het afbouwen van zoekpunten. Nu wordt alleen een zoekpunt afgebouwd, op het moment dat in een maand geen enkele reactie geplaatst wordt.

5.6 Waarom vier keer reageren en niet maar één keer?

Maak meer keren per week reageren mogelijk.
Voor het bepalen van het aantal reacties per maand voor het opbouwen van zoekpunten is gekeken naar hoe vaak mensen reageren, die in het huidige systeem actief op zoek zijn naar een woning. Daarbij is ook gekeken naar een haalbare minimum vereiste voor mensen die hulp nodig hebben bij het zoeken. Vier keer reageren is voor hen haalbaar in twee sessies in de maand.
Het limiteren van het aantal reacties tot twee per week is op dit moment onderdeel van het WoningNet systeem. Deze keuze is gemaakt zodat mensen selectief reageren. Deze beperking tot twee reacties per week past goed binnen het nieuwe systeem zodat het niet te makkelijk is om in één sessie alle reacties te geven voor de maand.

5.7 Maandelijks puntenverlies is niet eerlijk en ontmoedigend

Het is niet eerlijk dat als je niet reageert, je de zoekpunten verliest. Het is ontmoedigend als je zoekpunten verliest als je niet op zoek bent en dat weer in moet halen. Kunnen zoekpunten ongelimiteerd gespaard worden?
Wachtpunten (op basis van inschrijftijd) blijven behouden, ook als er niet actief wordt gezocht.
Zoekpunten worden pas opgebouwd vanaf het moment dat je actief gaat zoeken. Als je daarmee stopt, nemen ze ook weer af. Het saldo zoekpunten wordt echter nooit lager dan nul. Dit is onderdeel van het systeem zodat zoekpunten hun waarde en hun effect behouden. Als het te makkelijk zou zijn om zoekpunten op te sparen en vast te houden, dan is het gewenste effect van het systeem weg, iedereen bouwt dan het maximaal aantal zoekpunten op.
Mensen die nog niet actief een woning nodig hebben, hoeven ook niet actief te zoeken, Zoekpunten kunnen ze alsnog binnen 2,5 jaar opbouwen wanneer ze wel willen verhuizen.

Overigens kan het voorkomen dat iemand wel actief op zoek is naar een woning, maar net niet aan de vier reacties per maand komt. Daarom wordt het voorstel dat aan de gemeenteraad wordt aangeboden, aangepast. Mensen die tussen de 1-3 keer reageren per maand verliezen geen zoekpunten. In die maand blijft het aantal zoekpunten dan gelijk.

5.8 Zoekpunten opbouwen is moeilijk voor hulpbehoevenden en levert stress op

Zoekpunten leveren stress op. Voor mensen die onder druk staan, maar ook voor ouderen. Hoe wordt omgegaan met chronisch zieken die moeilijk in staat zijn te reageren? Het nieuwe systeem pakt slecht uit voor mensen die niet digitaal vaardig zijn, zoals sommige ouderen, mensen met een laag IQ, digibeten of minder taalvaardigen. Zij moeten langdurig beroep doen op ondersteuning. Het systeem is goed voor jongeren, maar niet voor ouderen/minder digitaal vaardigen. Kan hier onderscheid in gemaakt worden?
Onderdeel van dit systeem is dat actief zoeken een bepaalde mate van inspanning vergt en bereidheid om breed te reageren. Vier reacties kunnen worden geplaatst in twee sessies binnen een maand. Dit ligt binnen het bereik van de meeste mensen, ook van degenen die daarvoor zijn aangewezen zijn op hulp van familie of van instanties.
Naarmate mensen meer vertrouwd raken met dit systeem zal de werking ervan meer voorspelbaar zijn en neemt eventuele stress ook weer af. Daarnaast wordt in beeld gebracht welke extra begeleiding nodig is om mensen te laten participeren in het systeem.
Specifieke aandacht is er voor de doelgroepen in dringende situaties, jongeren, gezinnen, senioren en mensen die minder (digi)taal vaardig zijn. Dit najaar wordt nader in beeld gebracht welke extra begeleiding voor deze groepen nodig is. Er wordt gedacht aan incidentele en structurele persoonlijke begeleiding op lokale plekken, informatie- en instructieboekjes, instructiefilmpjes, stroomschema's met pictogrammen en een toegankelijke en heldere inrichting van het nieuwe systeem op WoningNet en Woonmatch.

5.9 Zoekpunten- negatief voor selectieve zoekers/zoekers met specifieke behoeften

Er komt weinig aantrekkelijk aanbod vrij. Doorstromers kunnen daardoor niet vaak genoeg reageren als ze een verbetering van woonsituatie willen. Zoekpunten zijn niet eerlijk, want ze maken het moeilijk voor mensen die specifieke wensen hebben, of graag in een speciale buurt willen wonen. Dan is er maandelijks onvoldoende aanbod. Dit zijn niet altijd kwaliteitswensen, maar ook wensen die samenhangen met huishoudenssamenstelling, omstandigheden zoals ziekte of specifieke woonwensen. Nemen zoekpunten minder/niet af wanneer er weinig/geen aanbod staat binnen het zoekprofiel? Er komen weinig woningen vrij die aansluiten op de behoefte bij medische indicatie/senioren/WMO. Deze woningzoekenden zijn daardoor niet in staat zoekpunten op te bouwen. Laat zoekpunten niet meetellen bij bepaalde categorieën woningen, bijvoorbeeld bij vijfkamer woningen of seniorenwoningen.

Ook al is het begrijpelijk dat mensen naarmate ze langer ingeschreven staan graag doorstromen naar een betere woning; dit systeem is nadrukkelijk bedoeld om degenen die géén woning hebben meer kans te geven.

Los van de vraag hoe selectief woningzoekenden kunnen zijn om zoekpunten op te bouwen, zijn er in de inspraak ook een aantal situaties genoemd waarbij huishoudens afhankelijk zijn van bepaalde type woningen. Er is naar aanleiding van deze zorg onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er voor de meeste type woningen voldoende aanbod is om vier keer per maand te kunnen reageren en zoekpunten op te bouwen. Dit geldt sowieso binnen de grotere gemeenten. Voor de kleinere gemeenten is gekeken of deze woningtypes, als ze niet in de eigen gemeente beschikbaar zijn, wel in de omliggende gemeenten in de deelregio beschikbaar komen. Ook hier blijkt dit wel het geval te zijn. Conclusie is dat alleen voor woningen boven de 80 m2 dit lastig wordt. Als alternatief zijn er wel voldoende woningen van onder de 80 m2 beschikbaar, ook met vier of meer kamers. Bovendien verkeren alle grote gezinnen die voor deze woningen in aanmerking komen, in dezelfde situatie. Daardoor ontstaat geen oneigenlijke concurrentie. Grote gezinnen komen altijd als eerste in aanmerking voor grote woningen.

Ook rolstoel- en rollatorwoningen zijn te schaars om zoekpunten op te bouwen. Deze woningen worden via gemeentespecifieke regelingen toegewezen en zijn alleen beschikbaar voor de doelgroep.

Voor hogere inkomens is binnen de sociale huur te weinig aanbod of juist te goedkoop aanbod. Kunnen woningzoekenden met een (tijdelijk) te hoog inkomen ook zoekpunten opbouwen? Zo niet, dan moeten diegenen restitutie van het inschrijfgeld krijgen. Huishoudens die nu niet kunnen reageren door een te hoog inkomen, komen op een achterstand die niet in te halen is. Op gemeentelijk niveau worden afspraken gemaakt over de samenstelling van het aanbod. Ook woningzoekenden met een tijdelijk te hoog inkomen kunnen zoekpunten opbouwen. Reactie op een woning is echter niet vrijblijvend. Bovendien is het pas zinvol om 2,5 jaar voordat de woning nodig is ook daadwerkelijk te reageren.

Het is oneerlijk dat een zoeker met specifieke wensen (eigen buurt) straks wordt gepasseerd door iemand die een groter zoekgebied heeft en daardoor veel zoekpunten opbouwt. Veel mensen die zoeken in hun eigen buurt zijn afhankelijk van een sociaal netwerk, hier houdt het nieuwe systeem geen rekening mee. Kwetsbare groepen hebben hun netwerk nodig, daarom zoeken ze in de buurt, dat zou niet afgestraft moeten worden door dit systeem. Door het nieuwe systeem worden mensen die alleen zoeken in de eigen gemeente benadeeld.

Dit systeem beoogt om mensen die dringend een woning nodig hebben meer kans te geven op een woning. Een uiting van dat dringend een woning nodig hebben kan zijn dat mensen ook breder zoeken, buiten de eigen wijk/ gemeente. De meeste mensen willen het liefst in hun eigen buurt blijven, of op een specifieke plek wonen. Aandachtspunt is dat mensen die een sterke afhankelijkheid hebben van een sociaal netwerk in de eigen buurt kunnen blijven. Bij directe bemiddeling en gerichte doorstromingsmaatregelen voor bijvoorbeeld ouderen wordt hier zo veel mogelijk op gelet. Daarnaast kunnen gemeenten lokale voorrang inzetten, waarbij ook buurtgerichte voorrang kan worden toegepast.

5.10 Zoekpunten- vragen over zichtbaarheid van het woningaanbod

Insprekers geven aan geen aanbod in hun profiel op WoningNet te ontvangen.
Ondanks het feit dat ze al vele jaren staan ingeschreven.

In het verlengde van bovenstaande inspraakthema's zijn ook de zoekprofielen in WoningNet en Woonmatch bepalend voor welke woningadvertenties worden getoond. Gezien het belang om zoekpunten op te bouwen zal bij de inrichting van het systeem hier rekening mee houden worden. Dit wordt ingevuld door suggesties te tonen die buiten de eerste voorkeur vallen, zodat woningzoekenden die bereid zijn ook hierbuiten te kijken, alsnog punten kunnen opbouwen.

6. Situatiepunten

6.1 Positieve reacties op het verlenen van situatiepunten en voorstel voor uitbreiding

Situatiepunten gaan helpen in de eigen situatie van woningzoekenden. Het is positief dat er gekeken wordt naar de situatie van de woningzoekende. Een systeem met situatiepunten is een mooie eerste stap, volledig maatwerk is beter. Er moet goede controle komen op de situatiepunten. Zoekpunten zijn positief, maar te ingewikkeld voor doelgroep.

Er is steun voor de situatiepunten voor jongeren, starters en gezinnen met kinderen. De situatiepunten moeten worden gezien als een extra steun in de rug. Vooral in combinatie met zoekpunten kan dit de kansen voor een nieuwe woning echt vergroten. De drie categorieën voor situatiepunten komen rechtsreeks naar voren uit de regionale enquête. In deze enquête is de vraag gesteld hoe men punten zou verdelen over verschillende groepen. Bij de invoering van het systeem komt er veel aandacht voor uitlegbaarheid.

6.2 Situatiepunten voor 'relatiebreuk met kinderen'

Er wordt gepleit voor situatiepunten bij een relatiebreuk met kinderen als er geen co-ouderschap is.
Positief vanwege persoonlijke situatie waarbij de punten zullen helpen.

Ouders die gaan scheiden en gezamenlijk kinderen hebben kunnen situatiepunten aanvragen.
De kinderen moeten jonger zijn dan achttien jaar en één van de ouders heeft geen zelfstandige woning.
In het najaar worden deze voorwaarden verder uitgewerkt en vastgelegd in nadere regels.

6.3 Extra groepen die in aanmerking moeten komen voor situatiepunten/steun in de rug

In de inspraak is gepleit om voor specifieke groepen ook situatiepunten te verlenen als oplossing voor de woonproblematiek.

→ **Alle thuiswonende jongeren**
→ **Jongvolwassenen**
→ **Starters**

In het nieuwe systeem maken starters meer kans door actief te zoeken naar woningen. Met de zoekpunten vergroten ze de kansen voor hen op een eerste woning. Er is niet voor gekozen om alle jongere daarnaast ook nog situatiepunten te geven, alleen de jongeren die door omstandigheden meer in de knel zitten krijgen een extra steun in de rug.

→ **(Economisch)Daklozen**
→ **Mensen uit de opvang**

De omstandigheden van dak- en thuislozen zijn schrijnend. Het geven van situatiepunten biedt geen oplossing, het duurt immers nog een tijd voordat de woningzoekende kans maakt op een woning. Het college neemt deze voorstellen niet over maar verwijst naar de gemeentelijke regelgeving voor het huisvesten van kwetsbare groepen.

→ **Beroepsgroepen (o.a. vitale beroepsgroepen (verplegers), leraren 27+)**
→ **Brandweervrijwilligers (moeten 4 minuten van kazerne wonen).**

Een aantal gemeenten heeft voorrangsregelingen voor beroepsgroepen in hun lokale huisvestingsverordening opgenomen. Deze voorrang wordt benut in de lokale ruimte voor toewijzing binnen de gemeente.

→ **Mantelzorgers**
→ **Senioren die dichter bij hun mantelzorgers (kinderen) willen wonen**

Mantelzorg is een wettelijke urgentie grond en de voorwaarden daarvoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Om voor urgentie op grond van mantelzorg in aanmerking te kunnen komen, moeten beide partijen minimaal 5 kilometer van elkaar wonen. Omdat dit al een urgentiegrond is, is het niet nodig deze categorie toe te voegen voor situatiepunten.
Voor de situatiepunten voor jonge mantelzorgers geldt dat de jongeren voorrang zou krijgen juist om uit het ouderlijk huis te gaan, dit omdat het voor de ontwikkeling van de jongeren als positief gezien wordt om meer op afstand te wonen. In het beleidsvoorstel wordt nu voorgesteld om deze categorie te schrappen, zie voor de wijzigingen in het beleidsvoorstel hoofdstuk VII.

Mensen die (nog) niet voor medische urgentie in aanmerking komen

Met het opbouwen van situatiepunten (een punt per maand) heb je nog geen woning, dit kost meer tijd. Het biedt geen oplossing voor mensen in noodsituaties en mensen die wachten op een sociaal medische urgentie.

→ **Alleenstaande ouders**
→ **Mensen met een ziek/ gehandicapt kind**
→ **Oudere inwonende kinderen met een rugzakje.**
→ **Huishoudens die te krap wonen/ Te klein wonend met kind**
→ **Thuiswonenden jongeren die een kind krijgen**
→ **Huishoudens van koppels met relationele problemen/ scheiding met kinderen zonder gelegaliseerde vorm van samenwonen**

Ouders met inwonende minderjarige kinderen hebben extra aandacht nodig en er ook de gezinssituaties met woonproblematiek. Met situatiepunten voor de categorieën 'Inwonend met kinderen' en 'Relatiebreuk met kinderen' krijgt een zo groot mogelijk deel van deze groep extra kansen op de sociale woningmarkt.

Bij het toekennen van extra punten speelt mee dat hoe meer categorieën er toegevoegd worden, hoe minder de situatiepunten waard zullen zijn op het geheel aan punten.
Er is op basis van de participatie in 2019 gekozen om drie situaties te benoemen, waarin woningzoekenden extra punten kunnen opbouwen. Dit zijn 1) relatiebreuk met kinderen, 2) inwonend met kinderen en 3) problematisch thuiswonende jongeren. Om voldoende ruimte te behouden voor gewone woningzoekenden wordt dit aantal situaties voorlopig niet uitgebreid.

6.4 Vragen m.b.t. werking situatiepunten

Voor welke situaties gelden situatiepunten?

Situatiepunten gelden voor de categorieën ' Inwonend met kinderen', 'Relatiebreuk met kinderen' en 'Problematisch thuiswonenden jongeren (18-35 jaar)'. De wettelijke kaders van deze categorieën worden uitgewerkt in de huisvestingsverordening en nadere regels. De omschrijving en voorwaarden worden in informatiemateriaal verder omschreven en bekend gemaakt.

Kan bezwaar en beroep worden aangetekend?

Bij afwijzing van aanvragen voor één van de drie categorieën situatiepunten uit het beleidsvoorstel geldt dat er bezwaar en beroep kan worden aangetekend.

Kunnen situatiepunten ook met terugwerkende kracht worden toegekend?

Situatiepunten kunnen niet met terugwerkende kracht worden opgebouwd. Als de aanvraag wordt toegekend zal er een beschikking worden afgegeven. Vanaf dat moment worden de situatiepunten opgebouwd.

6.5 Negatieve reacties op het verlenen van situatiepunten- algemeen

Insprekers die negatief zijn over de situatiepunten vinden vaak dat deze punten een beloning van verkeerd gedrag zijn. Ook zijn er twijfels over het toepassen van de situatiepunten, het wordt gezien als bureaucratisch en fraudegevoelig. Hieronder de hoofdpunten van de negatieve reacties op de situatiepunten:

Oneerlijk dat mensen die problemen maken extra punten krijgen. Probleemgezinnen krijgen eerder een woning, dit is niet eerlijk.

De categorieën voor situatiepunten zijn gebaseerd op wat is aangegeven in het participatietraject van het voorjaar 2019. Deze woningzoekenden verdienen volgens veel mensen een extra steun in de rug.
Het college ziet niet dat dit huishoudens of personen zijn die problemen maken, ze zitten enkel in moeilijker omstandigheden.

Situatiepunten zijn willekeurig, bureaucratisch en zijn fraudegevoelig (want moeilijk te controleren). Met medische problemen, maar zonder urgentie of situatiepunten heb je extra pech. Wees voorzichtig met uitzonderingen en zorg dat deze objectief te beoordelen zijn.

Bij de uitwerking van situatiepunten is veel aandacht voor objectieve criteria, die eenduidig en goed toetsbaar zijn. Doel is het systeem zo transparant mogelijk te maken en duidelijk te kunnen communiceren wanneer iemand in aanmerking komt. Toetsing vindt plaats op basis van juridische documenten en gegevens uit de basisregistraties van gemeenten.
Er vallen woningzoekenden buiten de boot die wel in een dringende situatie verkeren. Voor de drie genoemde categorieën is echter het meeste draagvlak en daarom wordt hier mee gestart.

Met situatiepunten maak je ook geen kans want er zijn te veel urgenten.
Sociale huurwoningen zijn schaars, daardoor zijn de wachttijden voor iedereen lang. Ook met situatiepunten kom je niet gelijk in aanmerking voor een woning. Het streven is echter wel dat iemand van 2-5 jaar inschrijfduur binnen drie jaar na opbouw van volledige situatie- en zoekpunten moet kunnen slagen voor een woning.

Een flink deel van de woningen wordt gereserveerd voor urgenten. Dit zijn huishoudens die in dusdanig levensontwrichtende situaties verkeren, dat zij direct een woning nodig hebben. De criteria hiervoor zijn zeer streng.

Kan het wettelijk gezien wel dat deze mensen extra voorrang krijgen?
De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de huisvestingsverordening en moet daarbij rekening houden met de kaders die de Huisvestingswet geeft. Via de huisvestingsverordening kan een gemeente sturen op onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste. Het beleidsvoorstel past binnen die wettelijke ruimte. Er is veel draagvlak om woningzoekenden op basis van hun omstandigheden een extra steun te geven. Deze woningzoekenden worden naar oordeel van het college nu verdrongen als gevolg van onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste.

6.6 Negatieve reacties situatiepunten relatiebreuk met kinderen

Situatiepunten voor huishoudens met kinderen gaan te veel ten koste van anderen. Het nodigt uit tot misbruik; door een kind te krijgen kan het huishouden in aanmerking komen voor situatiepunten. Steeds meer mensen gaan scheiden, dit is niet op te lossen en voorrang is daarom ook oneerlijk.
De situatiepunten zijn een extra steun in de rug, maar bieden geen oplossing voor directe woningnood. Het is dan ook te betwijfelen of mensen hiervoor situaties gaan creëren.

Gescheiden huishoudens krijgen een te groot huis voor een deel van de tijd. Wijs ze liever tijdelijk een grotere woning toe, tot de kinderen 18 zijn. Wijs het huis toe aan de kinderen tot de jongste 19 jaar wordt en uit huis kan. Om de week woont één van de ouders bij de kinderen.
Als iemand minder dan 50% van de tijd de dagelijkse zorg voor de kinderen heeft, wordt geen gezinswoning toegewezen.

De opbouwsnelheid gaat niet snel genoeg bij problematische scheidingen. Dit is geen oplossing.
Er zijn veel mensen in een problematische woonsituatie, helaas kan niet iedereen per direct worden geholpen. Wanneer er een zeer problematische situatie ontstaat kan een urgentie worden aangevraagd bij de gemeente, waardoor een snellere oplossing mogelijk is.

Een ouderschapsplan kost 1.200 euro, dat is niet voor iedereen weggelegd.
De exacte voorwaarden voor toetsing worden verder uitgewerkt en de hoge kosten van een ouderschapsplan worden daarbij meegenomen. Deze voorwaarden worden op een later moment vastgelegd in de nadere regels bij de verordening.

6.7 Negatief situatiepunten inwonende gezinnen

Hierdoor krijgen statushouders meer kansen, dit is niet eerlijk.
Er wordt geen onderscheid gemaakt bij het toekennen van situatiepunten tussen autochtone Nederlanders en mensen die pas een verblijfsstatus verworven hebben. Het gaat om de omstandigheid. Bovendien worden statushouders over het algemeen vaak naar een passende woning bemiddeld omdat er vanuit het Rijk aan gemeenten een taakstelling voor huisvesting van deze groep wordt opgelegd. Zonder urgentie is die niet te realiseren in deze krappe woningmarkt.

6.8 Negatief situatiepunten problematisch thuiswonenden jongeren

Het is niet eerlijk dat problematisch thuiswonende jongeren beloond worden. Gaan jongeren ruzies verzinnen om in aanmerking te komen voor situatiepunten? Andere jongeren hebben meer recht op een woning, zij worden nu verdrongen. Hoe kun je beoordelen of jongeren problemen hebben?

Voor het verlenen van de situatiepunten voor problematisch thuiswonenden jongeren zijn vijf categorieën omschreven in het beleidsvoorstel. Het gaat hier niet om jongeren met gedragsproblemen maar om jongeren die in dringende omstandigheden zitten, medisch of door de gezinssituatie. Het college is van mening dat deze jongeren nog harder een woning nodig hebben dan andere jongeren, om te voorkomen dat hun situatie verslechtert. Voor deze categorieën is een regionaal afwegingskader opgesteld. Alleen als jongeren onder de criteria vallen en de bijbehorende bewijslast kunnen leveren worden situatiepunten toegekend. Bij de uitwerking is het uitgangspunt dat er een eenvoudige en eenduidige manier van toetsen moet zijn om te controleren dat de jongeren binnen de opgestelde categorieën valt. Dit omdat het anders te ingewikkeld wordt voor zowel de aanvrager als de beoordelaar.

Bij drie categorieën problematisch thuiswonende jongeren bleken er verschillende bezwaren te zijn om verder te gaan in de uitwerking. Er is onder andere geconstateerd dat er overlap was met de andere categorieën en dat de criteria erg lastig te beoordelen zijn. Om deze reden is het voorstel ook drie van de vijf categorieën problematisch thuiswonenden jongeren te schrappen. Dit zijn de categorieën 'Jonge Mantelzorgers' , de categorie 'Jongeren van ouders met sociaal- medische urgentie als ze niet meetellen met de huishoudgrootte na verhuizing' en de categorie 'Jongeren met ouders met een verslaving en of zware psychische/psychiatrische problematiek'. Het voorstel is het eerste jaar te beginnen met de overgebleven categorieën;

1. Pleegjongeren
2. Jongeren met een indicatie voor ambulante ondersteuning

Aan deze categorieën zijn kaders met criteria en voorwaarden verbonden. Voor de categorie Jongeren met een Wmo-indicatie geldt bijvoorbeeld dat alleen jongeren die al een jaar lang ambulante Wmo-ondersteuning hebben gehad en voor wie geldt dat de ondersteuning geactualiseerd wordt voortgezet in aanmerking komen. Vanaf de start wordt gemonitord om in beeld te brengen wat de ervaringen zijn met het verlenen van de punten.

7. Sancties op weigeren en no-show

7.1 Positieve reacties op het beleid ten aanzien van weigeren

Het is terecht dat woningen niet onbeperkt geweigerd kunnen worden, terwijl anderen heel dringend een woning nodig hebben. Het is rechtvaardig dat er sancties worden ingevoerd ten aanzien van weigeren en no-show.

In het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is gezocht naar een balans tussen het opbouwen van zoekpunten en dit tegelijkertijd niet te vrijblijvend te maken. Daarnaast is het streven in dit beleidsvoorstel meer prioriteit te geven aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben. Daar staat tegenover dat deze woningzoekenden dan ook wel bereid moeten zijn een woning te accepteren, als dat aanbod er is. Dat is de reden dat er bij no-show of meermaals weigeren van een woning sancties worden toegepast. Uiteraard kan het voorkomen dat een woning dusdanige gebreken vertoont, dat deze ongeschikt is voor een woningzoekende. Dat is soms alleen duidelijk als de woning ter plekke wordt bezichtigd. Daarom is het weigeringsbeleid bijgesteld. Het afzien van een woning na bezichtiging telt niet als weigering. Pas als een woningzoekende de woning heeft geaccepteerd, maar dan alsnog het huurcontract niet ondertekent, wordt dit gezien als een weigering.

7.2 Negatieve reacties op beleid ten aanzien van weigeren

Woningzoekenden moeten keuzevrijheid hebben. Het toepassen van sancties op weigeren dwingt mensen een woning te accepteren. Sancties op weigeren zijn niet eerlijk, omdat de aangeboden woningen vaak in slechte staat verkeren, er sprake is van overlastsituaties, of de woning past niet bij de specifieke omstandigheden van de woningzoekende. Insprekers benadrukken dat het belangrijk is om ter plekke te kunnen beoordelen of de woning geschikt is. Het weigeringsbeleid moet alleen worden toegepast als je daadwerkelijk als eerste eindigt voor een woning. Weigeren moet vaker dan drie keer mogelijk worden.

In de inspraak is veel gereageerd ten aanzien van het voorstel om sancties in te voeren bij het meermaals weigeren van woningen, of het niet komen opdagen bij bezichtiging.

Tegenstanders van het invoeren van sancties op weigeren en no-show geven als argument dat je als woningzoekende keuzevrijheid moet hebben. Bovendien kun je een woning pas goed beoordelen op het moment dat je er daadwerkelijk rondloopt. Dan kun je ook pas beoordelen of een woning passend is.

Het college erkent dat een woning pas goed ter plekke beoordeeld kan worden door de woningzoekende en dat wonen een belangrijke basisbehoefte is. Daarom wordt de mogelijkheid ingebouwd voor woningzoekenden om na bezichtiging aan te geven of er nog steeds interesse in de woning is. Als een woningzoekende aangeeft geen interesse meer te hebben, geldt dat niet als weigering. Dit wordt dan geregistreerd als afmelden voor een woning. Net als bij het afmelden voor een bezichtiging volgt dan 1 punt aftrek op de door woningzoekende opgebouwde zoekpunten.

Pas als de woningzoekende heeft aangegeven nog wel interesse te hebben, de woning daadwerkelijk aan de woningzoekende wordt aangeboden en de woning alsnog wordt geweigerd door woningzoekende, treden de sancties op weigeren in werking. Bij de eerste weigering van een woning volgt 1 punt aftrek op de door woningzoekende opgebouwde zoekpunten. Bij de tweede weigering volgt aftrek van alle door woningzoekende opgebouwde zoekpunten. In het beleidsvoorstel was sprake van inwerkingtreding van de sancties na drie keer weigeren. Omdat woningzoekenden nu de kans krijgen om na bezichtiging aan te geven of zij nog interesse hebben in de woning wordt de sanctie nu al na twee keer weigeren ingevoerd. Weigeren na bezichtiging en aangegeven interesse zorgt immers voor extra gemaakte kosten en een langere periode dat de woning leegstaat.

De informatie die voor bezichtiging van een woning beschikbaar is, is niet voldoende om te kunnen beoordelen of een woning geschikt is. De woning kan heel anders zijn dan op de foto. Daarom is het voorgestelde weigeringsbeleid niet eerlijk. Voorgesteld wordt meer gebruik te maken van de zogenaamde bezichtigingsfilmpjes, die in deze periode ook gebruikt worden. Deze filmpjes geven goede informatie en zijn vaak volledi ger dan de beschrijving op internet.

Het is belangrijk dat woningzoekenden, voorafgaand aan de bezichtiging meer informatie te verstrekken over de woning zodat zij beter kunnen beoordelen of zij daadwerkelijk op een woning willen reageren. Het gaat dan om goede foto's, informatie over de buurt en grotere gebreken zoals beperkte isolatie van de woning, waardoor snel geluidsoverlast ontstaat. In het beleidsvoorstel zijn een aantal basiscriteria hiervoor opgenomen. Op basis van de reacties wordt deze lijst met criteria uitgebreid, ook het voorstel ten aanzien van de bezichtigingsfilmpjes wordt hierin meegenomen.

Vindt puntenaftrek plaats als woningen te veel geweigerd worden?

In het beleidsvoorstel is opgenomen dat puntenaftrek plaats vindt na drie keer een woning weigeren. Onder het kopje 'reacties weigeren negatief', wordt uitgelegd dat het voorstel met betrekking tot weigeren wordt aangepast en hoe dat eruit gaat zien.

Worden er ook financiële sancties toegepast?

In het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling is er geen sprake van het opleggen van geldboetes. Wel worden sancties opgelegd bij no-show, of meer keren weigeren. De sancties bestaan uit aftrek van zoekpunten of situatiepunten.

7.3 Sancties op no-show

In het beleidsvoorstel is niet duidelijk wat geldige redenen voor afmelding zijn bij no-show. Dit moet duidelijk worden uitgewerkt om discussie te voorkomen. De criteria hiervoor moeten transparant zijn, net als de beoordeling daarvan. Verzocht wordt het uitnodigingsbeleid voor bezichtiging van een woning aan te passen en mensen meer opties te geven om een woning te bezichtigen, in plaats van één vastgesteld moment. Verzocht wordt mensen tot kort van tevoren gelegenheid te geven zich af te melden voor een bezichtiging.

In het beleidsvoorstel is niet opgenomen wat geldige redenen zijn voor het niet komen opdagen bij bezichtiging. Terecht dat hier in de inspraak naar gevraagd wordt. Bij de uitwerking van dit punt is gebleken dat het moeilijk is om een dekkende definitie te geven van wat geldige redenen zijn. Bovendien is dit in de praktijk bijna niet te toetsen. Daarom is besloten woningzoekenden de gelegenheid te geven om zich af te melden voor bezichtiging. De termijn voor afmelding wordt daarbij aangepast. Er zullen vaak situaties zijn waardoor woningzoekenden pas op de dag zelf weten of zij in staat zijn om te komen, bijvoorbeeld bij ziekte. Daarom wordt het mogelijk om op de dag van bezichtiging een afmelding door te geven, zonder opgaaf van redenen. Deze afmelding telt dan als het niet accepteren van een uitnodiging en kost één zoekpunt. Om woningzoekenden beter in staat te stellen tijd in te ruimen om bij de bezichtiging aanwezig te zijn wordt een minimale termijn afgesproken, de woningzoekende ontvangt minimaal drie dagen (72 uur) van tevoren een uitnodiging voor bezichtiging. Om te lange leegstand te voorkomen wordt deze termijn niet verder opgerekt. Dat is ook de reden om niet te veel momenten voor bezichtiging in te plannen. Dit vergroot tevens de werkdruk bij corporaties te veel.

7.4 Uitnodigingsbeleid

Hoe wordt omgegaan met mensen die minder kunnen komen door chronische ziekte?

Er is begrip voor dat sommige chronisch zieken niet elk moment van de dag naar een bezichtiging kunnen komen. Het college hoopt dat het ruimer van tevoren aankondigen van de datum voor bezichtiging (minimaal 72 uur) ook meer gelegenheid biedt om goede vervanging te regelen, of op een ander moment de directe woonomgeving te bezichtigen. Praktisch is het helaas niet mogelijk om op alle momenten van de dag een bezichtiging te organiseren. Door een aantal corporaties wordt in deze situatie wel maatwerk toegepast. U kunt hiervoor het beste contact opnemen met de betreffende corporatie.

8. Doe meer voor jongeren

8.1 Jongeren/ starters algemeen

Er moeten meer kansen komen voor starters, maak een regeling voor starters.

De voorliggende wijziging van de woonruimteverdeling is er op gericht om staters meer kans te bieden op een sociale huurwoning. De zoekpunten geven woningzoekenden met weinig wachttijd meer slaagkans ten opzichte van de huidige woonruimteverdeling waarbij alleen inschrijfduur meetelt. In het voorliggende voorstel is een balans gevonden tussen de slaagkansen voor starters en doorstromers. Starters nog meer kans geven ten opzichte van het huidige voorstel voor de nieuwe woonruimteverdeling gaat teveel ten koste van de doorstromers en is daarom ongewenst.

Doe meer voor jongeren, zeker voor starters met sociale rol.

Het idee achter de nieuwe woonruimteverdeling is dat woningzoekenden met een dringend huisvestingsprobleem meer kansen krijgen door punten voor inschrijfduur te combineren met punten voor omstandigheden en de mate van zoeken. Om in aanmerking te komen voor situatiepunten gelden scherpe criteria, zodat de omvang van de groep beperkt blijft. Naar aanleiding van een publieksenquête en een participatietraject is gekozen voor drie groepen met een dringend huisvestingsprobleem: inwonende huishoudens met kinderen, relatiebreuk met kinderen en problematisch thuiswonende jongeren. Nu al meer groepen toevoegen is ongewenst omdat hierdoor de overige woningzoekenden minder kans krijgen.

Leeftijdsgrens jongerenwoning verhogen naar de leeftijd van 35.

Nu kunnen jongeren tot 28 jaar terecht in een jongerenwoning. Deze leeftijd verhogen naar 35 jaar vergroot de vraag naar jongerenwoningen, maar het aanbod blijft even groot waardoor de wachttijd langer wordt. Gezien het feit dat veel jongeren nu al moeten wachten tot ze bijna 28 jaar zijn voordat ze in een jongerenwoning terecht kunnen, maakt het aannemelijk dat deze grens bij een verhoging naar 35 jaar ook daar komt te liggen. Dat is ongewenst. Daarnaast willen corporaties jongerenwoningen vooral op basis van tijdelijke contracten (van vijf jaar) verhuren, zodat er doorstroming is en nieuwe jongeren ook kans maken. Het is wettelijke niet mogelijk om tijdelijke huurcontracten af te sluiten met huurders vanaf 28 jaar, de Wet Dorstroming Huurmarkt heeft het sinds 2016 voor corporaties mogelijk gemaakt om tijdelijke contracten af te sluiten met jongeren, mits ze jonger zijn dan 28 jaar.
Verder is de nieuwe woonruimteverdeling is er op gericht om starters meer kans te geven. Niet alleen op een jongerenwoning, maar juist ook op een reguliere huurwoning met een contract voor onbepaalde tijd.

8.2 Studenten

Voorrang voor woningzoekenden die studentenwoning achterlaten.

Doordat studenten zich tegelijkertijd voor studentenwoningweb en WoningNet kunnen inschrijven, hebben ze aan het einde van hun studietijd al vier jaar inschrijfduur. Voor hun 23e maken ze dan redelijke kans op een jongerenwoning voor jongeren tot 23 jaar.

De jongeren en studentencontracten, met een contractduur van 5 jaar, zijn bedoeld om te voorzien in tijdelijke huisvesting van een groep woningzoekenden, waarvan verwacht wordt dat een (groot) deel van hen tijdelijk op de sociale huur is aangewezen. Dit geldt zeker voor studenten. Het college realiseert zich dat een deel van de groep die hiervan gebruik maakt, ook na afloop van het tijdelijke contract, qua inkomen nog aangewezen is op sociale huur. Zeker nu door prijsstijging in de afgelopen jaren het aanbod in het lage middeldure huursegment en het goedkope koopaanbod is afgenomen. Om hun kansen te bevorderen geldt dat de inschrijving op WoningNet bij aanvaarding van een tijdelijk contract, gewoon blijft doorlopen. Hiermee hebben zij gelijke kansen ten aanzien van starters op de woningmarkt die geen tijdelijk contract hebben. Het tijdelijk contract moet daarom nadrukkelijk gezien worden als een extra optie voor tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld in verband met studie, en niet als een opstap naar sociale huur.

9. Doe meer voor gezinnen

Er zijn meer kansen nodig voor gezinnen.

Er is grote schaarste op de woningmarkt. Dat geldt voor alle woningzoekenden, ook voor gezinnen. Uit jaarcijfers over de woonruimtebemiddeling blijkt niet dat hun positie veel slechter is dan die van andere woningzoekenden. De gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing in 2019 was voor kleine gezinnen 13 jaar en voor grote gezinnen 11 jaar. Dit is ongeveer gelijk aan de gemiddelde inschrijftijd die nodig is om een woning te krijgen. Wel blijkt uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 groot draagvlak voor extra steun aan gezinnen in moeilijke omstandigheden. Daarom worden situatiepunten gegeven bij de omstandigheden relatiebreuk met kinderen en inwonend met kinderen.

Meerderjarige kinderen moeten ook meetellen voor huishouden.

Kinderen van 18 jaar of ouder tellen niet meer mee in de grootte van het huishouden en bijbehorende voorrang voor gezinswoningen. Hier is voor gekozen, omdat de kans dat die kinderen binnen enkele jaren een eigen woning zoeken reëel is. Omdat grote woningen schaars zijn, is er voor gekozen deze grote woningen vooral te benutten voor gezinnen met jonge kinderen, die naar verwachting nog langer thuis zullen blijven wonen.

Hopelijk biedt het nieuwe systeem meer kansen voor gezinnen.

Het nieuwe systeem biedt meer mogelijkheden voor huishoudens die actief zoeken. Daarnaast komen er situatiepunten voor de omstandigheden 1) relatiebreuk met kinderen, 2) inwonend met kinderen en 3) problematisch thuiswonende jongeren. Bij twee van de drie situaties gaat het om gezinnen. Deze gezinnen maken straks in het nieuwe systeem meer kans.

Voorrang voor grote gezinnen beperkt hun aanbod, zij kunnen niet meer op woningen voor kleine gezinnen reageren. Heeft dit te maken met landelijke regelgeving?

Er zijn geen landelijke regels ten aanzien van toewijzing van woningen aan grote gezinnen. Om te zorgen voor een evenwichtige verdeling labelen gemeenten in de regio de woningen voor bepaalde doelgroepen. In Diemen worden grote woningen via de bezettingsnormen gelabeld voor grote gezinnen. Dit zijn woningen die qua aantal kamers het meest geschikt zijn. Uit de cijfers is gebleken dat de gemiddelde wachttijd voor grote gezinnen ongeveer even hoog is als de gemiddelde wachttijd van woningzoekenden in het algemeen en iets lager dan de wachttijd voor kleine gezinnen. Overigens kunnen grote gezinnen ook reageren op andere woningen, zolang aan de woonbezettingsnormen wordt voldaan. Zij krijgen dan alleen geen voorrang op deze woningen.

10. Doe meer voor doorstromers

Beloon doorstroming, doe meer voor doorstromers, bijvoorbeeld door woningen apart te houden voor deze groep.

Er bestaan diverse mogelijkheden voor doorstromers. Binnen de sociale huur bestaan de verhuisregelingen. Corporatiewoningen in de vrije sector (middensegment) worden met voorrang aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Ook gebeurt het dat corporaties koopwoningen met voorrang aanbieden aan sociale huurders. Komende jaren wordt verder onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de doorstroming te bevorderen. In Diemen is afgesproken om een van-groot-naar-beter project op te zetten om doorstroming te bevorderen.

Geef ook punten voor woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten door te gaan samenwonen.

In het verleden is de mogelijkheid onderzocht om inschrijfduur samen te voegen. Conclusie was toen dat het niet uitvoerbaar is vanwege fraudegevoeligheid. Bovendien worden woningzoekenden aangemoedigd om zich individueel in te schrijven. Na relatiebreuk hebben zij dan meer kans op een andere woning.

11. Voorrang voor eigen inwoners

Doe meer voor de jongeren uit de eigen gemeente. Voorrang voor eigen inwoners in de gemeente. Voorrang in de eigen wijk. Positie eigen inwoners mag niet ten koste gaan van nieuwkomers.

De nieuwe verdeling maakt de positie voor jongeren aanzienlijk beter door startpunten en situatiepunten in te voeren die flink zwaarder kunnen wegen dan inschrijfduur. Gemeentes behouden daarnaast ook de mogelijkheid om lokale binding als voorrangscriterium te gebruiken in de woonruimteverdeling. In Diemen is in de huisvestingsverordening opgenomen dat bij 25% van de verhuringen voorrang gegeven mag worden op grond van lokale voorrang.

Voorrang voor Amsterdamse jongeren die voor studie buiten Amsterdam hebben gewoond en weer terug willen keren.

Amsterdamse jongeren die elders gaan wonen om te studeren, kunnen nog maximaal vier jaar gebruik maken van de voorrangsregeling voor jongerenwoningen. Dat is krap maar niet onmogelijk. Degenen die na een afgeronde studie zich weer in Amsterdam willen vestigen vallen grotendeels buiten de doelgroep voor sociale huurwoningen, zeker na enkele jaren te hebben gewerkt. Daarom wordt dit voorstel niet overgenomen.

12. Uitstroom tijdelijke contracten/jongerencontracten

Neem maatregelen om de uitstroom uit alle tijdelijke contracten te bevorderen. Woningzoekenden geven aan dat zij of hun naasten in een problematische situatie verkeren door het aflopen van een tijdelijk contract. Jongerencontracten leveren veel stress op bij mensen. Geef voorrang bij de uitstroom uit een jongerencontract. Schaf het werken met jongerencontracten helemaal af.

De jongeren- en studentencontracten, met een contractduur van 5 jaar, zijn bedoeld om te voorzien in tijdelijke huisvesting van een groep woningzoekenden, waarvan verwacht wordt dat een (groot) deel van hen tijdelijk op de sociale huur is aangewezen. Het college realiseert zich dat een deel van de groep die hiervan gebruik maakt, ook na afloop van het tijdelijke contract, qua inkomen nog aangewezen is op sociale huur. Zeker nu door prijsstijging in de afgelopen jaren het aanbod in het lage middeldure huursegment en het goedkope koopaanbod is afgenomen. Om hun kansen te bevorderen geldt dat de inschrijving op WoningNet bij aanvaarding van een tijdelijk contract, gewoon blijft doorlopen. Hiermee hebben zij gelijke kansen ten aanzien van starters op de woningmarkt die geen tijdelijk contract hebben.

Het tijdelijk contract moet daarom nadrukkelijk gezien worden als een extra optie voor tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld in verband met studie, en niet als een opstap naar sociale huur.

Het perspectief van studenten, die moeten uitstromen uit een woning met campuscontract is daarbij anders dan het perspectief van jongeren zonder studie die een sociale huurwoning betrekken. Zij zullen vaker langdurig op sociale huur aangewezen zijn. Daarom wordt het via een tijdelijk experiment mogelijk om specifiek de jongeren, die na afloop van een jongerencontract geen alternatief hebben, te ondersteunen bij het zoeken naar een woning in de reguliere sociale huur. Deze jongeren kunnen, bij bijzondere omstandigheden, in aanmerking komen voor extra startpunten. Die voorwaarden zijn bijvoorbeeld het aantoonbaar langdurig gezocht hebben naar een woning in de sociale huursector of het hebben van kinderen. Het is een gemeentelijke keuze om van de ruimte die dit experiment biedt, gebruik te maken. In Diemen is het vooralsnog geen voornemens om van het experiment gebruik te maken. In Diemen is ten opzichte van de omringende gemeenten veel huisvesting voor studenten. Het experiment zou veel extra druk op de woningmarkt in Diemen veroorzaken.

13. Loten voor jongerencontracten

Loten is voor gelukszoekers en daarom niet wenselijk als manier om de volgorde te bepalen waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
Loten zou moeten ingevoerd voor alle woningen waar jongeren (18-35 jaar) voor in aanmerking komen.

Zoals ook aangegeven bij het voorstel om loten in te voeren als alternatief verdeelsysteem, is het college geen voorstander van het invoeren van loten als enige manier om woningen te verdelen. Voor jongerenwoningen wordt loten echter wel gezien als een aanvulling op de reguliere verdeling via wachten, zoeken en situatie. Reden is dat het hier gaat om verdeling van woningen aan starters, die over het algemeen nog geen wachtpunten hebben kunnen opbouwen. Op dit moment komen bij een reguliere jongerenwoning alleen jongeren in aanmerking die bijna de maximale leeftijdsgrens bereikt hebben en al vanaf hun 18e ingeschreven staan. Loten zou dan als doel hebben meer spreiding in leeftijd bij de jongerenwoningen te bewerkstelligen en ook jongere mensen kans te bieden op een sociale huurwoning. Daarom kiest het college ervoor om maximaal 15% van de jongerenwoningen te verloten.

14. Transparantie van het nieuwe systeem

Insprekers hebben kritiek op de wijze waarop WoningNet op dit moment is ingericht. Woningzoekenden hebben behoefte aan meer duidelijkheid over de woningen en de kansen die ze maken op een woning. Er zijn specifieke kritiekpunten beschreven en suggesties gedaan voor verbetering.

14.1 Opmerkingen transparantie

Laat zien hoe veel punten een woningzoekende heeft. Hopelijk komt er beter inzicht in de verdeling van de woningen in het nieuwe systeem. Hopelijk komt er meer zicht op de wachttijd in het nieuwe systeem. Met het huidige systeem zie je wanneer je aan de beurt bent. Reageerhistorie is niet goed zichtbaar en het is niet duidelijk aan welke woningzoekende de woning is toegewezen. WoningNet is een kwalitatief slechte website.

Woningzoekenden die naar een sociale huurwoning zoeken mogen goede en heldere informatie verwachten op de websites van WoningNet en Woonmatch. Met de overgang naar het nieuwe systeem wordt ook gekeken naar de inrichting van de websites van WoningNet en Woonmatch. Goed zicht op het totaal aantal punten, aantal reacties op een woning en de kans op woningtoewijzing worden meegenomen in de uitwerking.

Goede informatie over het aanbod van woningen op WoningNet is essentieel. Een aangeboden woning moet voorzien zijn van goede foto's, een plattegrond van de woning, buurtinformatie, een uitgebreide woningomschrijving en benoeming van bekende gebreken. Eventueel kan een filmpje worden toegevoegd.

Om zo transparant mogelijk uitleg te geven is gebruik van filmpjes, eenvoudige stroomschema's en instructies noodzakelijk. Informatie moet zowel digitaal als in print worden geleverd. Vormgeving, fotografie, kleur- en tekstgebruik kunnen bijdragen aan heldere en duidelijke informatie.

14.2 Vragen en opmerkingen begeleiding

Het is onduidelijk waar de woningzoekende geholpen kan worden wanneer daar behoefte aan is bij dit ingewikkelde systeem. Is hulp bij het zoeken van een woning ook mogelijk? Senioren zonder netwerk gaan aankloppen bij corporaties die geen baliefunctie hebben. Door corporaties wordt niet goed geïnformeerd over Wmo-urgenties.
Een goede ondersteuning bij de invoering van het nieuwe systeem is nodig. Zeker voor woningzoekenden die (digi)taal minder vaardig zijn. In de huidige situatie kunnen mensen in bijna alle gemeenten al terecht bij het sociaal wijkteam. In de gemeente Amsterdam biedt Stichting !Woon spreekuren aan. In Diemen wordt onderzocht of een steunpunt wonen als pilot op te starten is en wat de focus ervan moet zijn. De mate van extra begeleiding door corporaties wordt nader onderzocht.
Ook in de toekomst blijft het belangrijk dat woningzoekenden een lokale plek hebben waar zij terecht kunnen. Wel is die ondersteuning gericht op (digitale) zelfredzaamheid.

Dit najaar wordt nader in beeld gebracht welke extra begeleiding voor onder andere ouderen nodig is. Er wordt gedacht aan incidentele en structurele persoonlijke begeleiding op lokale plekken, informatie- en instructieboekjes, instructiefilmpjes, stroomschema's met pictogrammen en een toegankelijke en heldere inrichting van het nieuwe systeem op WoningNet en Woonmatch.

15. Uitlegbaarheid

Veel inspraakreacties vragen aandacht voor de uitlegbaarheid van het nieuwe systeem. Ook bestuurders hebben aangegeven veel waarde te hechten aan een goede uitleg. Daarnaast wordt verwacht dat, na invoering van het nieuwe systeem extra begeleiding nodig is om doelgroepen te helpen het nieuwe systeem te begrijpen. Ook daarna blijft begeleiding nodig voor met name de minder (digi)taalvaardigen. Deze begeleiding is er op gericht woningzoekenden zoveel mogelijk zelfredzaam te maken.

Maak het niet te ingewikkeld, goede communicatie is belangrijk. Voorstel maakt het nog ingewikkelder, is nu al moeilijk. Veel te ingewikkeld. Denk aan de gewone woningzoekende.
We onderschrijven het belang van goede communicatie. In de eerste periode na invoering van het nieuwe systeem worden eenmalige acties ingezet om woningzoekenden op de hoogte te brengen van de wijzigingen. Met een informatiecampagne, (digitale) bijeenkomsten, informatieboekjes, stroomschema's en instructiefilmpjes willen we woningzoekenden bereiken en helpen het nieuwe systeem te begrijpen. En zoals bij punt 14 is aangegeven: ook transparantie van het nieuwe systeem en begeleiding is aandacht voor.

De communicatie is gericht op alle woningzoekenden die te maken krijgen met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, ook de gewone woningzoekende. Specifieke aandacht is er voor de doelgroepen in dringende situaties, jongeren, gezinnen, senioren en mensen die minder (digi)taal vaardig zijn.

16. Voorstellen voor een alternatief systeem

Geef meer prioriteit aan mensen die bijdragen een de groentaakstelling. Voer motivatiepunten in, waarbij goed gedrag van huurders en maatschappelijke betrokkenheid beloond wordt. Geef puntenaftrek voor negatief gedrag. Geef mensen die willen verhuizen uit een felbegeerde woonplaats zoals Amsterdam voorrang. Maak WoningNet hiervoor landelijk.
Belangrijk aandachtspunt is dat de gemeente stuurt op de woonruimteverdeling omdat er sprake is van schaarste in het sociale huursegment. Via de Huisvestingswet kunnen gemeenten sturen op verdeling van sociale huurwoningen om onevenredige en onevenwichtige effecten van die schaarste tegen te gaan. Daarbij is het niet mogelijk om te sturen op leefbaarheid. Dat is alleen mogelijk in afgebakende gebieden op basis van de Wet Grootstedelijke problematiek. Daarom is het niet mogelijk en wenselijk om breed voorrang te geven aan mensen die naar oordeel van B&W zich goed/wenselijk gedragen, zoals de voorbeelden die genoemd worden ten aanzien van groentaakstellingen en motivatie/goed gedrag.
Zo is ook het voorrang geven van mensen uit een gewilde woonplaats een onwenselijke vorm van discriminatie. Zij worden niet meer van de woningmarkt verdrongen dan mensen uit andere gemeenten.

Geef meer prioriteit op mensen die al lange tijd op zoek zijn, of bijvoorbeeld al 25 jaar gewacht hebben. Geef mensen die jarenlang gespaard hebben extra inschrijfduur mee.

Laat mensen die een nieuwe woning accepteren hun wachtpunten behouden, om de doorstroming te bevorderen. Geef mensen die selectief reageren meer punten, net als mensen die een woning achterlaten.

Alle bovenstaande voorstellen hebben gemeen dat ze bedoeld zijn om de doorstroming te bevorderen. Om dat te bereiken krijgen mensen die nu in een woning wonen een bepaalde mate van voorrang. Het breed geven van voorrang aan mensen die al een woning hebben past niet bij de doelstellingen van deze herziening. Het gaat er juist om de positie van woonstarters en groepen die nu bijna geen kans hebben te bevorderen.

Maak het mogelijk om punten te doneren aan andere woningzoekenden die dat harder nodig hebben.

Het doneren van punten is een sympathiek voorstel dat de woningzoekende die deze punten ontvangt ook daadwerkelijk meer kansen geeft. Bezwaar ertegen is echter dat mensen dan afhankelijk worden van de bereidheid van hun netwerk om punten te doneren. Dat vermindert de kansen van mensen zonder sociaal netwerk, terwijl zij juist soms ook een steun in de rug nodig hebben bij het zoeken naar een woning.

Geef mensen meer kans naarmate het inkomen lager is.

Gevraagd wordt mensen met een lager inkomen meer kans te geven. Het college ziet voor alle huishoudens die aangewezen zijn op de sociale huur een grote schaarste. Er is voor al deze huishoudens bijna geen alternatief, omdat de huursprong naar de vrije sector te groot is en er vaak ook geen mogelijkheden zijn om een woning te kopen, behalve bij een groot eigen vermogen. Bovendien wordt via Rijksbeleid gestuurd op het passend toewijzen van woningen naar inkomen. Daarom is er geen aanleiding extra voorrang te geven binnen deze groep.

Verdeel woningen via loten. Dit levert gelijke kansen op voor starters en kan toegepast worden voor spoedzoekers.

Voorgesteld wordt meer woningen te verloten. Gedachte daarbij is dat iedereen dan evenveel kans maakt. Het college vindt echter dat het breed toepassen van loten in grote schaarste niet voldoende recht doet aan het uitgangspunt om meer woningen beschikbaar te stellen voor mensen die dat het hardste nodig hebben. Bovendien zullen sommige mensen de 'pech' hebben dat zij altijd uitgeloot worden. Er is dan ook geen enkel zicht meer op het perspectief voor een woning en hoe lang dat duurt. Juist duidelijkheid over wachttijden maakt dat mensen zich realiseren dat ze zich ook op alternatieven voor het sociale huursegment zullen moeten beraden.

Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 is ook heel duidelijk gebleken dat voor het puur verdelen van woningen op basis van loten, geen draagvlak is. Loten voor jongerenwoningen blijft overigens mogelijk.

Maak een 'fast track' systeem om woningen te zoeken voor echt behoeftigen. Vijf jaar wachten is voor hen te lang.

Jaren wachten is te lang in noodsituaties. In echt levensontwrichtende situaties wordt daarom gewerkt met urgenties. Uitgangspunt bij een urgentiestatus is dat de woningzoekende binnen een half jaar aan een woning is geholpen. Voor alle andere woningzoekenden is er geen garantie op een termijn waarbinnen een woning gevonden kan worden. De wachttijd hangt af van het beschikbare aanbod en het type en de plek van de woning waarop gereageerd wordt. Hoe gewilder een woning, hoe langer daarvoor gewacht moet worden. De zoekpunten en situatiepunten zijn bedoeld om mensen in moeilijke situaties een steun in de rug te geven bij het zoeken, om hun kansen op een woning te vergroten. Daarbij wordt ook het evenwicht gezocht waarbij mensen zonder deze extra punten ook nog in aanmerking kunnen komen voor een woning. Dat biedt geen ruimte om woningen 'apart' te reserveren voor mensen die niet binnen de urgentieregeling van de gemeente passen. Deze urgentieregeling is noodgedwongen streng. Een aanzienlijk deel van het woningaanbod wordt nu al verhuurd aan mensen met een urgentiestatus.

Zorg voor een speciaal voor mantelzorg geschikte sociale huurwoning waar verzorger en hulpbehoevende samen kunnen wonen.

Initiatieven voor bijzondere woonvormen vallen buiten de scope van dit voorstel. Het idee zou besproken kunnen worden bij de lokale gemeente en corporatie. Wellicht is daar een ingang te vinden voor zo een initiatief.

17. Planning en proces

17.1 Reacties-positief: voer het voorstel zo snel mogelijk in

Zorg voor een snelle invoering van de plannen, er wordt uitgekeken naar de invoeringsdatum.
Omdat er sprake is van grootschalige wijzigingen, zijn er geen mogelijkheden de huidige planning te versnellen. Wel wordt er hard aan gewerkt om de huidige planning te realiseren. Eind 2020 is besloten het voorstel, inclusief de wijzigingen die volgen uit de inspraak, aan te bieden aan de 15 colleges van B&W en gemeenteraden in de regio. Na vaststelling van dit beleidsvoorstel worden de afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening. Ook moeten de aanbodsites waarop de sociale huurwoningen worden aangeboden, WoningNet en Woonmatch, worden aangepast. Dit is een vrij ingewikkelde aanpassing, omdat de programmering van deze systemen op de nieuwe verdeling moet worden aangepast. Verwacht wordt dat de nieuwe woonruimteverdeling per 1 mei 2022 ingevoerd kan worden.

Verzocht wordt alle inspraak te betrekken bij de besluitvorming.
Alle inspraak wordt verwerkt in deze Nota van beantwoording. Omdat er sprake is van bijna 1000 reacties in alle gemeenten die samenwerken bij dit beleidsvoorstel, zijn de reacties wel gegroepeerd en waar mogelijk samengevat. Daarbij wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan alle inspraakreacties. Deze nota van beantwoording is betrokken bij de besluitvorming van de samenwerkende partijen in de regio, en voorgelegd aan de 15 colleges van B&W van alle gemeenten in de regio. De nota van beantwoording wordt ook toegestuurd aan de 15 gemeenteraden, zodat zij de reacties mee kunnen wegen in hun besluitvorming. De raden stellen het beleidsvoorstel vast. In een aantal gevallen hebben de reacties geleid tot voorstellen tot wijziging van het beleidsvoorstel. U vindt deze voorstellen voor wijziging in deze nota van beantwoording.

17.2 Negatief- niet voldoende tijd om in te spreken

Insprekers vinden dat zij te laat zijn geïnformeerd over de inspraak en dat zij daardoor te kort de tijd hebben om te reageren. De communicatie is te karig. De gemeente informeert bewust mensen slecht om de besluitvorming erdoor te krijgen.
Dat er onvoldoende en te laat is gecommuniceerd over de inspraak is incorrect. Bij de start van de inspraakperiode op 2 juni 2020 is veel communicatie ingezet om het beleidsvoorstel en de mogelijkheid tot inspraak kenbaar te maken. Alle gemeenten en corporaties hebben informatie op hun website en sociale media geplaatst. In alle lokale kranten in de gemeenten hebben advertenties gestaan. Daarnaast zijn advertenties geplaatst in De Telegraaf, Het Parool en Noord-Hollands dagblad. Er zijn posters en folders uitgegeven en op meer dan honderd plaatsen verspreid in de gemeenten. Corporaties hebben artikelen geplaatst in hun bladen. Ook huurdersorganisaties hebben informatie verspreid. In een aantal kranten hebben interviews gestaan en Pakhuis de Zwijger heeft een digitale bijeenkomst gehouden over het nieuwe voorstel. Vanuit het project is een eigen website ontwikkeld. Met een animatie, iconen en korte, eenvoudige teksten is uitleg gegeven over het beleidsvoorstel.

18. Monitoring

Monitor of gestelde doelen worden gehaald.
Monitoring is een belangrijk onderdeel van de het nieuwe systeem. Vanaf de invoering zal nauwlettend in de gaten worden gehouden of de effecten die worden beoogd ook worden gehaald en of er geen ongewenste bijkomende effecten zicht voordoen. Daarnaast zal na 3 jaar een uitgebreide evaluatie plaatsvinden. Dan zijn de volle effecten van de zoekpunten goed zichtbaar.
Het voordeel van dit nieuwe systeem is dat er meer variabelen zijn dan in het huidige om de effecten zonder veel extra moeite bij te stellen.

III. Inspraak op aanpalend beleid, niet op het voorstel

19. Vergroot het aanbod, ook in het middensegment

19.1 Vergroot het aanbod

Vergroot het aanbod in plaats van sturen op verdeling schaarste, minder verkoop en/of liberalisatie, meer middensegment.

Een deel van de insprekers wijst er op dat de nieuwe woonruimteverdeling de schaarste niet op gaat lossen. Sommige insprekers gaan verder en zijn van mening dat de moeite die gestopt is in het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling beter gestopt had kunnen worden in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Of in het stoppen van de verkoop van sociale huur. Of in het niet langer liberaliseren van sociale huurwoningen. Kortom: zorg voor meer aanbod.

Het is waar dat een nieuwe woonruimteverdeling de schaarste niet gaat oplossen. Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam is in de huidige marktomstandigheden per definitie een manier om de schaarste te verdelen, niet om deze op te lossen.

Dat er gewerkt wordt aan een nieuwe woonruimteverdeling, betekent niet dat er geen werk verzet wordt in de nieuwbouw. 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. De vraag naar sociale huurwoningen wordt diverser. Er zijn meer woningzoekenden met een spoedvraag die voorheen zelf oplossingen vonden buiten de sociale huurmarkt om. In Diemen is in het coalitieakkoord de programmering opgenomen van 1085 sociale huurwoningen, 600 middenhuur woningen en 1.148 woningen in de vrije sector huur/koop.

Neem particuliere huursector ook onder de regels op.

De gemeente kan alleen regels opleggen voor huurwoningen die vallen onder de vergunningsplicht van de huisvestingsvergunning. In Diemen zijn dat de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 752,23 per maand in 2021) en de middeldure huurwoningen die vallen onder de doelgroepenverordening. Voor middeldure huurwoningen die vallen onder de doelgroepenverordening is een beperkte huurverhoging afgesproken. En in de Huisvestingsverordening Diemen 2020 is afgesproken dat deze woningen alleen mogen worden toegewezen aan een huurders onder een bepaalde inkomensgrens.

Vergroot het aanbod voor specifieke groepen. Er moet meer aanbod komen voor specifieke categorieën, waaronder gezinnen, jongeren en 55+.

Het woningbouwprogramma wordt per gemeente vastgesteld. In Diemen is in het coalitieakkoord de programmering opgenomen van 1085 sociale huurwoningen, 600 middenhuur woningen en 1.148 woningen in de vrije sector huur/koop. In deze nieuwbouw zijn woningen geprogrammeerd die toegankelijk zijn voor mensen met een medische beperking en woningen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens. Een bijkomend effect is dat er doorstroming ontstaat waardoor en meer aanbod komt van verschillende woningtypen.

Voor starters oplossingen in tijdelijke tiny housing.

Tiny housing (vrijstaande woningen van maximaal 50 m^2) is geen oplossing in Diemen. In Diemen zijn er geen locaties Waar tijdelijke huisvesting gepland is.

Meer bouwen in (lage) middensegment. Er moet wel een reëel/betaalbaar alternatief zijn voor mensen die net te veel verdienen voor sociale huur.

Het college beaamt dat het toevoegen van woningen in het lage middensegment meer doorstroming vanuit de sociale huur op gang kan brengen. In het woningbouwprogramma is daarom voorzien in de bouw van middeldure huurwoningen. Via de doelgroepenverordening en de Huisvestingsverordening is voorzien dat de huurverhoging van deze woningen beperkt is en dat de woningen toegewezen aan huurders met een middeninkomen. Overigens valt het bouwen en toewijzen van middeldure huurwoningen buiten de voorstellen die nu voorliggen

Stop verkoop, zeker van benedenwoningen, want juist die leveren doorstroming op van ouderen.

Gepleit wordt voor de stop van de verkoop van benedenwoningen. Voor ouderen die niet meer de trap op kunnen is voldoende aanbod van deze woningen van belang. Met de corporaties is afgesproken dat er geen sociale huurwoningen in Diemen worden verkocht.

19.2 Betaalbaarheid van het wonen

Sociale huurwoningen worden te duur.

Sommige insprekers geven aan dat ze de sociale huur te duur vinden (worden). Voor de betaalbaarheid hebben de huurders, de corporaties en de gemeente afgesproken dat in Diemen de corporaties voor een huuraanbod in zowel de sociale huur als de vrije sector huur zorgen. In de reguliere sociale huur garanderen de corporaties aanbod in alle huurklassen en wijzen de woningen passend toe. Minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden worden in een woning met een huurprijs die niet hoger is dan de voor hen geldende aftoppingsgrens, gehuisvest.

Aandacht voor dure scheefwoners (te duur wonende mensen).

Diemenaren met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens en een huur boven de van toepassing zijnde aftoppingsgrens komen in 2021 in aanmerking voor een huurverlaging. Het gaat alleen om huurders met een sociale huur die huren van een woningcorporatie.

20. Verhuisregelingen

Door verschillende insprekers worden suggesties gedaan om de doorstroming op gang te houden en te verbeteren, met name de doorstroming van ouderen naar een passende woning.

Wat gebeurt er met de regeling 'Van groot naar beter'? Verhuisregelingen verbeteren, ouderen willen vaak wel weg. Ook mensen die kleiner willen wonen/scheef wonen en van grote woning naar begane grond willen. Beloon een senior die van een grote woning naar een kleinere verhuist. Geef voorkeursrecht aan senioren die gebruik willen maken van de hoog/laagregeling. Zeker als ze een sociale huurwoning achterlaten. Maak doorstromen zonder huursprong mogelijk.

Diverse insprekers adviseren om ouderen voorrang te geven voor passende en kleinere woningen, bijvoorbeeld op de begane grond. Bij een aantal corporaties en in een aantal gemeenten bestaan hier zogenaamde verhuisregelingen voor, bijvoorbeeld Van Hoog Naar Laag en Van Groot Naar Beter. Via 'Van Hoog Naar Laag' krijgen ouderen voorrang op een woning op de begane grond of 1-hoog, of een woning met lift. Met 'Van Groot naar Beter' krijgen kleine huishoudens voorrang op een kleinere woning wanneer zij een grote woning achterlaten en soms kunnen ze hier een verhuiskostenvergoeding voor krijgen. Bij beide regelingen mag de huurder in bijna alle gevallen de huur van de oude woning meenemen naar de nieuwe woning. In Diemen zijn afspraken over de bijdrage van de gemeente en de corporaties aan deze regelingen voorzien in 2021. Bestaande regelingen blijven in het nieuwe systeem van kracht.

Voorrangsregeling van hoog naar laag 65+ vanuit geliberaliseerde huurwoning.

Deze regeling is momenteel niet van toepassing in Diemen. De 65+ers uit geliberaliseerde of particuliere huurwoningen hebben veelal een lange inschrijfduur en kunnen daardoor relatief snel een woning bemachtigen. Ook een voorrang medische indicatie/Wmo-indicatie/65+ geeft hun voorrang wanneer de woning in verband met gezondheid niet meer toegankelijk is en ze kunnen aanspraak maken op

seniorenwoningen.

Mensen die 'te ruim' of scheefwonen verplichten te verhuizen/aanpakken scheefwonen.

Verschillende keren is gevraagd om huurders die financieel of fysiek scheefwonen te verplichten om te verhuizen. Deze discussie is niet betrokken bij deze herziening van de woonruimteverdeling. Wel kan een corporatie grotere huurverhogingen doorvoeren bij huurders die een hoog inkomen hebben terwijl ze in een sociale huurwoning wonen.

Stimuleer de mogelijkheden voor woningruil.

Woningruil is voor huurders een waardevol instrument om kansen op een andere woning te vergroten. In praktijk blijkt het vaak lastig om tot een ruil te komen waarbij beide partijen tevreden zijn en aan de voorwaarden voldoen. Het vergroten van de bekendheid van de mogelijkheden voor woningruil kan zeker bijdragen aan meer matches. Dit wordt gefaciliteerd door de website www.ruilmijnwoning.nl.

IV. Vragen over het huidige systeem van woonruimteverdeling

21. Aanbod en overige algemene vragen

Het is nu al zo moeilijk een woning te vinden, wachttijden zijn veel te lang.
Het vinden van een nieuwe sociale huurwoning zal moeilijk blijven zolang de schaarste niet is opgelost. Hiermee bieden we starters en mensen in bepaalde moeilijke situaties meer kansen terwijl ze nu eerst jaren wachttijd moeten opbouwen.

Wijs geen grote woningen toe aan jongeren (zoals De Key doet). Jongerenwoningen maximaal 40 m2. Geen grote woningen toewijzen aan eenpersoonshuishouden.
Over het algemeen geldt dat grote woningen worden gereserveerd voor grotere huishoudens, via de bezettingsnormen. Alle corporaties zijn verplicht zich te houden aan deze normen uit de huisvestingsverordening.

Waarom telt vermogen niet mee bij toewijzing, dat is niet eerlijk.
In de gemeente Amsterdam is onderzocht of het vermogen zou moeten meetellen bij toewijzing. Daarbij werd vermogen gedefinieerd als een bedrag dat iemand in staat moet stellen om een andere woning in de vrije sector voor langere tijd te huren of een koopwoning te kopen. Uit dat onderzoek bleek dat er maar zeer weinig mensen zijn die over een dergelijk inkomen beschikken, terwijl de grens altijd arbitrair blijft. Want hoeveel is voldoende om de oude dag door te brengen? Ook voor andere gemeenten zal dit beeld gelden.

Voorkeur voor tweehurenbeleid.
Woningcorporaties moeten van de Rijksoverheid passend toewijzen. Ze kunnen dit op verschillende manieren vormgeven. Een daarvan is het toepassen van een tweehurenbeleid. De corporaties passen maken echter de keuze hoe voor het beleid. De gemeente heeft daar geen directe invloed op.

22. Huidige urgentiesystematiek

Blijft sociaal-medisch urgentie mogelijk? Huishoudens met sociaal-medisch urgentie moeten voorrang krijgen.
In het nieuwe systeem is er nog steeds sprake van een urgentieregeling. De voorstellen gaan vooral over de verdeling van woningen voor de overige woningzoekenden, die via WoningNet en Woonmatch reageren. In een aantal gemeenten kunnen sociaal-medisch urgenten op dit moment zelf zoeken. Verandering voor hen is dat zij in het nieuwe voorstel direct bemiddeld zullen worden. De urgentie categorie sociaal-medisch urgenten blijft in de nieuwe werkwijze gehandhaafd.

De urgentiestatus betekent dat de huishoudens met sociaal-medische urgentie voorrang krijgen op andere woningzoekenden. De werkwijze per gemeente is daarbij verschillend. In Diemen worden sociaal-medisch urgenten nu al direct bemiddeld.

23. Verblijfsgerechtigde statushouders

Geef statushouders geen voorrang.
Elke gemeente in Nederland krijgt een taakstelling opgelegd ten aanzien van het jaarlijks aantal te huisvesten statushouders met verblijfsvergunning. Deze huishoudens hebben nog geen kans gehad om wachttijd op te bouwen. Om te voldoen aan de taakstelling heeft deze groep daarom voorrang nodig.

Er worden in de buurt van een inspreker alleen nog woningen toegewezen aan statushouders.

Hierdoor wordt de kans op overlast groter. Maak van de buurt geen getto.

In de inspraak wordt genoemd dat in sommige buurten veel statushouders geplaatst worden, waardoor in de praktijk overlast ontstaat. Bij de plaatsing van statushouders wordt rekening gehouden met een evenwichtige spreiding over de verschillende wijken en buurten. Die spreiding is uiteraard wel afhankelijk van de beschikbare sociale huurwoningen. Deze zijn niet altijd gelijk over de buurten verdeeld.

Mocht er overigens sprake zijn van overlast dan kunt u dit melden bij de gemeente of via de corporatie waar u uw woning huurt.

In praktijk gaan zogenaamde alleenstaande allochtonen vrouwen voor/er is vaak sprake van fraude.

Als er sprake is van een woonfraudesituatie kan dit gemeld worden via de betreffende corporatie en/of bij de gemeente.

V. Overige vragen/opmerkingen beleid

24. Gemeentelijk/ regionaal beleid algemeen

De vraag naar sociale huur zal stijgen door corona.

Het is mogelijk dat de vraag naar sociale huurwoningen stijgt als gevolg van economische teruggang, veroorzaakt door deze pandemie. Dat betekent dat het aantal woningzoekenden in de sociale huur zal stijgen en de druk op de beschikbare woningen nog groter wordt. Dat betekent dat nog scherpere keuzes gemaakt moeten worden. In het bouwprogramma wordt door de samenwerkende partijen in de Metropoolregio Amsterdam maximaal ingezet op het realiseren van betaalbare woningen in de nieuwbouw, om de vraag zo goed mogelijk te kunnen opvangen.

Sociale huurwoningen moeten ook onderhouden worden, hier wordt ook veel huur voor betaald.

Los van hoe woningen worden verdeeld is het belangrijk dat woningen goed worden onderhouden. De meeste corporatiewoningen worden verhuurd voor een sociale huurprijs. Ook als ze vanwege het aantal punten uit het woningwaarderingsstelsel een hogere huur zouden kunnen krijgen. Het onderhouden van de woningen en daarbij zorgen voor woongenot, moet een vanzelfsprekendheid zijn.

Arme mensen worden de stad uit gedreven.

In de regio zijn huishoudens met een laag inkomen volledig aangewezen op een sociale huurwoning. In de koopwoningen kan deze groep niet terecht. Het is daarom van belang dat de sociale huurvoorraad de komende jaren weer gaat groeien. In Diemen is in het coalitieakkoord een woningbouwprogramma opgenomen. Hierin is een aanzienlijke toename van de voorraad sociale huurwoningen afgesproken met in totaal 1085 woningen. Dat betekent een trendbreuk: want voor het eerst in een kwart eeuw groeit het aantal sociale huurwoningen in eigendom van corporaties weer. Daarnaast bevat het programma ook nog eens 600 middeldure huurwoningen.

Heb ook aandacht voor positie middeninkomens, zij komen nergens aan bod.

De gemeente Diemen heeft beleid en regels om te bereiken dat er meer middeldure huurwoningen gebouwd worden en deze bij de juiste doelgroep terecht komen. Deze voorstellen gaan over de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties.

Huurders worden gemangeld, ze zitten in een veel slechtere positie dan kopers en expats.

Deze opmerking valt buiten de scope van dit beleidsvoorstel.

Door hun inkomen worden mensen verplicht te huren. Zij zijn met kopen veel beter af.

Deze opmerking valt buiten de scope van dit beleidsvoorstel.

Kleine woningbouwvereniging heeft geen kansen bij grote woningcorporaties.

Deze opmerking valt buiten de scope van dit beleidsvoorstel.

Stikstof PFAS beleid moet worden aangepast.

Deze opmerking valt buiten de scope van dit voorstel.

25. Vrije sector huur

Beleid vrije sector werkt niet, investeerders krijgen te veel ruimte, privatisering werkt toenemende schaarste in de hand.

De gemeente Diemen maakt het mogelijk dat ontwikkelaars, investeerders en woningcorporaties middeldure huurwoningen kunnen realiseren. Alle drie de partijen zijn daarin een belangrijke partner. De gemeente hanteert daarbij kaders. De ruimte is begrensd. De balans moet uiteindelijk zo uitvallen dat er woningen gebouwd worden die op de middellange termijn nog steeds betaalbaar zijn en waarin ontwikkelaars hun geld willen investeren.

26. Airbnb

Leg Airbnb aan banden.

Deze opmerking over Airbnb valt buiten de scope van dit project. Toeristische verhuur is in Diemen op basis van de huisvestingsverordening niet toegestaan. Sociale huurwoningen mogen nooit aan toeristen verhuurd worden.

27. Landelijk beleid

Kritiek op passend toewijzen/passend wonen (naar inkomen). Dit werkt onnodig knellend.

De Rijksoverheid heeft een aantal regels voor woningcorporaties ten aanzien van passend toewijzen en inkomensgrenzen vastgelegd in de Woningwet. Woningcorporatie en gemeenten kunnen bij de woonruimteverdeling niet afwijken van deze kaders. Binnen deze kaders moet het nieuwe systeem op een eerlijke en transparante manier de kansen van bepaalde groepen die op dit moment te weinig kans hebben, vergroten.

Maak één landelijk woonruimteverdeelsysteem.

Er bestaan op dit moment initiatieven voor een landelijk systeem. Niet overal worden woningen op dezelfde manier verdeeld. In het landelijk systeem gaat het om het makkelijker maken voor woningzoekenden om aanbod in verschillende regio's in te zien. De samenwerkende gemeenten houden deze ontwikkeling in de gaten. Dit valt echter buiten de scope van dit beleidsvoorstel.

Onderscheid in leeftijd bij jongerenwoningen (tot 23 jaar) en voor jongeren in de leeftijd van 23 tot 28 jaar werkt niet. Daardoor valt een jongere steeds net buiten de boot, op het moment dat hij of zij aan de beurt is.

Er zijn twee leeftijdscategorieën onder jongerenwoningen. Deze categorieën komen voort uit de richtlijnen vanuit het rijk voor de huurtoeslaggrenzen, en het type woningen waarbij deze van toepassing zijn. De kleinste woningen kunnen worden verhuurd aan jongeren binnen de laagste leeftijdscategorie (tot 23 jaar) en de wat grotere woningen aan de tweede categorie.

Het bijkomende voordeel is dat elke categorie een eigen "wachtlijst" heeft waardoor de jongste groep ook een kans heeft binnen zijn categorie. Maar ook bij jongerenwoningen is sprake van schaarste en zijn er geen garanties te geven op het tijdig in aanmerking komen voor een jongerencontract. In bepaalde gemeentes in de regio wordt om die reden ook gewerkt met loting.

Jongeren kunnen door beleid het huis niet uit, tegelijkertijd gelden er allerlei landelijke normen/ bestraffingen hierop, zoals meer inkomens bij elkaar optellen in relatie tot huurverhoging/ kostendelersnorm e.d.

De bedoeling van het beleidsvoorstel is jongeren meer kansen te bieden om wel het huis uit te kunnen. Daarmee wordt de schaarste echter nog niet opgelost. Uw opmerkingen over landelijke normen vallen buiten de scope van dit beleidsvoorstel. De gemeente heeft hier wel aandacht voor in het gesprek met het Rijk.

VI. Reacties huurdersverenigingen

Veel belangenorganisaties, huurderskoepels en huurdersverenigingen hebben een reactie ingestuurd. Het college bedankt deze partijen voor hun inbreng. Omdat deze reacties vaak uitgebreider zijn en over veel verschillende punten gaan, is ervoor gekozen om in dit hoofdstuk per organisatie een antwoord te geven op de ingebrachte punten. Per reactie zijn de hoofdpunten zo goed mogelijk in beeld gebracht. Waar nog niet voldoende in beantwoording is voorzien, kan de brede beantwoording van de inspraak van deel II in een aanvulling voorzien.

Reacties belangenverenigingen

1. Stichting !Woon

→ **Positief dat wachttijd een belangrijk criterium blijft.**

→ **Verschuiving wachtrij gaat in tegen opgebouwde rechten.**
U geeft aan dat het positief is dat wachttijd een belangrijk criterium blijft. In het voorstel is ervoor gekozen om dit de basis te laten zijn voor de verdeling, immers het laten vervallen van inschrijfduur zou de rechten van bestaande woningzoekenden te veel aantasten. U geeft aan dat de verschuiving in de wachtrij ingaat tegen de opgebouwde rechten. Uit het regionale participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek dat er groot draagvlak is om de toewijzing niet meer alleen te baseren op basis van inschrijfduur. Door de nieuwe systematiek ontstaat er weliswaar een verschuiving, maar een woningzoekende met veel wachtpunten heeft nog steeds een betere uitgangspositie in de wachtrij dan iemand met korte inschrijftijd.

→ **Zorgpunt bij blokkade IP- adressen; als woonmedewerker meer woningzoekenden helpt, kan hij geblokkeerd worden.**
Ten aanzien van uw opmerking over de blokkade op de IP- adressen onderschrijft het college het belang van de hulp voor woningzoekende en wil geenszins dat de IP- adressen van deze medewerkers geblokkeerd worden. In de uitwerking bij WoningNet zal hier een passende technische oplossing voor gevonden moeten worden.

→ **Creëer beroepsmogelijkheden voor het toekennen van alle drie de situatiepunten.**
In deze beroepsmogelijkheden wordt voorzien. Woningzoekenden zullen hier ook over geïnformeerd worden op het moment dat zij een afwijzing krijgen van hun aanvraag voor een van de situatiepunten.

→ **Voorwaarde van het invoeren van sancties om no-show en weigeren is een verdergaande verbetering presentatie op WoningNet.**
In het beleidsvoorstel is aangegeven dat de informatievoorziening op WoningNet en Woonmatch binnen een jaar na besluitvorming over het beleidsvoorstel op orde is. Naar aanleiding van de reacties van insprekers stelt het college voor om verdergaande eisen op te nemen ten aanzien van de advertenties die op WoningNet geplaatst worden. Deze voorwaarden worden verder uitgewerkt.

→ **Woningzoekenden worden kort van tevoren uitgenodigd voor bezichtiging. Deze termijn is nu vaak drie dagen.**

→ **Er worden teveel mensen uitgenodigd bij een bezichtiging.**
Het is belangrijk voor woningzoekenden dat zij tijdig worden geïnformeerd over de mogelijkheden tot bezichtiging. Vaak moeten zij hiervoor vrij vragen van werk of anderszins iets regelen. Via de inspraak wordt gemeld dat mensen soms pas een dag van tevoren een uitnodiging krijgen, dit is te kort.

Daar staat tegenover dat het ook niet wenselijk is dat sociale huurwoningen te lang leegstaan. Daarom wordt een minimale termijn afgesproken voor aankondiging van bezichtiging door de verhuurder. Deze termijn wordt op drie dagen gesteld.

De reden dat veel mensen voor een bezichtiging worden uitgenodigd is dat veel woningzoekenden na bezichtiging aangeven dat zij geen interesse in de woning meer hebben. Dit blijft ook in de toekomst mogelijk en telt nog niet als een weigering. Wel volgt er 1 punt aftrek, net als na het niet accepteren van een uitnodiging voor bezichtiging. Daarom wordt verwacht dat het aantal afmeldingen voor een

woning na bezichtiging niet zal afnemen. Een groot aantal mensen uitnodigen is dan voorwaarde voor een vlot verhuurproces en het voorkomen van te lange leegstand van sociale huurwoningen.

→ **Zorg voor voldoende aandacht voor mensen die niet digitaal vaardig zijn zoals, ouderen, mensen die de taal niet machtig zijn en de woningzoekende met LVB problematiek.**

De communicatie is gericht op alle woningzoekenden die te maken krijgen met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, ook de gewone woningzoekende. Specifieke aandacht is er voor de doelgroepen in dringende situaties, jongeren, gezinnen, senioren en mensen die minder (digi-)taal vaardig zijn. Dit najaar wordt nader in beeld gebracht welke extra begeleiding voor deze groepen nodig is. Er wordt gedacht aan incidentele en structurele persoonlijke begeleiding op lokale plekken, informatie- en instructieboekjes, instructiefilmpjes, stroomschema's met pictogrammen en een toegankelijke en heldere inrichting van het nieuwe systeem op WoningNet en Woonmatch.

→ **Situatiepunten gescheiden; hoe ga je om met ouders die de papieren niet op orde krijgen? Aandacht hiervoor.**

→ **Situatiepunten: voeg niet meer categorieën toe. In de toekomst heeft voorrang anders geen betekenis meer.**

Ten aanzien van de situatie relatiebreuk met kinderen is er voorlopig geen mogelijkheid om ouders zonder echtscheidingsdocumenten te toetsen op een echtscheiding. Op het moment dat een ouderschapsplan is opgesteld volstaat dit echter ook. Belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van de criteria is echter dat eenvoudige en eenduidige toetsing nodig is. Te veel maatwerk betekent dat deze situaties in de praktijk niet meer uitvoerbaar zijn.

Bij invoering wordt gewerkt met drie situaties. Deze situaties kwamen duidelijk naar voren uit het participatietraject in het voorjaar van 2019. Er is draagvlak voor extra steun voor deze drie groepen. Het college is niet voornemens daar andere situaties aan toe te voegen. In het beleidsvoorstel zijn overigens drie categorieën problematisch thuiswonenden jongeren geschrapt. Het gaat om de 'jonge mantelzorgers', de categorie 'Jongeren van ouders met sociaal-medische urgentie als ze niet meetellen met de huishoudgrootte na verhuizing' en de categorie 'Jongeren met ouders met een verslaving en of zware psychische/psychiatrische problematiek'. Deze categorieën bleken niet goed toetsbaar.

→ **Samenwerking gezocht: verzorg een training voor de vrijwilligers.**

Het college waardeert de betrokkenheid van Stichting Woon! en gaat in op de uitnodiging tot samenwerking. Er worden onder andere leermodules en webinars ontwikkeld, hiervoor zullen ook de vrijwilligers van Stichting !Woon betrokken worden. Hiervoor wordt contact met u opgenomen.

2. Cliëntbelang

→ **Wonen is een mensenrecht. De woonruimteverdeling moet de inclusieagenda van de VN als uitgangspunt nemen.**

→ **Dit ingewikkelde puntensysteem zet ouderen op achterstand, net als laaggeletterden.**

Wonen is inderdaad een basisrecht. Met de Huisvestingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om bij verdeling van sociale huurwoningen maatregelen te nemen tegen onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste. Via de woonruimteverdeling kan die schaarste niet opgelost worden. Met dit beleidsvoorstel streeft het college ernaar de onevenwichtige effecten van die schaarste toch zo goed mogelijk te verdelen over alle huishoudens die op een sociale huurwoning aangewezen zijn. Inclusie is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Voor groepen die een benarde positie op de woningmarkt hebben komt er extra steun, in de vorm van situatiepunten. Veel aandacht wordt besteed aan het ondersteunen van ouderen en niet-digitaal vaardigen om toch te kunnen participeren in dit systeem.

→ **Maak passend wonen ook mogelijk voor mensen met een beperking.**

→ **Zorg om jongerenwoningen, seniorenwoningen en rolstoelwoningen.**

Dit beleidsvoorstel heeft tot doel om op regionaal niveau afspraken te maken over de verdeling van sociale huurwoningen. Daarbij is er ruimte om in een gemeente woningen te labelen voor bijzondere doelgroepen. Afspraken hierover worden gemaakt op het niveau van een individuele gemeente en vallen niet binnen de scope van dit project. Dat geldt ook voor regelgeving m.b.t. het mogelijk maken

van passend wonen voor mensen met een beperking. Vanuit de gemeente is eerder met u contact opgenomen naar aanleiding van uw reactie op dit punt.

→ **Positief dat het nieuwe systeem zicht richt op jongeren met een licht verstandelijke beperking.**
Ten aanzien van het punt over jongeren met een licht verstandelijke beperking wil het college verduidelijken dat dit geen categorie is voor de situatiepunten problematisch thuiswondende jongeren. Deze categorie kan wel onder een groep jongeren met een WMO-indicatie vallen.

→ **Zorg om blokkering van IP adressen, hulpverleners reageren voor anderen.**
Ten aanzien van de opmerking over de blokkade op de IP- adressen onderschrijft het college het belang van de hulp voor woningzoekenden en wil geenszins dat de IP- adressen van deze medewerkers geblokkeerd worden. Met de voorgenomen uitwerking waarbij reacties worden geteld, zal dit geen problemen opleveren.

→ **Ouderen laten een sociale huurwoning achter en bevorderen daarmee de doorstroming. Dit heeft geen nadelig effect voor starters.**
In de praktijk blijkt dat niet elke sociale huurwoning die wordt achtergelaten door een doorstromer uiteindelijk leidt tot een verhuring aan een woonstarter. Hiermee is in deze krappe markt, waar de alternatieven voor hen zeer beperkt zijn, hun positie zeer nadelig. Dat is de reden om bij deze nieuwe woonruimteverdeling meer ruimte te geven aan jongeren en woonstarters. Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek hier ook graag draagvlak voor. Wel blijven gerichte doorstroming bevorderende maatregelen in gemeenten van kracht, zoals de regeling van hoog naar laag. Dit zijn regelingen die specifiek een meer passende bewoning van ouderen stimuleren.

→ **Verleen lokaal voorrang voor mantelzorgers.**
Mantelzorgers zijn een wettelijke urgentiecategorie. Zij kunnen nu al in alle gemeenten urgentie aanvragen.

Het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling betreft een regionaal voorstel op hoofdlijnen. Gemeenten gaan zelf over het eventueel voorrang geven op lokaal niveau aan deze groep.

→ **Zoekpunten wegen te zwaar ten opzichte van situatiepunten en wachtpunten.**
Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun voor een systeem dat niet alleen gebaseerd is op inschrijfduur (wachtpunten). Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is de afweging gemaakt hoe de punten zich tot elkaar moeten verhouden. Doel was huishoudens die situatiepunten hebben en intensief zoeken, maar nog niet veel wachtpunten hebben opgebouwd, ook kansen te geven op een woning. Bij het maken van dit beleid heeft onderzoeksbureau RIGO een simulatie uitgevoerd waarbij de effecten van varianten met meer of minder zoekpunten met elkaar werden vergeleken. Bijvoorbeeld slechts 12 punten of een onbeperkt aantal punten. De conclusie hiervan is dat een systeem met 30 zoekpunten het meeste evenwichtige beeld gaf waarbij mensen die tussen de 2 en 5 jaar actief zoeken een grotere kans maken om een woning te vinden, zonder de groepen met een langere inschrijfduur teveel te verdringen.

→ **Voorrang voor mensen in een revalidatiecentrum.**
Gemeenten kunnen zelf bepalen welke groepen huishoudens in aanmerking komen voor urgentie. Dit valt niet binnen de scope van dit regionale traject.

3. Kansplus (organisatie voor mensen met een beperking)

→ **Kansplus is positief over situatiepunten voor problematisch thuiswonende jongeren. Jongeren met LVB komen eerder in aanmerking. Deze groep heeft bij de overgang van WLZ/ AWBZ naar WMO minder aandacht gekregen.**
Ten aanzien van het punt over jongeren met een licht verstandelijke beperking wil het college verduidelijken dat dit geen categorie is voor de situatiepunten problematisch thuiswondende jongeren. Deze categorie kan wel onder een groep jongeren met een Wmo-indicatie vallen.

→ **Zoekpunten wegen te zwaar ten opzichte van situatiepunten en wachtpunten.**
Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun voor een systeem dat niet alleen gebaseerd is op inschrijfduur (wachtpunten). Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is de afweging gemaakt hoe de punten zich tot elkaar moeten verhouden. Doel was huishoudens die situatiepunten

hebben en intensief zoeken, maar nog niet veel wachtpunten hebben opgebouwd, ook kans te geven op een woning. Bij het maken van dit beleid heeft onderzoeksbureau RIGO een simulatie uitgevoerd waarbij de effecten van varianten met meer of minder zoekpunten met elkaar werden vergeleken. Bijvoorbeeld slechts 12 punten of een onbeperkt aantal punten. De conclusie hiervan is dat een systeem met 30 zoekpunten het meeste evenwichtige beeld gaf waarbij mensen die tussen de 2 en 5 jaar actief zoeken een grotere kans maken om een woning te vinden, zonder de groepen met een langere inschrijfduur teveel te verdringen.

→ **Lokale voorrang voor mantelzorgers om dicht in netwerk te wonen.**

→ **Verleen lokaal voorrang voor mantelzorgers.**

Mantelzorgers zijn een wettelijke urgentiecategorie. Zij kunnen nu al in alle gemeenten urgentie aanvragen. Om voor urgentie op grond van mantelzorg in aanmerking te kunnen komen, moeten beide partijen minimaal 5 kilometer van elkaar wonen.

Het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling betreft een regionaal voorstel op hoofdlijnen. Gemeenten gaan zelf over het eventueel voorrang geven op lokaal niveau aan deze groep.

4. Jeugdplatform Amsterdam

→ **Is positief over meer aandacht voor problematisch thuiswonenden jongeren, starters en gezinnen met kinderen.**

Het college dankt het jeugdplatform voor de reactie. Het bevorderen van de positie van deze groepen zijn belangrijke doelstellingen bij de nieuwe woonruimteverdeling.

→ **Verliezen van zoekpunten bij No-show PTJ niet goed, kwetsbare jongeren vergeten de afspraak.**

→ **Maak aanvraag voor situatiepunten voor brede groep hulpverleners toegankelijk.**

Zonder sanctie op no-show is het opbouwen van zoekpunten wel erg vrijblijvend en zal de groep die deze punten opbouwt toenemen, net als het aantal bezichtigingen waar zonder bericht mensen niet komen opdagen voor bezichtiging. De effectiviteit van de maatregel gaat daarmee verloren. Het college wil dat de aanvraag van situatiepunten door de jongere zelf gedaan wordt, de jongere wordt immers ook in staat geachte zelfstandig te wonen en zelf zaken te kunnen regelen. Op de sancties op weigeren en no-show wordt om deze reden geen uitzondering gemaakt voor jongeren. Overigens wordt wel extra ondersteuning georganiseerd voor woningzoekenden die moeite hebben om te gaan met het systeem.

→ **Pleiten voor intermediairs bij WMO loketten. Voor Amsterdam is OkT een passende beoordelaar.**

Deze opmerking valt buiten het kader van dit beleidstraject.

→ **Pleegjongeren: breng gehele situatie in beeld.**

Voor de categorie pleegjongeren geldt dat ook jongeren in een gezinshuis worden meegenomen en alle pleegjongeren situatiepunten kunnen krijgen. De begeleiding van deze jongeren valt buiten de scope van dit project.

→ **Pleiten voor maatwerk bij beoordeling. Dit sluit ook beter aan bij beleving van de jongere zelf.**

→ **Mantelzorgjongeren: beoordeel in welke mate er risico ontstaat in hun ontwikkeling door de mantelzorgtaak.**

Bij de uitwerking van het afwegingskader voor problematisch thuiswonenden jongeren is het uitgangspunt een eenvoudige en eenduidige manier van toetsen met bewijslast. Dit is belangrijk voor de transparantie, uitvoerbaarheid en het draagvlak, ook bij andere woningzoekenden.
Om deze reden zijn ook twee van de vijf categorieën problematisch thuiswonenden jongeren geschrapt, waaronder de categorie 'Jonge Mantelzorgers' de criteria bleken tot een zeer intensieve en minder uitlegbare toetsing te leiden. Dit geldt ook voor jongeren met ouders met een verslaving en of psychische of psychosociale kwetsbaarheid.

→ **Tijdelijke contracten jongerenwoningen zijn niet passend. Maak van vangnet geen optie maar een recht.**

De jongeren en studentencontracten, met een contractduur van 5 jaar, zijn bedoeld om te voorzien in

tijdelijke huisvesting van een groep woningzoekenden, waarvan verwacht wordt dat een (groot) deel van hen tijdelijk op de sociale huur is aangewezen. Het college realiseert zich dat een deel van de groep die hiervan gebruik maakt, ook na afloop van het tijdelijke contract, qua inkomen nog aangewezen is op sociale huur. Zeker nu door prijsstijging in de afgelopen jaren het aanbod in het lage middeldure huursegment en het goedkope koopaanbod is afgenomen. Om hun kansen te bevorderen geldt dat de inschrijving op WoningNet bij aanvaarding van een tijdelijk contract, gewoon blijft doorlopen. Hiermee hebben zij gelijke kansen ten aanzien van starters op de woningmarkt die geen tijdelijk contract hebben. Het tijdelijk contract moet daarom nadrukkelijk gezien worden als een extra optie voor tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld in verband met studie, en niet als een opstap naar sociale huur.

Het perspectief van studenten is daarbij anders dan het perspectief van jongeren zonder studie die een sociale huurwoning betrekken. Zij zullen vaker langdurig op sociale huur aangewezen zijn. Daarom is het voorstel van het college om specifiek de jongeren, die na afloop van een jongerencontract geen alternatief hebben, te ondersteunen bij het zoeken naar een woning in de reguliere sociale huur. Dit is in het regionale beleidsvoorstel voorzien via de optie om in een gemeente een experiment te starten met het toekennen van startpunten. Jongeren kunnen dan onder voorwaarden in aanmerking komen voor extra startpunten. De uitwerking van dit voorstel wordt opgenomen in het volledig beleidsvoorstel en verder toegelicht in het hoofdstuk met wijzigingsvoorstellen.

→ **Volledige informatievoorziening is belangrijk voor jongeren.**
Volledige informatievoorziening is belangrijk voor alle woningzoekenden. Daarom wordt er aan gewerkt om alle informatie die nodig is om te kunnen participeren in dit nieuwe systeem voor woonruimteverdeling op een beschikbare en toegankelijke manier aan te bieden. Deze informatie zal in elk geval te vinden zijn op de aanbodsites WoningNet en Woonmatch. Informatie over urgenties is te vinden via de website van de gemeente.

5. Jeugdhulpaanbieder Level Amstelveen

→ **Positief dat pleegjongeren situatiepunten krijgen. Vragen zich af of jongeren die in een gezinshuis onder de noemer vallen.**

→ **Urgente woonvraag kan al vanaf 18 jaar ontstaan, dus ook vanaf die tijd op laten bouwen voor pleegjongeren.**
Gezinshuizen vallen net als pleegzorg onder 'jeugdhulp in gezinsvormen'. In beginsel is de zorg in een gezinshuis intensiever, maar in de praktijk is er veel overlap tussen de zwaarte van de hulpvraag en het zorgdoel van pleegkinderen en gezinshuiskinderen. Er is in de regio verschil tussen de hulp bij huisvesting na verblijf in een gezinshuis. Het voorstel is om jongeren in gezinshuizen ook als pleegjongeren op te nemen onder de categorie pleegjongeren.

→ **Terecht dat er verder wordt gekeken naar problematische situatie. Dit zou vanuit de maatwerkgedachte kunnen plaatsevinden.**
Ten aanzien van het punt van de problematische situatie heeft een werkgroep een afwegingskader ontwikkeld. Uitgangspunt bij het bepalen welke stukken als bewijslast kunnen dienen voor het afwegingskader is dat de toets eenduidig en eenvoudig moet zijn. Dit betekent zo min mogelijk interpretatie, zo min mogelijk behoefte aan overleg tussen beoordelaars en andere professionals binnen en buiten de gemeente. Hierdoor is minder ruimte voor de maatwerkgedachte.

6. Werkgroep Jongeren Plus (mede namens Volksbond Streetcornerwork)

→ **Voorgesteld wordt om een wijziging aan te brengen in groep 2 'Jongeren met een indicatie voor ambulante ondersteuning'. Punt 2 wordt dan: Jongeren met psychische of psychosociale problematiek. Het gaat hier om jongeren met psychische of psychosociale problematiek, bekend bij een door de Gemeente erkende hulpverleningspartner, die de aanvraag ondersteunt.**

→ **Reden voor deze aanpassing is dat de doelgroep zoals die nu is benoemd, jongeren uitsluit die met psychosociale problemen kampen en daarvoor hulpverlening ontvangen, zonder dat zij een WMO-indicatie hebben.**

Een regionale werkgroep heeft een concept afwegingskader gemaakt voor de toetsing van de problematisch thuiswonenden jongeren. Voorop staat dat bij de toets niet te veel maatwerk nodig is. Uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid zijn essentiële onderdelen om voldoende draagvlak te creëren voor de situatiepunten. In het eerste jaar wordt voorgesteld te beginnen met de drie categorieën jongeren die makkelijk toetsbaar zijn.

Ten aanzien van categorie nr. 2, 'Jongeren met een WMO- indicatie gaat het zoals in het beleidsvoorstel aangegeven om jongeren met psychische of psychosociale problematiek. De werkgroep heeft ervoor gekozen om deze groep nader af te bakenen. Alleen jongeren die al een jaar lang ambulante WMO-ondersteuning hebben gehad en voor wie geldt dat de ondersteuning geactualiseerd wordt voortgezet, komen in aanmerking. Hiermee wordt het volgende bereikt:

→ **Alleen jongeren die hebben laten zien dat zij trouw zijn aan de ondersteuning komen in aanmerking.**

→ **Alleen jongeren die voor langere tijd ambulante ondersteuning nodig hebben, komen in aanmerking.**

→ **Alleen jongeren die echt tot de doelgroep behoren worden bereikt:**

- Het eerst jaar wordt pas duidelijk hoeveel ondersteuning de jongere op de lange termijn nodig heeft.
- Deze jongeren behoren in de praktijk allemaal tot de doelgroep jongeren met psychische of psychsociale problematiek.
  Met deze voorgestelde werkwijze helpt je de jongeren die geen WMO-indicatie hebben maar wel de druk ondervinden van psychosociale problemen niet. In de praktijk blijkt het lastig om de veelvoud aan problemen te toetsen en is gekozen voor een werkbare systematiek in het eerste jaar. Het kan dat na monitoring in het eerste jaar er nog een categorie of criterium wordt toegevoegd in het afwegingskader.

→ **Niet alle jongeren zullen in de nabije toekomst onder de paraplu van de buurtteams vallen.**

Juist moeilijk bereikbare/begeleidbare risicojongeren zullen zeer waarschijnlijk door een meer specialistische schil aan samenwerkingspartners rondom de buurtteams begeleid worden.
Het college dankt werkgroep jongeren plus voor het meedenken ook richting de toekomst met de ontwikkelingen richting de buurtteams.

7. HVO Querido

→ **Voor de meeste van cliënten (vooral zij die uitstromen uit de maatschappelijke opvang) verandert er niet. Voor hen gelden de afspraken over matching volgens de 10 werkafspraken Thuis in de Wijk.**

Het college beaamt dit.

→ **Positief dat jongeren met psychische of psychosociale problematiek, met een Wmo-indicatie voor ambulante/individuele ondersteuning situatiepunten kunnen krijgen, waardoor ze meer kans maken op een andere woning. Datzelfde geldt voor jongeren met ouders met een verslaving of zware psychische/psychiatrische problematiek.**

Het college dankt HVO Querido voor de reactie. Er wordt bij de wijzigingen in het beleidsvoorstel voorgesteld dat de categorie jongeren van ouders met een verslaving en of zware psychische/ psychiatrische problematiek geschrapt wordt. Bij een toetsing op de ouders van deze jongeren spelen privacy technische bezwaren, waardoor deze nu niet voldoende transparant uit te werken is.
Na een jaar wordt de werkwijze geëvalueerd en wordt nogmaals bekeken of categorieën waarvan dat wenselijk is, betrokken kunnen worden.

→ **Zoekpunten; verwachten dat dak- en thuislozen lastig het systeem kunnen doorgronden, en nog vaker hulp zullen vragen. We willen daarom onderstrepen dat goede voorlichting en uitleg van het systeem aan minder (digi)taalvaardigen echt belangrijk is. Net als extra aandacht en persoonlijke begeleiding bij gemeente, corporaties en organisaties als sociale wijkteams en Stichting !Woon.**

Ten aanzien van het punt over de kwetsbare groep van dak- en thuislozen heeft het college begrip voor deze zorgen. In de communicatie en leermodules voor hulp verleners, buurtteams en ondersteunende team zal aandacht komen voor de kwetsbare groepen.

→ **Kosten voor inschrijven (eenmalig € 50) en verlenging (€ 8 per jaar) zijn voor veel van onze cliënten een belemmering. Is hiervoor bijzondere bijstand mogelijk?**

Het college begrijpt deze zorgen met betrekking tot het inschrijfgeld. Gemeenten gaan echter niet over het inschrijfgeld. Het inschrijfgeld wordt bepaald door de corporaties in overleg met de aanbodsites. Uitgangspunt is dat deze aanbodsites kostendekkend zijn. Kosten komen in principe alleen in aanmerking voor vergoeding uit bijzondere bijstand als ze bijzonder, onvoorzien en noodzakelijk zijn. De kosten van inschrijving bij WoningNet zijn algemene kosten van bestaan die bovendien te voorzien zijn. Deze kosten moeten daarom worden voldaan uit de (algemene) bijstandsuitkering en komen niet in aanmerking voor vergoeding uit de bijzondere bijstand.

→ **De presentatie van het woningaanbod moet beter als het weigeren, zoek- en situatiepunten kan kosten.**

Het college beaamt dit. In het hoofdstuk met wijzigingsvoorstellen is een aanscherping ten opzichte van het beleidsvoorstel opgenomen.

8. WAUW Netwerk maatschappijkritische 50+ vrouwen

→ **Geef aandacht aan ouderen die in de eigen buurt willen blijven wonen.**

Het college begrijpt dat ouderen een bijzondere doelgroep zijn die veel baat hebben bij hun sociale netwerk en daarmee graag in de eigen buurt zouden willen wonen. De colleges in de verschillende gemeenten hebben verschillende initiatieven om geclusterde oudere woningen te realiseren. Ook zijn er verhuisregelingen die gericht de doorstroming van ouderen bevorderden. In de nieuwe werkwijze vervallen de bestaande regelingen niet. De uitwerking van de regelingen valt buiten de scope van dit project, maar wordt door gemeenten opgepakt.

→ **Ouderen zijn minder digitaal vaardig.**

De toegankelijkheid van de nieuwe woonruimteverdeling voor ouderen en niet of minder digitaal Vaardigen is een belangrijk aandachtspunt bij de implementatie van het nieuwe systeem. Zij moeten Niet benadeeld worden door de nieuwe werkwijze. Daarom wordt er bij invoering veel aandacht besteed aan het toegankelijk maken van dit systeem en wordt extra begeleiding georganiseerd.
Dit najaar wordt nader in beeld gebracht welke extra begeleiding voor (onder andere) ouderen nodig is. Er wordt gedacht aan incidentele en structurele persoonlijke begeleiding op lokale plekken, informatie- en instructieboekjes, instructiefilmpjes, stroomschema's met pictogrammen en een toegankelijke en heldere inrichting van het nieuwe systeem op WoningNet en Woonmatch.

→ **Zoekpunten zijn nadelig voor ouderen die lang hebben gewacht.**

→ **Pleiten ervoor zoekpunten niet op seniorenwoningen van toepassing te maken.**
Het college erkent dat de positie van ouderen die veel inschrijfduur hebben opgebouwd en niet actief zoeken achteruit gaat. Doelstelling bij deze herziening was het bieden van kansen aan jongeren en woonstarters, omdat zij nu bijna geen kans maken. Uit de participatie in het voorjaar van 2019 bleek hier ook breed draagvlak voor. Meer kansen voor de ene groep betekent dat kansen voor andere groepen afnemen. In dit geval maken vooral woningzoekenden die niet of minder actief zoeken ook minder kans, welke leeftijd zij ook hebben. De groep ouderen die afhankelijk is van een seniorenwoning, heeft in principe nog steeds te maken met een gelijk speelveld. Deze woningen zijn gereserveerd voor de doelgroep ouderen. Binnen deze groep komt de woningzoekende met de meeste punten als eerste in aanmerking.

→ **Doe meer voor doorstroming ouderen, zij laten een grote woning achter voor een gezin, dit kost geen extra woning.**
In de praktijk blijkt dat niet elke sociale huurwoning die wordt achtergelaten door een doorstromer uiteindelijk leidt tot een verhuring aan een woonstarter. Hiermee is in deze krappe markt, waar de alternatieven voor hen zeer beperkt zijn, hun positie zeer nadelig. Dat is de reden om bij deze nieuwe woonruimteverdeling meer ruimte te geven aan jongeren en woonstarters. Wel blijven bestaande gerichte doorstroming bevorderende maatregelen in gemeenten van kracht, zoals de regeling van hoog naar laag. Dit zijn regelingen die specifiek een meer passende bewoning van ouderen stimuleren.

9. Wooncafé Amsterdam

→ **Het wooncafé constateert dat er grote schaarste is, de huurverhogingen groot zijn, door het meenemen van de WOZ-waarde in de puntentelling en woningen steeds meer als een beleggingsobject gezien worden. Zij pleiten voor meer middenhuur.**
Het college onderschrijft dat er grote schaarste is en constateert dat de betaalbaarheid van het wonen in Amsterdam onder grote druk staat. Het college zet zich via diverse trajecten in om te zorgen voor meer betaalbare woningen in de gemeente. Het toevoegen van middenhuur is belangrijk, om mensen die hiervan afhankelijk zijn meer ruimte te bieden en doorstroming uit het sociale huursegment te bevorderen. Desondanks is het college van mening dat ook maatregelen genomen moeten worden in de verdeling van sociale huurwoningen. Ook binnen de groep mensen die van een sociale huurwoning afhankelijk zijn, is er verschil in de dringendheid van de vraag.

→ **Zoekpunten zijn niet goed voor de doorstroming. Mensen worden verplicht vaak te reageren, terwijl het beschikbare aanbod niet altijd volstaat.**

→ **Er is te weinig aanbod om vier keer per week te reageren. Bijvoorbeeld als je in eigen buurt wilt wonen op de begane grond et cetera.**
Het belonen van actief zoeken door zoekpunten toe te kennen, betekent niet automatisch dat alle doorstromers in een slechtere positie verkeren. Dat is afhankelijk van het zoekgedrag. Wel is het zo dat (op dit moment) woonstarters vaak intensiever zoeken dan doorstromers. Zij hebben immers nog geen zelfstandige woning en ervaren daardoor relatief vaker een dringende verhuiswens dan doorstromers. Het is zo dat dit systeem de kansen van woningzoekenden die breder reageren bevordert, ten opzichte van huishoudens die gericht zoeken in een bepaalde buurt, of een specifiek type woning. In de inspraak wordt ook een punt gemaakt van verdringing van bepaalde groepen die van een specifiek woningaanbod afhankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld grote woningen. Doordat dit soort woningen vaak gereserveerd wordt voor bepaalde doelgroepen, zoals grote gezinnen, wordt ervoor gezorgd dat woningen beschikbaar blijven voor de groep mensen die er het meest op aangewezen is.
Ten aanzien van het opbouwen en afbouwen van zoekpunten wordt een wijziging in het beleid voorgesteld. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat woningzoekenden die niet vier keer in de maand gereageerd hebben, maar één tot drie keer, niet meteen aftrek van zoekpunten krijgen.

→ **In coronatijd kon je de woning niet bezichtigen.**
Helaas was dit niet altijd mogelijk. Dit is door de corporaties zo goed mogelijk opgevangen door online bezichtiging mogelijk te maken, via filmpjes.

→ **Verbeteren advertenties op WoningNet. Ook informatie over isolatie, geluidoverlast en het aantal verdiepingen in een pand moet meegenomen worden.**
Ook ten aanzien van dit punt wordt een wijziging voorgesteld in het beleid. Er komen aanvullende voorwaarden voor woningadvertenties, zie verder hoofdstuk VII, wijzigingsvoorstellen. Uw suggesties nemen we mee in de uitwerking.

→ **Wat is een limitatieve lijst?**
Een limitatieve lijst is een lijst met een uitputtende opsomming. Overigens wordt het voorstel over de voorwaarden voor woningadvertenties nog verder uitgewerkt worden.

→ **Het logaritme is niet helder.**
Er wordt in het beleidsvoorstel niet gewerkt met een logaritme.

→ **Woonduur weer gedeeltelijk laten meetellen. Gescheiden mensen hebben woonduur.**
In 2015 is woonduur afgeschaft, omdat het niet meer aansloot bij de wettelijke voorschriften uit de Huisvestingswet. Voor de huishoudens die toen recht hadden op woonduur is een overgangsregeling opgesteld, waarin bepaald is dat de woonduur omgezet werd naar inschrijfduur en op deze manier nog 15 jaar geldig bleef, tot 1 juli 2030. Daarna vervalt de naar inschrijfduur omgezette woonduur. Gescheiden mensen komen niet automatisch in aanmerking voor woonduur. Voor de naar inschrijfduur omgezette woonduur gelden dezelfde voorwaarden als destijds voor woonduur. Woningzoekenden kunnen hier alleen gebruik van maken als de woning vrij komt na verhuizing. Alleen de hoofdinschrijver kan aanspraak maken op woonduur.

→ **Ouderen zijn minder digitaal vaardig.**
Een deel van de ouderen zal waarschijnlijk minder digitaal vaardig zijn. Dit geldt echter zeker niet voor alle ouderen. Bij de invoering van de nieuwe woonruimteverdeling wordt rekening gehouden met de minder digitaal vaardige groepen, zie ook bij het hoofdstuk over uitlegbaarheid en zoekpunten dat er extra aandacht is voor minder digitaal vaardigen.

→ **Vragen zich af of de regio een aandeel van de Amsterdammers kan huisvesten. Moeten we niet terug naar voorrang eigen inwoners.**
Amsterdammers verhuizen naar de regio en mensen uit de regio verhuizen naar Amsterdam. Deze wisselwerking is belangrijk omdat niet in elke gemeente elke woonomgeving of woningtype te vinden is, of omdat er andere redenen zijn om naar een andere gemeente te willen verhuizen. Denk aan dichter bij de kinderen wonen, naar een stad verhuizen voor werk en studie etc. In de Huisvestingswet wordt de mogelijkheid geboden bij 25% van de toewijzingen van woningen voorrang te geven aan eigen inwoners. Het college maakt hier ook gebruik van. Overigens blijkt uit jaarlijkse cijfers over de woonruimteverdeling dat ca. 40-50% van de woningen in de gemeente Diemen wordt toegewezen aan Diemenaren.

→ **Situatiepunten: onduidelijk wie het Centraal team is.**
Het centraal team is een partij die extern ingehuurd wordt voor beoordeling van de situatiepunten. Hiervoor wordt een geschikte partij gezocht.

→ **De beroepsprocedure wordt alleen bij de problematisch thuiswonenden jongeren genoemd.**
Alle besluiten over het toekennen van situatiepunten (relatiebreuk met kinderen, inwonend met kinderen en problematisch thuiswonende jongeren) zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Ook de sancties op weigeren en no-show zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Woningzoekenden worden bij dergelijke besluiten hier straks ook over geïnformeerd.

→ **Wordt woonduur omgezet naar punten?**
Woonduur is in 2015 omgezet naar inschrijfduur. Alle huidige inschrijfduur wordt omgezet naar wachtpunten. Aandachtspunt is dat bij de naar woonduur omgezette inschrijfduur wel een aantal voorwaarden gelden. De op oorspronkelijke woonduur gebaseerde punten vervallen per 1 juli 2030. Zo is het indertijd ook in de overgangsregeling bepaald. Een woningzoekende kan alleen maar gebruik maken van punten gebaseerd op woonduur, als na verhuizing een woning leeg achtergelaten wordt. De punten gebaseerd op woonduur komen toe aan de hoofdinschrijver op het adres.

→ **Als een uitnodiging geweigerd wordt door een woningzoekende, wordt no-show dan wel geaccepteerd?**
Ja, als een woningzoekenden een uitnodiging weigert wordt dat geregistreerd. Het no-show beleid is dan verder niet van toepassing.

Reacties huurdersverenigingen

10. FAH

→ **Bepleiten behoud sociale voorraad sociale huurwoningen.**
Het college zet zich in om zo veel mogelijk sociale huurwoningen te behouden en ervoor te zorgen dat het tempo in de nieuwbouw van sociale huurwoningen op peil blijft. Hier zijn afspraken over gemaakt in de prestatieafspraken tussen huurders, corporaties en gemeente.

→ **De wachtrij wordt anders georganiseerd; dit grijpt in op opgebouwde rechten.**
In het voorstel is ervoor gekozen om wachtpunten (gebaseerd op de inschrijfduur van woningzoekenden) de basis te laten zijn voor de verdeling. Het laten vervallen van inschrijfduur zou de rechten van bestaande woningzoekenden te veel aantasten. U geeft aan dat de verschuiving in de wachtrij ingaan tegen de opgebouwde rechten. Door de nieuwe systematiek ontstaat er weliswaar een verschuiving, maar een woningzoekende met veel wachtpunten heeft nog steeds een betere uitgangspositie in de wachtrij dan iemand met korte inschrijftijd. Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek breed draagvlak om woningen niet alleen meer toe te wijzen op basis van inschrijfduur.

→ **Onbalans doordat relatief weinig woningen gaan naar gewone woningzoekenden. Opgebouwde wachtpunten dienen in het voorstel zwaarder te tellen dan nu wordt voorgesteld.**
→ **Inzet op meer evenredige verdeling van schaarste; breng aandeel urgenten terug.**
Door de schaarste is het voor alle huishoudens dringen op de sociale huurwoningmarkt. Meer prioriteit voor de één betekent dat de ander langer moet wachten. Een groot deel van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens in een urgente situatie. Dit is nodig om deze huishoudens in een levensontwrichtende of zeer dringende situatie tijdig een woning toe te wijzen. Juist in deze situatie van schaarste is het ook belangrijk dit soort afwegingen te maken. Daarbij is in dit voorstel getracht een evenwicht te vinden, waarbij ook ruimte is voor gewone woningzoekenden. Oplossingen voor de schaarste liggen niet in de wijze van het verdelen van de woonruimte, zoals u zelf ook al aangeeft, maar in meer beschikbaarheid. Hier zet het college zich voor in.

Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun voor een systeem dat niet alleen gebaseerd is op inschrijfduur (wachtpunten). Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is de afweging gemaakt hoe de punten zich tot elkaar moeten verhouden. Doel was huishoudens die situatiepunten hebben en intensief zoeken, maar nog niet veel wachtpunten hebben opgebouwd, ook kansen te geven op een woning. Alleen door meerdere soorten punten op te bouwen zullen huishoudens hoger in de rangschikking eindigen. Huishoudens met meer wachtpunten hebben daarbij nog steeds een betere uitgangspositie dan huishoudens die nog geen wachtpunten hebben kunnen opbouwen.

→ **De FAH erkent dat huishoudens die in aanmerking komen voor situatiepunten extra aandacht behoeven. Zij vragen beroepsmogelijkheden in te bouwen.**
Hier wordt in voorzien. Alle besluiten over het toekennen van situatiepunten (relatiebreuk met kinderen, inwonend met kinderen en problematisch thuiswonende jongeren) zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Ook de sancties op weigeren en no-show zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Woningzoekenden worden bij dergelijke besluiten hier straks ook over geïnformeerd.

→ **Actief zoeken zal leiden tot fraude en strategisch gedrag.**
Actief zoeken zal, net als alle andere mogelijke volgordecriteria, leiden tot strategisch gedrag. Het college onderkent dit. Op een dergelijke schaarse markt zullen woningzoekenden hun kansen om in aanmerking te komen voor een woning optimaal willen benutten. Inherent aan het opbouwen van zoekpunten is dat meer mensen dan nu actief zullen gaan zoeken. Het reageren op woningen is echter niet vrijblijvend. Op het moment dat na reactie op een woning de interesse weer ingetrokken wordt, worden de zoekpunten ook weer afgebouwd. Zoekpunten zorgen ervoor dat mensen die bereid zijn breed te zoeken, maar kans maken. Doelstelling bij deze herziening is meer kansen te bieden aan

woonstarters, die zeer dringend een woning nodig hebben. Vandaar dat de bereidheid om breed te reageren geplaatst wordt boven zoekgedrag dat vooral gericht is op een buurt, op bepaald type woning. Het voorkomen van fraude is een aandachtspunt bij het bouwen van het nieuwe systeem. Fraude is daarbij nadrukkelijk wel iets anders dan strategisch gedrag.

→ Doorstroming stokt doordat er meer starters aan een woning worden geholpen.
De verwachting is inderdaad dat door de invoering van het nieuwe systeem minder doorstroming zal komen. Dit is een nadeel. Doel van dit voorstel was echter de positie van jongeren en woonstarters bevorderen. Zij hebben nu bijna geen kans. Dit heeft zwaarder gewogen dan het belang van doorstroming. In de praktijk blijkt dat niet elke sociale huurwoning die wordt achtergelaten door een doorstromer uiteindelijk leidt tot een verhuring aan een woonstarter. Hiermee is in deze krappe markt, waar de alternatieven voor hen zeer beperkt zijn, hun positie zeer nadelig. Dat is de reden om bij deze nieuwe woonruimteverdeling meer ruimte te geven aan jongeren en woonstarters. Wel blijven gerichte doorstroming bevorderende maatregelen in gemeenten van kracht, zoals de regeling van hoog naar laag. Dit zijn regelingen die specifiek een meer passende bewoning stimuleren. Overigens is het niet zo dat doorstromers een ongunstiger uitgangspositie krijgen dan starters. Ook zij kunnen door actief te zoeken zoekpunten opbouwen. Vanaf de start van de invoering zal gemonitord worden hoe de doorstroming zich ontwikkelt.

→ Begeleiding voor ouderen en mensen die de taal niet machtig zijn.
→ Zoekpunten bevorderen niet een inclusieve woonruimteverdeling.
→ Breid het vangnet voor kwetsbaren uit. Organiseer meer steunpunten en spreekuren.
U noemt een aantal belangrijke aandachtspunten bij invoering van het beleid. Er is extra aandacht nodig voor niet digitaal vaardige groepen. Het is belangrijk dat zij ook kunnen participeren in deze nieuwe werkwijze. Hier worden diverse maatregelen voor uitgewerkt, zie ook punt 14.2 in deze nota.

→ Betere presentatie van woningen op WoningNet (binnen- en buitenkant) zal het aantal no-shows doen afnemen.
In het beleidsvoorstel is aangegeven dat een voorwaarde voor het invoeren van sancties is dat de informatievoorziening op WoningNet en Woonmatch binnen een jaar na besluitvorming over het beleidsvoorstel op orde is. Naar aanleiding van de reacties van insprekers stelt het college voor om verdergaande eisen op te nemen ten aanzien van de advertenties die op WoningNet geplaatst worden. Deze voorwaarden worden verder uitgewerkt (NB: aanpassen op basis van besluitvorming in december).
De voorwaarden bij het beleid voor weigering en no-show worden versoepeld. De uitwerking hiervan vindt u in het hoofdstuk met de wijzigingsvoorstellen.

→ Zet meer in op betaalbare doorstroming en stapsgewijze huursprong (twee huren beleid).
Woningcorporaties moeten van de Rijksoverheid passend toewijzen. Ze kunnen dit op verschillende manieren vormgeven. Een daarvan is het toepassen van een tweehurenbeleid. De gemeente is hiervan voorstander, het vergroot de kansen van woningzoekenden die anders vanwege inkomensgrenzen veel moeilijker een woning kunnen vinden omdat ze in een bepaalde inkomenscategorie vallen of een bepaalde gezinsgrootte hebben. De corporaties passen echter dit beleid toe en maken hierin keuzes. De gemeente heeft geen directe invloed op de uitvoering door de corporaties.

→ Zorg dat de ontwikkelingen goed gemonitord worden.
Het college vindt goede monitoring van dit nieuwe beleid essentieel. Er is nog geen ervaring mee opgedaan. In de praktijk moet blijken of de verwachtte resultaten ook daadwerkelijk gehaald zijn. Daarom worden vanaf de start van het nieuwe systeem de ontwikkelingen gemonitord. Hier volgt een jaarlijks verslag op hoofdlijnen van. Als er aanleiding toe is, zal eventueel bijstelling van het beleid plaatsvinden.

11. HBO Argus

→ Behoud oud systeem, wie het langs wacht heeft de meeste voorrang.
Het college neemt kennis van uw inbreng. Doel van de nieuwe woonruimteverdeling is de positie van jongeren en woonstarters die dringend een woning nodig hebben te bevorderen. Daar sluit het huidige systeem niet voldoende bij aan. Daarom wordt een nieuwe werkwijze voorgesteld. Overigens blijft inschrijfduur, straks omgezet naar wachtpunten, een belangrijke rol spelen bij de nieuwe verdeling.

→ HBO Argus maakt zich zorgen dat de kosten bij de huurder terecht komen.
Belangrijk aandachtspunt voor gemeenten is dat de inschrijfkosten voor woningzoekenden niet omhooggaan. Bij het opstellen van dit beleid zijn kosten van de verschillende onderdelen van het voorstel en de beoogde effecten tegen elkaar afgewogen.

→ HBO Argus vindt het negatief dat de doorstroming in dit voorstel afneemt. Er komen minder woningen beschikbaar doordat er meer naar starters gaan.

→ De doorstromingsregeling van groot naar klein mist in het voorstel.
De verwachting is inderdaad dat door de invoering van het nieuwe systeem minder doorstroming op gang zal komen. Dit is een nadeel. Doel van dit voorstel was echter de positie van jongeren en woonstarters bevorderen. Zij hebben nu bijna geen kans. Dit heeft zwaarder gewogen dan het belang van doorstroming. In de praktijk blijkt dat niet elke sociale huurwoning die wordt achtergelaten door een doorstromer uiteindelijk leidt tot een verhuring aan een woonstarter. Hiermee is in deze krappe markt, waar de alternatieven voor hen zeer beperkt zijn, hun positie zeer nadelig. Dat is de reden om bij deze nieuwe woonruimteverdeling meer ruimte te geven aan jongeren en woonstarters. Wel blijven bestaande doorstromingbevorderende maatregelen in gemeenten van kracht. Overigens is het niet zo dat doorstromers een ongunstiger uitgangspositie krijgen dan starters. Ook zij kunnen door actief te zoeken zoekpunten opbouwen. Vanaf de start van de invoering zal gemonitord worden hoe de doorstroming zich ontwikkelt.

→ Het systeem is ingewikkeld en fraudegevoelig.
Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is onderzocht of de nieuwe werkwijze uitlegbaar is aan woningzoekenden. Uit onderzoek van het bureau Vals Plat is gebleken dat het systeem goed uitlegbaar is. De vormgeving en informatievoorziening behoeft daarbij wel voldoende aandacht. Hier gaan we mee aan de slag, zie ook punt 14 en 15 in deze nota. Ook komt er extra aandacht voor minder digitaal vaardige groepen. Het is belangrijk dat zij ook kunnen participeren in de nieuwe werkwijze.

Het voorkomen van fraude is een aandachtspunt bij het bouwen van het nieuwe systeem. Fraude is daarbij nadrukkelijk wel iets anders dan strategisch gedrag van woningzoekenden.

→ De sancties bij weigeren en no-show zijn onacceptabel.
Sancties bij weigeren en no-show zijn onderdeel van het systeem. Wel zijn de voorwaarden hierbij Versoepeld ten opzichte van het eerdere voorstel. Zo kan een woningzoekende na bezichtiging nog aangeven geen interesse meer te hebben voor een woning, zonder dat dit als weigering geldt. Ook kunnen woningzoekenden zich tot 9.00 uur dezelfde dag afmelden voor bezichtiging, zonder dat sancties op no-show in werking treden. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk VII, wijzigingsvoorstellen.

12. Huurdersvereniging Arcade

→ **Geven aan niet te apart te zijn uitgenodigd op discussieavonden.**
Het college herkent de kritiek van Arcade niet bij dit punt. Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden in het voorjaar van 2019. Zo is er een enquête geweest en waren er lokale discussieavonden voor alle woningzoekenden. Op 9 juli 2019 is een bijeenkomst over 'volgorde en doorstroming' georganiseerd, waar alle huurdersorganisaties, voor uitgenodigd zijn. Hierbij was Arcade aanwezig. Op verschillende andere momenten zijn de huurdersorganisaties uitgenodigd voor besprekingen. Ook is het beleidsvoorstel op hoofdlijnen toegestuurd voorafgaand aan de raadsconsultaties in de regio.

→ **Er wordt niet ingezet op maatregelen die doorstroming bevorderen. Er wordt een tegenstelling tussen doorstromers en starters gecreëerd. Deze tegenstelling bestaat niet, zij hebben dezelfde behoefte.**
De verwachting is inderdaad dat door de invoering van het nieuwe systeem minder doorstroming op gang zal komen. Dit is een nadeel. Doel van dit voorstel was echter de positie van jongeren en woonstarters bevorderen. Zij hebben nu bijna geen kans. Dit heeft zwaarder gewogen dan het belang van doorstroming. In de praktijk blijkt dat niet elke sociale huurwoning die wordt achtergelaten door een doorstromer uiteindelijk leidt tot een verhuring aan een woonstarter. Hiermee is in deze krappe markt, waar de alternatieven voor hen zeer beperkt zijn, hun positie zeer nadelig. Dat is de reden om bij deze nieuwe woonruimteverdeling meer ruimte te geven aan jongeren en woonstarters. Wel blijven bestaande gerichte doorstroming bevorderende maatregelen in gemeenten van kracht.
Overigens is het niet zo dat doorstromers een ongunstiger uitgangspositie krijgen dan starters. Ook zij kunnen door actief te zoeken zoekpunten opbouwen. Vanaf de start van de invoering zal gemonitord worden hoe de doorstroming zich ontwikkelt.

→ **Zoekpunten zijn onvoldoende in balans in relatie tot de overige punten.**
Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun voor een systeem dat niet alleen gebaseerd is op inschrijfduur (wachtpunten). Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is de afweging gemaakt hoe de punten zich tot elkaar moeten verhouden. Doel was huishoudens die situatiepunten hebben en intensief zoeken, maar nog niet veel wachtpunten hebben opgebouwd, ook kans te geven op een woning. Bij het maken van dit beleid heeft onderzoeksbureau RIGO een simulatie uitgevoerd waarbij de effecten van varianten met meer of minder zoekpunten met elkaar werden vergeleken. Bijvoorbeeld slechts 12 punten of een onbeperkt aantal punten. De conclusie hiervan is dat een systeem met 30 zoekpunten het meeste evenwichtige beeld gaf waarbij mensen die tussen de 2 en 5 jaar actief zoeken een grotere kans maken om een woning te vinden, zonder de groepen met een langere inschrijfduur teveel te verdringen.

→ **Er wordt niet gekozen voor een systeem dat kleinere stappen in een wooncarrière mogelijk maakt.**
Het is het begrijpelijk dat mensen naarmate ze langer ingeschreven staan graag doorstromen naar een betere woning. Dit systeem is nadrukkelijk bedoeld om degenen die géén woning hebben meer kans te geven. Omdat de voormalige inschrijfduur omgezet naar wachtpunten een belangrijke rol blijft spelen in de nieuwe manier van toewijzing, wordt verwacht dat nog steeds sprake zal zijn van het verbeteren van de wooncarrière in kleine stappen. Daarbij is het belangrijk te realiseren dat het aanbod heel erg schaars is, dus dat de mogelijkheden om te verhuizen voor alle groepen erg onder druk staan. Het nieuwe systeem beoogt vooral te bewerkstelligen dat mensen die dringend een woning nodig hebben, eerder aan de beurt komen. In die zin treedt een verschuiving op. Maar kleine huishoudens komen nog steeds niet in aanmerking voor een grotere woning, omdat woningen met specifieke kenmerken worden gereserveerd voor doelgroepen die daar het meest afhankelijk van zijn.

→ **Suggestie is het samenvoegen van inschrijfduur bij samenwonen, of niet alle inschrijfduur opgeven voor een woning die minder gewild is.**
In het verleden is de mogelijkheid onderzocht om inschrijfduur samen te voegen. Conclusie was toen dat het niet uitvoerbaar is vanwege fraudegevoeligheid. Bovendien worden woningzoekenden aangemoedigd om zich individueel in te schrijven. Na relatiebreuk hebben zij dan meer kans op een andere woning.

Voor uw suggestie om niet alle inschrijfduur in te zetten bij een woning die minder gewild is geldt dat dit niet aansluit bij de doelen bij deze nieuwe woonruimteverdeling. Bedoeling is juist jongeren en

woonstarters meer kansen te geven. Bij deze werkwijze zouden zij nog meer in het nadeel zijn ten aanzien van woningzoekenden die meer kansen hebben, omdat zij meer inschrijfduur hebben opgebouwd.

→ **Het wordt een ingewikkeld systeem, zeker doordat op sommige woningen wel met situatiepunten gereageerd kan worden en op andere woningen niet.**
Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is onderzocht of de nieuwe werkwijze uitlegbaar is aan woningzoekenden. Uit onderzoek van het bureau Vals Plat is gebleken dat het systeem goed uitlegbaar is. De vormgeving en informatievoorziening behoeft daarbij wel voldoende aandacht. Hier gaan we mee aan de slag. Ook komt er extra aandacht voor minder digitaal vaardige groepen. Het is belangrijk dat zij ook kunnen participeren in de nieuwe werkwijze. Onder punt 15, transparantie is hier meer informatie over opgenomen.

Om voldoende ruimte te houden voor woningzoekenden zonder situatiepunten is bepaald dat op 50% van het aanbod via de aanbodsites gereageerd kan worden met situatiepunten. Andere afweging daarbij is dat gemeenten willen kunnen sturen op een evenwichtige spreiding over buurten. Gedachte achter het aanwijzen van woningen is dat deze huishoudens niet alleen terecht komt in wijken met een hoge omloopsnelheid.

Belangrijk aandachtspunt bij de invoering is goed aan woningzoekenden uit te leggen wat het verschil is tussen woningen waarop wel met situatiepunten gereageerd kan worden en woningen waarbij dat niet mogelijk is. Op de aanbodsites moet voor iedereen duidelijk worden dat woningzoekenden zonder situatiepunten minder kans maken op woningen waarop met situatiepunten gereageerd kan worden. Aan de woningzoekenden die wel situatiepunten toegewezen krijgen, moet goed uitgelegd worden dat zij die niet bij alle woningen kunnen verzilveren. Het college is van mening dat dit uitlegbaar is, mits hier in de communicatie voldoende aandacht aan wordt besteed.

→ **Benadering is alleen via digitale kanalen, zorg ook voor een goede app.**
→ **Deze suggestie wordt meegenomen bij de uitwerking.**
→ **Zorg ook voor analoge benaderingen en ondersteuning.**
Onderdeel van de implementatie is te organiseren dat er extra ondersteuning komt voor woningzoekenden die hier behoefte aan hebben. WoningNet en Woonmatch kunnen alleen digitaal benaderd worden.

→ **Situatiepunten: zorg voor toegankelijke bezwaar en beroepsprocedures.**
Alle besluiten over het toekennen van situatiepunten (relatiebreuk met kinderen, inwonend met kinderen en problematisch thuiswonende jongeren) zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Ook de sancties op weigeren en no-show zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Woningzoekenden worden bij dergelijke besluiten hier straks ook over geïnformeerd.

→ **In de gekozen uitwerking komen ongedocumenteerden niet in aanmerking voor situatiepunten in de categorie relatiebreuk met kinderen. Ook de uitwerking van situatiepunten voor inwonende gezinnen is lastig, omdat inschrijving op het adres waar ingewoond wordt vaak niet mogelijk is.**
Situatiepunten worden alleen toegekend als sprake is van gelegaliseerde situaties. Er zijn mogelijkheden om legaal in te wonen bij derden. Het college wil met dit beleid geen situatiepunten toekennen aan situaties die naar oordeel van het college niet legaal zijn.

De situatie van ongedocumenteerden is een aandachtspunt. In de huidige situatie is het niet mogelijk woningen toe te wijzen aan deze groep. Het beleid ten aanzien van ongedocumenteerden valt echter buiten de scope van de woonruimteverdeling.

→ **De sancties op weigeren en no-show zijn te streng. De voorwaarden die aan advertenties worden gesteld, worden nu nauwelijks aangepast.**
Sancties bij weigeren en no-show zijn onderdeel van het systeem. Wel zijn de voorwaarden hierbij versoepeld. Zo kan een woningzoekende na bezichtiging nog aangeven geen interesse meer te hebben voor een woning, zonder dat dit als weigering geldt. Ook kunnen woningzoekenden zich tot 9.00 uur dezelfde dag afmelden voor bezichtiging, zonder dat sancties op no-show in werking treden. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk VII, wijzigingsvoorstellen.

Het college wil voorts de kwaliteit van de advertenties verbeteren. Ten opzichte van het beleidsvoorstel

zullen aanvullende voorwaarden uitgewerkt worden. NB: aanvullen in december als meer bekend is.

→ In het beleid voor zoekpunten wordt van woningzoekenden verlangd dat zij vier keer per maand reageren om punten op te bouwen. Dit betekent dat zij als dat aan de orde is ook vier keer voor een bezichtiging worden uitgenodigd. Dit vergt te veel tijd van woningzoekenden.

Om zoekpunten op te bouwen moet een woningzoekende in de praktijk per maand twee keer inloggen en twee reacties plaatsen. Het college is van mening dat daarmee niet een te groot tijdbeslag gevraagd wordt. Ook is het mogelijk een uitnodiging niet te accepteren. Dit kost een zoekpunt. Het college gaat er wel van uit dat iemand die op een woning reageert ook serieus geïnteresseerd is en dus graag gebruik maakt van de mogelijkheid om de woning te bezichtigen. Na bezichtiging kan een woningzoekende nog steeds aangeven wel of niet geïnteresseerd te zijn in de woning. Zie voor meer informatie het hoofdstuk VII over de wijzigingsvoorstellen.

→ Het werken met tijdelijke huurcontracten verschuift het probleem naar de toekomst.

→ Het mogelijk maken van verhuur van woningen aan spoedzoekers, op basis van een tweejarig contract, kan niet. Jongeren zijn al niet in staat een woning te vinden na afloop van hun vijfjarig contract.

In dit beleidsvoorstel worden geen uitspraken gedaan over de wenselijkheid van het werken met tijdelijke contracten. Wel wordt voorgesteld jongeren die moeten uitstromen uit een jongerencontract extra startpunten toe te kennen. Zie hiervoor het hoofdstuk met wijzigingsvoorstellen op het beleidsvoorstel.

De mogelijkheid om te werken met tijdelijke contracten voor spoedzoekers komt voort uit de huurwetgeving. In het beleidsvoorstel is afgesproken dat als corporaties hiermee willen experimenteren, zij afspraken hierover maken met de gemeente en dit zorgvuldig evalueren.

→ Past het voorstel binnen de kaders van de Huisvestingswet?

Het college is van mening dat het voorstel past binnen de kaders van de Huisvestingswet. Via de huisvestingsverordening kan een gemeente sturen op onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste. In het nieuwe beleidsvoorstel wordt dit ingevuld door meer kansen te bieden voor woonstarters en huishoudens in een moeilijke situatie.

→ Verzoeken om bij het college voor de rechten van de mens een oordeel omtrent eigen handelen uit te zetten.

Het college herkent het standpunt niet dat het voorstel strijdig zou zijn met de mensenrechtenverdragen. Een inschrijfsysteem kan bestaande kansenongelijkheid niet (geheel) wegnemen, het systeem zelf leidt niet tot het maken van verboden onderscheid.

Ook nu al verloopt aanmelding en zoeken naar een woning in principe digitaal. Voor mensen die dit niet goed kunnen doordat ze minder digitaal vaardig zijn, zijn verschillende manier van ondersteuning beschikbaar. Denk aan de ondersteuning door de spreekuren bij de woningbouwcorporatie of een sociaal buurtteam of wijkpunt. In het nieuwe systeem zullen woningzoekenden meer handelingen gaan verrichten, met name als zij zoekpunten willen opbouwen. Daarmee wordt in de ondersteuningscapaciteit rekening gehouden.

Woningzoekenden die situatiepunten aanvragen kunnen tegen dit besluit bezwaar maken. De nieuwe regels voor de woonruimteverdeling worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Op het beleidsvoorstel heeft een juridische check plaatsgevonden.

13. Huurders Netwerk Amsterdam

→ Het is goed dat inschrijfduur een belangrijke factor blijft.

U geeft aan dat het positief is dat wachttijd een belangrijk criterium blijft. In het voorstel is ervoor gekozen om dit de basis te laten zijn voor de verdeling, immers het laten vervallen van inschrijfduur zou de rechten van bestaande woningzoekenden te veel aantasten.

→ Woonruimteverdeling is alleen het verdelen van schaarste. Het is belangrijker om verkoop en liberalisatie te stoppen en vakantieverhuur tegen te gaan.

→ **Het college onderschrijft dat er grote schaarste is en constateert dat de betaalbaarheid van het wonen in Amsterdam onder grote druk staat.**
Het college zet zich via diverse trajecten in om te zorgen voor meer betaalbare woningen in de gemeente. Alleen hiermee kan de schaarste aan sociale huurwoningen verzacht worden. Desondanks is het college van mening dat ook maatregelen genomen moeten worden in de verdeling van sociale huurwoningen. Die lossen de schaarste niet op, maar geven wel aan hoe de woningen verdeeld worden in deze situatie van schaarste. Ook binnen de groep mensen die van een sociale huurwoning afhankelijk zijn, is er verschil in de dringendheid van de vraag.

→ **De HNA is negatief over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Dit is een verschuiving van het probleem. In het voorstel wordt meer ruimte geboden voor tijdelijke verhuur.**
In dit beleidsvoorstel worden geen uitspraken gedaan over de wenselijkheid van het werken met tijdelijke contracten. Wel wordt voorgesteld jongeren die moeten uitstromen uit een jongerencontract extra startpunten toe te kunnen kennen. Zie hiervoor het hoofdstuk met wijzigingsvoorstellen op het beleidsvoorstel.

De mogelijkheid om te werken met tijdelijke contracten voor spoedzoekers komt voort uit de huurwetgeving. In het beleidsvoorstel is afgesproken dat als corporaties hiermee willen experimenteren, zij afspraken hierover maken met de gemeente en dit zorgvuldig evalueren.

→ **Gemiste kans dat doorstroming wordt afgeremd.**
Ook al is het begrijpelijk dat mensen naarmate ze langer ingeschreven staan graag doorstromen naar een betere woning. Dit systeem is nadrukkelijk bedoeld om degenen die géén woning hebben meer kans te geven. Doel van dit voorstel was de positie van jongeren en woonstarters bevorderen. Zij hebben nu bijna geen kans. Dit heeft zwaarder gewogen dan het belang van doorstroming. In de praktijk blijkt dat niet elke sociale huurwoning die wordt achtergelaten door een doorstromer uiteindelijk leidt tot een verhuring aan een woonstarter. Hiermee is in deze krappe markt, waar de alternatieven voor hen zeer beperkt zijn, hun positie zeer nadelig. Dat is de reden om bij deze nieuwe woonruimteverdeling meer ruimte te geven aan jongeren en woonstarters. Wel blijven gerichte doorstroming bevorderende maatregelen in gemeenten van kracht, zoals de regeling van hoog naar laag. Dit zijn regelingen die specifiek een meer passende bewoning stimuleren. Overigens is het niet zo dat doorstromers een ongunstiger uitgangspositie krijgen dan starters. Ook zij kunnen door actief te zoeken zoekpunten opbouwen. Vanaf de start van de invoering zal gemonitord worden hoe de doorstroming zich ontwikkelt.

→ **De HNA vraagt zich af of zoekpunten in balans zijn met de wachtpunten.**
Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun voor een systeem dat niet alleen gebaseerd is op inschrijfduur (wachtpunten). Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is de afweging gemaakt hoe de punten zich tot elkaar moeten verhouden. Doel was huishoudens die situatiepunten hebben en intensief zoeken, maar nog niet veel wachtpunten hebben opgebouwd, ook kans te geven op een woning. Bij het maken van dit beleid heeft onderzoeksbureau RIGO een simulatie uitgevoerd waarbij de effecten van varianten met meer of minder zoekpunten met elkaar werden vergeleken. Bijvoorbeeld slechts 12 punten of een onbeperkt aantal punten. De conclusie hiervan is dat een systeem met 30 zoekpunten het meeste evenwichtige beeld gaf waarbij mensen die tussen de 2 en 5 jaar actief zoeken een grotere kans maken om een woning te vinden, zonder de groepen met een langere inschrijfduur teveel te verdringen.

→ **De HNA is positief over het werken met situatiepunten. Het is wel belangrijk te zorgen dat bezwaar en beroep mogelijk is.**
Alle besluiten over het toekennen van situatiepunten (relatiebreuk met kinderen, inwonend met kinderen en problematisch thuiswonende jongeren) zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Ook de sancties op weigeren en no-show zijn vatbaar voor bezwaar en beroep. Woningzoekenden worden bij dergelijke besluiten hier straks ook over geïnformeerd.

→ **Zorg voor oplossingen voor mensen die met gedeeld IP-adres inloggen (Bieb) anders worden ze gestraft.**
Uw opmerking over de IP-adressen wordt meegenomen bij de implementatie. Het is inderdaad niet de bedoeling het zoeken via dit soort IP-adressen onmogelijk te maken.

→ **Voorwaarde voor het invoeren van sanctiebeleid bij weigeren en no-show is het werken met goede advertenties. De HNA vindt de filmpjes die nu bij Ymere en Eigen haard gebruikt worden een waardevolle aanvulling.**
Sancties bij weigeren en no-show zijn onderdeel van het systeem. Wel zijn de voorwaarden hierbij versoepeld. Zo kan een woningzoekende na bezichtiging nog aangeven geen interesse meer te hebben voor een woning, zonder dat dit als weigering geldt. Ook kunnen woningzoekenden zich tot 9.00 uur dezelfde dag afmelden voor bezichtiging, zonder dat sancties op no-show in werking treden. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk XII, wijzigingsvoorstellen.

Het college wil voorts de kwaliteit van de advertenties verbeteren. Ten opzichte van het beleidsvoorstel zullen aanvullende voorwaarden uitgewerkt worden. Zie hiervoor hoofdstuk V!! paragraaf 3.

→ **De communicatie en uitlegbaarheid moet goed geregeld worden en niet afgewenteld worden naar stichting !Woon.**
Het college onderschrijft dit volledig. Meer informatie over de werkwijze hierbij is opgenomen onder punt 14 en 15 in deze nota. Vanwege haar vindbaarheid bij woningzoekenden wordt verwacht dat stichting !Woon te maken krijgt met een toename in het aantal hulpvragen. Hierover zal de gemeente Amsterdam apart met stichting !Woon het gesprek voeren.

→ **Het labelen van de 50% is een rekenmodel. Woningzoekenden zijn geen rekenmodel. De verdeling moet op een begrijpelijk manier gebeuren.**
Om voldoende ruimte te houden voor woningzoekenden zonder situatiepunten is bepaald dat op 50% van het aanbod via de aanbodsites gereageerd kan worden met situatiepunten. Dat is niet een rekenmodel, maar heeft te maken met het wegnemen van het gevoel van verdringing. Andere afweging is dat gemeenten willen kunnen sturen op een evenwichtige spreiding over buurten. Gedachte achter het aanwijzen van woningen is dat deze huishoudens niet alleen terecht komt in wijken met een hoge omloopsnelheid.

Belangrijk aandachtspunt bij de invoering is goed aan woningzoekenden uit te leggen wat het verschil is tussen woningen waarop wel met situatiepunten gereageerd kan worden en woningen waarbij dat niet mogelijk is. Op de aanbodsites moet voor iedereen duidelijk worden dat woningzoekenden zonder situatiepunten minder kans maken op woningen waarop met situatiepunten gereageerd kan worden. Aan de woningzoekenden die wel situatiepunten toegewezen krijgen, moet goed uitgelegd worden dat zij die niet bij alle woningen kunnen verzilveren. Het college is van mening dat dit uitlegbaar is, mits hier in de communicatie voldoende aandacht aan wordt besteed.

→ **Zet lokale voorrang enkel in voor situaties waar kinderen bij betrokken zijn.**
Het college heeft geen voornemen om lokale voorrang te beperken tot huishoudens met kinderen. Lokale voorrang zorgt er voor dat Diemenaren in Diemen kans hebben op het vinden van een woning. Inwonende huishoudens met kinderen kunnen wel in aanmerking komen voor situatiepunten. Voor gezinnen met kinderen worden woningen specifiek gelabeld via de bezettingsnorm.

→ **Het direct bemiddelen van urgenten is streng. Het is belangrijk rekening te houden met hun woonwensen.**
Bij het direct bemiddelen van urgenten wordt specifiek naar de behoeften van de urgent gekeken. Het is belangrijk dat de urgent een passende woning toegewezen krijgt.

14. Platform Y

→ **De stem van jonge huurders is ondervertegenwoordigd.**
Het college neemt hier kennis van. In het participatietraject in het voorjaar van 2019 is geprobeerd een brede groep inwoners te bereiken. Zo is er een gerichte sociale media campagne uitgezet. Op de regionale enquête over het nieuwe woonruimteverdeelsysteem hebben naar verhouding ook veel jongeren gereageerd.

→ **Waarom wordt in regionaal verband samengewerkt?**
Door samen te werken op het gebied van woonruimteverdeling ontstaan er voor woningzoekenden meer mogelijkheden een woning te vinden in de woonomgeving die bij hen past. Veel woningzoekenden zoeken in eerste instantie in de eigen buurt, daar is een groot deel van het sociale netwerk. Maar er zijn ook woningzoekenden die juist redenen hebben om in een andere gemeente te willen

wonen. Zo willen sommige ouderen misschien dichter bij hun kinderen wonen, of moeten anderen weer verhuizen vanwege opleiding of werk. Ook is er bij sommige woningzoekenden behoefte aan een rustiger woonomgeving op het moment dat zij kinderen krijgen. Het werken met een regionaal aanbodsysteem vergroot de kans voor woningzoekenden een woning te vinden die volstaat op het moment dat zij dat nodig hebben. Het voordeel van het samenwerken is dat het aanbod in een gezamenlijke etalage gepresenteerd wordt, en dat de regels die gelden voor woningzoekenden in deze gemeenten gelijk zijn.

→ Onduidelijk dat er iets gepresenteerd wordt met veel losse eindjes.
Het beleid en de uitwerkingen daarvan zijn te vinden in het beleidsvoorstel. Ook wordt benoemd welke maatregelen gaan gelden voor verschillende groepen. Bij de uitwerking en implementatie moeten sommige zaken verder uitgezocht worden. Dit kost veel tijd en geld. Voordat deze zaken verder uitgewerkt worden wil het college het voorstel eerst voorleggen voor akkoord door de raad.

→ Waarom niet een landelijk WoningNet?
Er bestaan op dit moment initiatieven voor een landelijk systeem. Niet overal worden woningen op dezelfde manier verdeeld. In het landelijk systeem gaat het om het makkelijker maken voor woningzoekenden om aanbod in verschillende regio's in te zien. De samenwerkende gemeenten houden deze ontwikkeling in de gaten. Dit valt echter buiten de scope van dit beleidsvoorstel.

→ Bevorder doorstroming naar het middensegment.
Dit is een van de mogelijke maatregelen om de schaarste in het sociale huursegment niet verder te laten oplopen. Door de gemeente wordt hier aan gewerkt via het programma middenhuur.

15. HAK Huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart

→ Los de schaarste op.
Het college onderschrijft dat er grote schaarste is en constateert dat de betaalbaarheid van het wonen in de gemeente onder grote druk staat. Het college zet zich via diverse trajecten in om te zorgen voor meer betaalbare woningen in de gemeente. Alleen hiermee kan de schaarste aan sociale huurwoningen verzacht worden. Desondanks is het college van mening dat ook maatregelen genomen moeten worden in de verdeling van sociale huurwoningen. Ook binnen de groep mensen die van een sociale huurwoning afhankelijk zijn, is er verschil in de dringendheid van de vraag.

→ Je creëert een nieuwe doelgroep met situatiepunten, dit is ongewenst voor de gewone woningzoekenden.
Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun om woningen niet meer alleen op basis van inschrijfduur toe te wijzen, maar meer rekening te houden met de situatie van de woningzoekende. In dit voorstel wordt daar verder invulling aan gegeven. Het college begrijpt dat het toekennen van situatiepunten aan mensen in dringende omstandigheden ten koste gaat van anderen. Er is hierbij echter een afweging gemaakt tussen groepen die echt in de knel zitten en daardoor steun nodig hebben bij het zoeken en mensen die niet met deze omstandigheden te maken hebben. Het college realiseert zich dat ook voor de gewone woningzoekende de schaarste heel groot is en dat dit een grote impact heeft. De schaarste kan alleen verlicht worden door te zorgen voor meer aanbod in de sociale huur.

→ Leg actieve ondersteuning voor zoekpunten vast in het voorstel.
De maatregelen om woningzoekenden die daar behoefte aan hebben extra te ondersteunen worden vastgelegd in het plan van aanpak uitlegbaarheid en begeleiding. Bij punt 14 en 15 is hier meer informatie over opgenomen.

→ Voorkom onterechte weigering van IP-adressen.
Ten aanzien van uw opmerking over de blokkade op de IP- adressen onderschrijft het college het belang van de hulp voor woningzoekende en wilt geenszins dat de IP- adressen van deze medewerkers geblokkeerd worden. In de uitwerking bij WoningNet zal hier een passende technische oplossing voor gevonden moeten worden.

→ Bij het no-show beleid is meer aandacht voor noodsituaties.
Als aanvulling op het beleidsvoorstel wordt opgenomen dat afmelding voor bezichtiging mogelijk is tot op de dag zelf voor 9.00 uur. Als er daarna onverhoopt toch nog echte noodsituaties ontstaan kan de woningzoekende beroep doen op de hardheidsclausule. Deze is echt alleen bedoeld voor zeer schrijnende situaties.

→ **Wat gebeurt er met uitstroom van tijdelijke contracten?**
Zie hiervoor het hoofdstuk uitstroom tijdelijke contracten. De uitwerking is ook opgenomen in het hoofdstuk met de wijzigingsvoorstellen.

→ **Evalueer de werking van het nieuwe systeem na een half jaar en na een jaar. Neem in het beleidsvoorstel op wat er gebeurt als het voorstel niet werkt.**
In evaluatie wordt voorzien. Omdat na een half jaar zeer beperkt effecten te zien zullen zijn, wordt de evaluatie op dat moment zeer beknopt gehouden. Na een jaar volgt een uitgebreidere monitor. Na ca. drie jaar vindt een volledige evaluatie van de effecten plaats. Als uit tussentijdse monitoring blijkt dat bijstelling van het beleid nodig is wordt hierin voorzien. In het beleidsvoorstel is opgenomen dat een stuurgroep van corporaties en gemeenten hiertoe halfjaarlijks bij elkaar komt.

→ **Wat gebeurt er met de inmiddels opgebouwde punten?**
De opgebouwde inschrijfduur van woningzoekenden wordt met de overgang naar het nieuwe systeem automatisch omgezet naar wachtpunten.

16. Huurders Platform Diemen

→ **Verbeter doorstroomregelingen, deze bestaan nog niet in Diemen.**
In Diemen zijn geen doorstroomregelingen waar de gemeente aan bijdraagt. Wel kunnen corporaties doorstroomregelingen hebben. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente en de corporaties samen een gezamenlijke regeling voor een van-groot-naar-beter project voor inwoners van Diemen invoeren.

→ **Zet in op woningruil.**
Woningruil is voor huurders een waardevol instrument om kansen op een andere woning te vergroten. In praktijk blijkt het vaak lastig om tot een ruil te komen waarbij beide partijen tevreden zijn en aan de voorwaarden voldoen. Het vergroten van de bekendheid van de mogelijkheden voor woningruil kan zeker bijdragen aan meer matches. Dit wordt gefaciliteerd door de website www.ruilmijnwoning.nl.

→ **Wachtpunten moeten meer waard blijven in het voorstel.**
Uit het participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun voor een systeem dat niet alleen gebaseerd is op inschrijfduur (wachtpunten). Bij het opstellen van het beleidsvoorstel is de afweging gemaakt hoe de punten zich tot elkaar moeten verhouden. Doel was huishoudens die situatiepunten hebben en intensief zoeken, maar nog niet veel wachtpunten hebben opgebouwd, ook kans te geven op een woning. Bij het maken van dit beleid heeft onderzoeksbureau RIGO een simulatie uitgevoerd waarbij de effecten van varianten met meer of minder zoekpunten met elkaar werden vergeleken. Bijvoorbeeld slechts 12 punten of een onbeperkt aantal punten. De conclusie hiervan is dat een systeem met 30 zoekpunten het meeste evenwichtige beeld gaf waarbij mensen die tussen de 2 en 5 jaar actief zoeken een grotere kans maken om een woning te vinden, zonder de groepen met een langere inschrijfduur teveel te verdringen.

→ **Situatiepunten: onduidelijk of je in de woningmarktregio of in de gemeente moet wonen.**
Situatiepunten kunnen worden aangevraagd bij de eigen gemeente. Eenmaal toegekend hebben ze een regionale werking.

→ **Bij de uitwerking van situatiepunten is nog onduidelijk hoe zwaar de omstandigheden moeten zijn.**
Er is voor gekozen om de situatiepunten zo eenvoudig mogelijk uit te werken, om te ingewikkelde toetsing te voorkomen. De woningzoekende moet objectieve bewijslast kunnen overleggen, die goed na te gaan is. De exacte voorwaarden voor de aanvraag worden vastgelegd in de nadere regels van gemeenten. Deze voorwaarden worden straks ook duidelijk kenbaar gemaakt aan woningzoekenden, op het portal waar de punten aangevraagd kunnen worden.

→ **Een situatie van relatiebreuk kan erg verschillend zijn, het is vaak een lang proces, dit vraagt om maatwerk.**
De afwikkeling van een relatiebreuk kan een lang proces zijn. Een woningzoekende kan daar niet altijd op wachten. De exacte voorwaarden om voor situatiepunten in aanmerking te komen, worden komend najaar verder uitgewerkt en vastgelegd in nadere regels. De gemaakte opmerkingen worden daarbij meegenomen.

Vanwege eerder genoemde redenen - toetsing moet eenvoudig en eenduidig zijn - komen alleen huishoudens met een afgeronde relatiebreuk in aanmerking voor situatiepunten.

→ **De sancties op no-show zijn te zwaar. Die van weigeren zijn lichter.**
Dat komt omdat het college van mening is dat het belangrijk is dat als iemand laat zien een actieve zoeker te zijn, er ook daadwerkelijk belangstelling voor de woning is. Dan is het niet acceptabel als iemand zonder bericht niet komt opdagen voor een bezichtiging. Het kan wel voorkomen dat iemand een woning bezichtigd heeft en constateert dat deze niet passend is. Dan moet het mogelijk zijn alsnog af te zien van de woning. Overigens is het beleid met betrekking tot sancties versoepeld. Meer informatie hierover is opgenomen in hoofdstuk VII met de wijzigingsvoorstellen.

→ **In hoofdstuk 4 van het beleidsvoorstel staat een aantal redenen benoemd om bij te sturen. Dit zou geen limitatieve opsomming moeten zijn.**
Het college onderschrijft dat er veel redenen kunnen zijn om te moeten bijsturen, de monitor moet dit gaan uitwijzen. In het beleidsvoorstel zijn een aantal redenen als voorbeeld genoemd.

→ **Mensen die niet digitaal vaardig zijn worden achtergesteld.**
U noemt een aantal belangrijke aandachtspunten bij invoering van het beleid. Er is extra aandacht nodig voor niet digitaal vaardige groepen. Het is belangrijk dat zij ook kunnen participeren in deze nieuwe werkwijze. Hier worden diverse maatregelen voor uitgewerkt. Zie punt 14 en 15 in deze nota voor meer toelichting.

→ **Diemen wilt ook een steunpunt !Woon.**
In de prestatieafspraken is opgenomen dat de partijen samen onderzoeken of een steunpunt wonen in Diemen als pilot op te starten is en wat de focus ervan moet zijn.

17. Huurdersvereniging Oostzaan

→ **HVO wilt niet de problemen in de landelijke en regionale woningnood oplossen. Zij pleiten ervoor eerst te kijken naar de mogelijkheden voor Oostzaanse woningzoekenden. Zij vragen aandacht voor het verschil van toewijzen in kleinere en grotere gemeenten.**
Wettelijk geldt dat er vrijheid van vestiging is. Dit is een Europees grondrecht. Het college heeft echter mogelijkheden om vanwege sociale en maatschappelijke redenen een deel van de woningen toe te wijzen via lokale voorrang.

→ **HVO is geen voorstander van het weigeringsbeleid. Gedwongen moeten ingaan op het aanbod brengt mensen in een nog afhankelijker positie ten opzichte van de corporatie.**
Het college heeft er begrip voor dat woningzoekenden eerst een woning willen bezichtigen. Het weigeringsbeleid wordt daarom versoepeld, zie ook het hoofdstuk met wijzigingsvoorstellen.

→ **Het gebruik van tijdelijke contracten vindt HVO geen goed idee.**
Het college neemt hier kennis van.

→ **Van het aanbod is op dit moment al een groot deel 'gelabeld': voor urgenten en statushouders.**
→ **Voor de 'gewone' woningzoekenden blijft weinig over.**
Huishoudens in noodsituaties komen in aanmerking voor urgentie. Daar gaat een strenge beoordeling aan vooraf. Omdat het gaat om levensontwrichtende omstandigheden krijgen zij voorrang op gewone woningzoekenden. Het college werkt aan het vergroten van het aanbod door.

→ **HVO wil aansluiten bij de Haarlemse regeling waarbij ouderen met behoud van hun huidige huur kunnen doorverhuizen.**
Het is aan het college van de gemeente Oostzaan hier op te reageren.

→ **Het verzamelen van zoekpunten is moeilijk in Oostzaan vanwege een soms zeer laag aanbod.**
Aangegeven wordt dat er soms niet eens vier woningen per maand vrijkomen in Oostzaan.
Gedachte bij het werken met zoekpunten is dat woningzoekenden die zeer dringend op zoek zijn naar een woning meer kans maken. Voor de meeste woningzoekenden geldt dat zij graag in de eigen buurt/ wijk, of in kleine kernen in de eigen gemeente willen wonen. Om zoekpunten op te bouwen moet soms over deze wijk/ buurt of gemeentegrens heen gekeken worden. Wel wordt een versoepeling in het beleid voorgesteld. Op dit moment verliezen woningzoekenden die niet vier reacties in de maand

plaatsen een zoekpunt. Aanvulling op het voorstel is dat woningzoekenden die één tot drie keer per maand reageren geen zoekpunten opbouwen, maar ook geen zoekpunten verliezen.

→ **Meer lokale ruimte vroeger was dit percentage 70% nu 25%, positief dat het nu 30% wordt.**
De schaarste is groot. Voor alle woningzoekenden geldt dat het moeilijk is geschikt aanbod te vinden in de directe woonomgeving, waar het sociale netwerk vaak het sterkst is. Om ruimte te kunnen bieden aan eigen inwoners, is het mogelijk om via lokale voorrang woningen toe te wijzen. Dit is mogelijk voor maximaal 25% van de woningen die jaarlijks aangeboden worden in een gemeente. Dat is bepaald in de landelijke huisvestingswet. Deze wet is in 2015 in werking getreden. Via een apart traject wordt gewerkt aan de mogelijkheden om de lokale ruimte op te hogen in het kader van een experiment.

→ **Geen aansluiting bij WoningNet, dit levert voor Oostzaan niets op.**
Doordat de WOV niet aangesloten is bij WoningNet, wordt verwacht dat de effecten van dit voorstel beperkt zullen blijven in deze gemeente. De WOV heeft wel aangegeven de nieuwe regels zo veel mogelijk te volgen.

18. Zienswijze huurdersvereniging Uithoorn en de Kwakel

→ **Bouw meer in het goedkopere segment.**

→ **Creëer niet meer doelgroepen voor voorrang door de situatiepunten.**
Uit het uitgebreide regionale participatietraject in het voorjaar van 2019 bleek brede steun om woningen niet alleen maar op basis van inschrijftijd toe te wijzen, maar ook rekening te houden met de omstandigheden. Daarbij waren er drie situaties waarin volgens de meeste respondenten woningzoekenden extra steun moeten krijgen. Deze situaties zijn opgenomen in het voorstel. De wachttijden in de sociale huursector zijn lang. Niet alle woningzoekenden kunnen zo lang wachten, doordat zij in een dringende omstandigheid verkeren. Zij krijgen door de situatiepunten een steun in de rug bij het zoeken. Dit is in de situaties relatiebreuk met kinderen, inwonend met kinderen en problematisch thuiswonende jongeren. Uit de participatie en regionale enquête in het voorjaar van 2019 bleek groot draagvlak om deze drie groepen een extra steun te geven.

→ **Gevraagd wordt wie de woning krijgt als woningzoekenden hetzelfde aantal punten hebben.**
Dan is de dag van inschrijving doorslaggevend. De wachtpunten worden per jaar geteld, maar in het systeem wordt bijgehouden op welke datum de inschrijving precies heeft plaatsgevonden.

→ **Gevraagd wordt of bij het opbouwen van zoekpunten de privacyrichtlijnen van het AVG in het geding komen.**
De AVG wordt gerespecteerd in de systemen die WoningNet en Woonmatch gebruiken voor de woonruimteverdeling. Dit is een randvoorwaarde. Hier vindt met het voorgenomen beleid geen wijziging in plaats.

→ **No-show sancties zijn te zwaar, hoe ga je bijvoorbeeld om met noodsituaties.**
De sancties op no-show worden alleen toegepast op zoekpunten en situatiepunten. De sancties zijn niet van toepassing op wachtpunten. Zoekpunten en situatiepunten zijn een uiting van het dringend nodig hebben van een woning. Het college is van mening dat daar wel bij hoort dat een woningzoekende dan ook komt opdagen als een uitnodiging voor bezichtiging van een woning volgt. Er kunnen natuurlijk omstandigheden zijn waarbij woningzoekenden de afspraak niet na kunnen komen. Daarom wordt het no-show beleid op een aantal punten versoepeld. Zo kunnen woningzoekenden zich tot 9.00 uur op de dag van bezichtiging afmelden. In echte noodsituaties/ schrijnende omstandigheden, kan een hardheidsclausule toegepast worden.

→ **Vragen aandacht voor niet digitaal vaardigen.**
De toegankelijk van de nieuwe woonruimteverdeling voor n niet of minder digitaal vaardigen is een belangrijk aandachtspunt bij de implementatie van het nieuwe systeem. Zij moeten niet benadeeld worden door de nieuwe werkwijze. Daarom wordt er bij invoering veel aandacht besteed aan het toegankelijk maken van dit systeem en wordt extra begeleiding georganiseerd. Zie punt 14 en 15 van deze nota voor meer toelichting.

→ **Aandacht voor meer transparantie in het systeem.**
Transparantie wordt bereikt door de regels duidelijk uit te leggen en ervoor te zorgen dat woningzoekenden snappen hoe de volgordebepaling werkt. Dit is een belangrijk aandachtspunten

bij de implementatie van het nieuwe systeem. Zie voor meer informatie het hoofdstuk over uitlegbaarheid en het hoofdstuk over transparantie in deze nota.

19. Huurdervereniging Huurders voor huurders Wormerland

→ **Schaf de verhuurdersheffing voor woningbouwcorporaties af.**
De verhuurdersheffing is een landelijke maatregel en valt buiten de scope van dit project. De gemeenten die samenwerken in de MRA en de corporaties zetten zich gezamenlijk in om met het Rijk afspraken te maken om de verhuurdersheffing te beperken in deze regio.

→ **De regionale uitwisseling van stadsvernieuwingsurgenten is niet goed geborgd in het voorstel.**
Het voorstel voor uitwisseling van regionale stadsvernieuwingsurgenten bouwt verder op de huidige werkwijze en vormt hier in feite een nadere concretisering van. Mocht dit in de praktijk niet voldoende blijken dan zullen de gemeenten gezamenlijk onderzoeken of aanvullende afspraken mogelijk zijn.

→ **Regel een vangnet voor na de tijdelijke contracten.**
De jongeren- en studentencontracten, met een contractduur van 5 jaar, zijn bedoeld om te voorzien in tijdelijke huisvesting van een groep woningzoekenden, waarvan verwacht wordt dat een (groot) deel van hen tijdelijk op de sociale huur is aangewezen. Het college realiseert zich dat een deel van de groep die hiervan gebruik maakt, ook na afloop van het tijdelijke contract, qua inkomen nog aangewezen is op sociale huur. Zeker nu door prijsstijging in de afgelopen jaren het aanbod in het lage middeldure huursegment en het goedkope koopaanbod is afgenomen. Om hun kansen te bevorderen geldt dat de inschrijving op WoningNet bij aanvaarding van een tijdelijk contract, gewoon blijft doorlopen. Hiermee hebben zij gelijke kansen ten aanzien van starters op de woningmarkt die geen tijdelijk contract hebben. Het tijdelijk contract moet daarom nadrukkelijk gezien worden als een extra optie voor tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld in verband met studie, en niet als een opstap naar sociale huur.

Het perspectief van studenten is daarbij anders dan het perspectief van jongeren zonder studie die een sociale huurwoning betrekken. Zij zullen vaker langdurig op sociale huur aangewezen zijn. Daarom is het voorstel van het college om specifiek de jongeren, die na afloop van een jongerencontract geen alternatief hebben, te ondersteunen bij het zoeken naar een woning in de reguliere sociale huur. Dit is in het beleidsvoorstel voorzien via het voorstel een vangnet te bieden voor jongeren die moeten uitstromen uit een jongerencontract. Zij kunnen, bij bijzondere omstandigheden, in aanmerking komen voor extra startpunten. Die bijzondere voorwaarden zijn bijvoorbeeld aantoonbaar langdurig gezocht hebben naar een woning in de sociale huursector, maar ook daarbuiten en geen alternatief hebben (bijvoorbeeld terugkeer naar ouders). Ook chronisch zieke woningzoekenden of woningzoekenden met kinderen die afhankelijk zijn van heel specifiek woningaanbod, waardoor het zoeken belemmerd wordt, komen in aanmerking. De uitwerking van dit voorstel wordt opgenomen in het volledig beleidsvoorstel, zoals dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

→ **Ouderen, die een grotere woning achterlaten worden nu via de maatwerkregeling van corporaties bemiddeld. De huurdersvereniging ziet liever dat deze ouderen door de corporatie bemiddeld mogen worden buiten de huisvestingsverordening om en zonder beperking in aantal.**
Als aan deze ouderen voorrang wordt gegeven en het dus ingrijpt op de volgordebepaling van andere woningzoekenden, dan moet deze regeling wettelijk in de huisvestingsverordening vastgelegd worden.

20. Huurdersvereniging Zaanstad (HoZ)

→ **Schaf verhuurdersheffing af.**
De verhuurdersheffing is een landelijke maatregel en valt buiten de scope van dit project. De gemeenten die samenwerken in de MRA en de corporaties zetten zich gezamenlijk in om met het Rijk afspraken te maken om de verhuurdersheffing te beperken in deze regio.

→ **Er wordt aandacht gevraagd voor niet digitaal vaardige ouderen. Voorts wordt gevraagd om ook mogelijkheden beschikbaar te houden buiten het digitale systeem om, op papier.**

De toegankelijk van de nieuwe woonruimteverdeling voor niet of minder digitaal vaardigen is een belangrijk aandachtspunt bij de implementatie van het nieuwe systeem. Zij moeten niet benadeeld worden door de nieuwe werkwijze. Daarom wordt er bij invoering veel aandacht besteed aan het toegankelijk maken van dit systeem en wordt extra begeleiding georganiseerd, zie voor verdere toelichting in de nota van beantwoording het hoofdstuk over zoekpunten zijn nadelig voor minder digitaal vaardigen. Er zijn sinds een aantal jaar geen mogelijkheden meer om per brief/op papier op woningen te reageren. Wel is er op diverse plaatsen ondersteuning georganiseerd voor mensen die niet digitaal vaardig zijn.

→ **Bepaal de uitstroom uit jongeren contracten niet per gemeente.**
Niet alle gemeenten werken met jongerencontracten. Daarom is er geen draagvlak om jongeren die uitstromen uit jongerencontracten op te vangen in de gemeenten die niet met deze contractvormen werken. Overigens hebben aanpassingen plaatsgevonden in het voorstel om een vangnet te maken voor jongeren die na afloop van hun contract de woning moeten verlaten. Meer informatie hierover vindt u in het hoofdstuk met wijzigingsvoorstellen.

→ **De sanctie op no-show is te zwaar. Mensen kunnen bijvoorbeeld niet altijd vrij krijgen van werk.**
Woningzoekenden krijgen de mogelijkheid om een afspraak voor bezichtiging af te zeggen. Dan volgen geen sancties in het kader van no-show. Het afslaan van een uitnodiging kost wel een zoekpunt. Het afslaan van een uitnodiging gaat niet ten koste van situatiepunten of wachtpunten. Het beleid ten aanzien van weigeren en no-show is naar aanleiding van de reacties iets versoepeld. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk VII, wijzigingsvoorstellen.

→ **De HOZ richt zich op de Zaanse prestatieafspraken rond matching van urgente woningzoekenden.**

Het is aan het college van de gemeente Zaanstad om hier op te reageren.

→ **Wat is het quotum voor de stadsvernieuwingsurgenten?**
Het voorgenomen minimum quotum is 3% van de jaarlijkse verhuringen van sociale huurwoningen per gemeente, met een ondergrens van één woning. Uitzondering hierop zijn bepaalde schaarse woningtypes, die elke gemeente kan benoemen. Over de aantallen zoals hierboven genoemd en aanvragen over schaarse woningtypes worden maatwerkafspraken gemaakt per situatie.

→ **Bemiddel ouderen buiten de woonruimteverdeling om. Ouderen, die een grotere woning achterlaten, vallen in het huidige systeem in de categorie: maatwerk en beslaan 5% van alle toewijzingen in een jaar.**
Als aan deze ouderen voorrang wordt gegeven en het dus ingrijpt op de volgordebepaling van andere woningzoekenden, dan moet deze regeling wettelijk in de huisvestingsverordening vastgelegd worden.

→ **Hoe zijn de IP-adressen gekoppeld? Als je in een ander netwerk zoekt zijn er andere IP adressen.**
Bij de implementatie wordt een werkwijze uitgewerkt die niet fraudegevoelig is, maar waarbij wel rekening gehouden wordt met mogelijke ondersteuning bij het zoeken.

→ **Hoe zijn de regionale indicatieteams samengesteld?**
Gemeenten verlenen urgenties op verschillende manieren, dit gebeurt door indicatieteams. Deze teams zijn onderdeel van de gemeente.

→ **Is er nagedacht over hulp en ondersteuning bij het zoeken van een woning.**
Bij het implementeren van het nieuwe systeem is er extra aandacht nodig voor uitleg en begeleiding van woningzoekenden. Dit wordt verder uitgewerkt in het plan van aanpak communicatie en uitlegbaarheid. Bij punt 14 en 15 in deze nota is daar meer informatie over opgenomen.

→ **Alle urgenten moeten direct bemiddeld worden.**
In het nieuwe voorstel worden alle urgenten direct bemiddeld, met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten. Reden hiervoor is dat deze woningzoekenden urgent zijn geworden door externe omstandigheden. Zij kunnen gedurende een periode zelf zoeken in het systeem met een stadsvernieuwingsurgentie.

21. IBN (Initiatief Betaalbaar Wonen Noord)

→Spreken opnieuw hun zorg uit over verschillende onderwerpen die van invloed zijn of zijn geweest op het woonbeleid. Dit in aanvulling op een eerdere notitie uit 2015.

→Gaan in op (een aantal) hoofdlijnen van beleid zoals deze vanuit Den Haag in gang is gezet en het beleid van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse wooncorporaties.

Het college neemt met interesse kennis van de notitie van Betaalbaar Wonen Noord. De notitie gaat in op rijksbeleid, dit valt buiten de scope van het regionale beleidsvoorstel. In deze Nota zal niet op deze punten worden ingegaan.

VII. Wijzigingen en toezeggingen

Op basis van de ingekomen reacties wordt een aantal wijzigingen voorgesteld. Deze zijn in de Nota steeds benoemd, maar in dit hoofdstuk volgt een overzicht van de wijzigingen per punt.

1. Zoekpunten

Er wordt een wijziging in de op en afbouw van zoekpunten voorgesteld. In het beleidsvoorstel is opgenomen dat iemand die 4x per maand reageert één punt opbouwt. Iemand die minder dan vier keer reageert verliest ook weer een punt per maand. Om onnodige reacties en stress te voorkomen wordt dit gewijzigd in:

→ **Per maand wordt één zoekpunt toegekend, als een woningzoekende in die maand daaraan voorafgaand vier keer of meer op een woning heeft gereageerd.**

→ **Het aantal zoekpunten in een maand blijft gelijk, als een woningzoekende in de kalendermaand daaraan voorafgaand één tot drie keer op een woning heeft gereageerd.**

→ **Als in een maand niet door een woningzoekende is gereageerd op het woningaanbod, vervalt in de maand daarop één zoekpunt.**

Daarnaast wordt door veel woningzoekenden de zorg uitgesproken of er voor hen wel voldoende aanbod is om maandelijks vier keer te reageren. Bovengenoemde maatregel zal dat probleem verzachten.

→ **In de uitwerking is onderzocht dat er in elk woningtype voldoende aanbod is voor woningzoekenden om vier keer te kunnen reageren. Daarbij is meegenomen dat er voldoende aanbod is in elke inkomenscategorie.**

→ **Daarnaast worden aanpassingen gedaan in het getoonde aanbod aan woningzoekenden. Naast het aanbod dat wordt getoond op basis van het zoekprofiel, wordt ook aanbod getoond waar de woningzoekende ook voor in aanmerking komt.**

2. Situatiepunten: problematisch thuiswonende jongeren

Uit de inspraak blijkt dat de meeste mensen positief zijn over situatiepunten. Belangrijkste kritiek is dat de groep niet te groot moet worden en dat de situaties wel transparant uitlegbaar en duidelijk toetsbaar moeten zijn. Er mag geen willekeur ontstaan en de situatie moet echt betrekking hebben op de groep die dat nodig heeft. Bij de uitwerking is gebleken dat niet alle in het beleidsvoorstel voorgenomen criteria voor problematisch thuiswonende jongeren even goed uit te werken zijn. Daarom volgende aanscherping voor de categorie pleegjongeren en aanpassing bij de categorieën mantelzorg en jongeren met ouders met een verslaving of zware psychische/psychiatrische problematiek.

→ **Voor de categorie pleegjongeren geldt dat ook jongeren in een gezinshuis worden meegenomen.**

→ **De categorie 'Jonge Mantelzorgers' , de categorie 'Jongeren van ouders met sociaal-medische urgentie als ze niet meetellen met de huishoudgrootte na verhuizing' en de categorie 'Jongeren met ouders met een verslaving en of zware psychische/psychiatrische problematiek' worden geschrapt.**

3. Sancties op weigeren en no-show

In de inspraak zijn veel reacties gekomen op de sancties op weigeren en no-show. Een aantal insprekers geeft aan het invoeren van sancties positief te vinden. De meeste insprekers vinden de sancties echter te streng en beargumenteren dat dit te veel stress oplevert bij woningzoekenden. Ook wordt genoemd dat er voorwaarden gesteld moeten worden aan de advertenties op WoningNet/Woonmatch en het uitnodigingsbeleid bij bezichtiging, voordat sancties op weigeren doorgevoerd kunnen worden. In het beleidsvoorstel is opgenomen dat een voorwaarde voor het inwerkingtreden van de sancties is, dat de informatievoorziening over de woning verbeterd wordt. De volgende aanvullingen/wijzigingen worden voorgesteld.

Weigeren

→ **Woningzoekenden krijgen de mogelijkheid om na bezichtiging van een woning aan te geven of zij nog steeds interesse hebben. Als een woningzoekende aangeeft de woning niet te willen telt dit niet als een weigering, maar als het afmelden voor een woning. De sancties voor weigeren treden in die situatie niet in werking. Wel kost afmelden voor een woning één zoekpunt. Het beleidsvoorstel wordt als volgt gewijzigd: Woningzoekenden krijgen de mogelijkheid om na bezichtiging van een woning zich af te melden/te laten weten dat zij geen interesse hebben. Als een woningzoekende na bezichtiging zich niet afmeldt voor een woning maar een daadwerkelijke aanbieding weigert, volgt aftrek van één zoekpunt. Bij een tweede weigering vervallen alle zoekpunten en, indien van toepassing, alle situatiepunten.**

→ **Een aangeboden woning moet voorzien zijn van goede foto's, een plattegrond van de woning, buurtinformatie, een uitgebreide woningomschrijving en benoeming van bekende gebreken.**

No-show en uitnodigingsbeleid

→ **Bij niet komen opdagen bij een bezichtiging vindt geen toetsing plaats op de door woningzoekende opgegeven redenen. Hier wordt ook niet naar gevraagd. De mogelijkheden voor afmelden voor een bezichtiging worden ook verruimd.**

→ **Woningzoekenden kunnen zich afmelden voor bezichtiging tot het moment van bezichtiging. Deze afmelding telt dan als het niet accepteren van een uitnodiging, wat 1 punt aftrek kost. Deze punten worden alleen afgetrokken van de opgebouwde zoekpunten en situatiepunten.**

→ **Woningzoekenden krijgen minimaal drie dagen van tevoren (72 uur) een uitnodiging voor bezichtiging.**

4. Uitstroom uit jongerencontracten

In het beleidsvoorstel is opgenomen dat er een lokale mogelijkheid tot vangnet komt voor jongeren die niet kunnen uitstromen uit hun jongerencontract. Om hen te helpen krijgen zij startpunten toegekend. Dit punt is nog nader uitgewerkt. Het beleidsvoorstel is aangevuld op de volgende punten:

→ **Jongeren in een jongerencontract, die in het laatste halfjaar van hun contractperiode nog geen andere woning hebben kunnen vinden, komen onder bepaalde omstandigheden in aanmerking voor lokale startpunten en een verlenging van hun tijdelijk huurcontract met twee jaar. Deze startpunten worden lokaal aangevraagd en lokaal toegekend.**

Gemeenten bepalen in hun huisvestingsverordening of in hun gemeente al dan niet startpunten aan jongeren toegekend worden.

→ **Eventuele voorwaarden zijn:**

- De jongere heeft breed en intensief gezocht, waarbij per maand vier reacties zijn geplaatst

- Voor jongeren (tot en met 27 jaar) die in aanmerking komen voor een jongerenwoning wordt verwacht dat ze minimaal de helft van de reacties op een jongerenwoning geplaatst hebben.
- De jongere heeft geen woning geweigerd, geen sanctie gehad voor no-show maar alsnog geen woning kunnen vinden.
- De jongeren heeft een of meerdere minderjarig kinderen van onder de 5-jaar.

→ **Bij toekenning krijgt de jongere 10 startpunten. Met de toegekende zoekpunten kan de jongere nog een halfjaar doorzoeken. De startpunten vervallen bij no-show en weigeren. Hiervoor wordt het beleid gevolgd dat ook voor zoek- en situatiepunten geldt.**

→ **Als het alsnog niet lukt om binnen het halfjaar een woning te vinden, wordt het vijfjarencontract automatisch met twee jaar verlengd. Uitzondering hierop zijn tijdelijke complexen, als verlenging niet meer mogelijk is door de tijdelijke aard van het complex.**

→ **Na 2,5 jaar vervallen de startpunten.**

5. Transparantie en begeleiding

Er zijn veel vragen die betrekking hebben op transparantie en begeleiding. Bij de uitwerking worden deze opmerkingen meegenomen. Daarbij is in elk geval aandacht voor de volgende punten:

→ **Goed zicht op het totaal aantal punten, aantal reacties op een woning en de kans op woningtoewijzing worden meegenomen in de uitwerking.**

→ **Gebruik van filmpjes, eenvoudige stroomschema's en instructies zijn noodzakelijk. Informatie moet zowel digitaal als in print worden geleverd.**

Begeleiding

→ **De mate van benodigde extra begeleiding door corporaties wordt nader onderzocht.**

→ **De communicatie is gericht op alle woningzoekenden die te maken krijgen met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, ook de gewone woningzoekende. Specifieke aandacht is er voor de doelgroepen in dringende situaties, jongeren, gezinnen, senioren en mensen die minder (digi-)taalvaardig zijn. Dit najaar wordt nader in beeld gebracht welke extra begeleiding voor deze groepen nodig is. Er wordt gedacht aan incidentele en structurele persoonlijke begeleiding op lokale plekken, informatie- en instructieboekjes, instructiefilmpjes, stroomschema's met pictogrammen en een toegankelijke en heldere inrichting van het nieuwe systeem op WoningNet en Woonmatch. (Zie ook hoofdstuk 14 en 15: transparantie en uitlegbaarheid).**